

Æ

Sleiverudåsen 26

1354 Bærums verk · Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Robert Eckmann

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

40 05 40 00

re@eie.no

EIE Sandvika

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	88
Kort om oss	251

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

Sleiverudåsen 26, 1354 BÆRUMS VERK, Etasje: 2

MATRIKSEL

Gnr. 95 Bnr. 146 Snr. 113 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 120 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 116 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 4 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 12 kvm

AREAL

Primærom: 116 kvm, Bruksareal: 120 kvm, BRA-i: 116 kvm, BRA-e: 4 kvm, TBA: 12 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.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 12 kvm terrasse fra stuen.

Parkering: 1 Biloppstillingsplass på ca 12 kvm i fellesgarasje med elbillader.

Interne boder(BRA-i)(s-rom)med vegg: ingen

Eksterne boder(BRA-e)(s-rom): Kjellerbod på ca 4 kvm .

Takhøyde: Takhøyden er målt til 2,4cm i stuen.

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan."

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1987

TOMT

Eiet tomt 21274 kvm

PRISANTYDNING

6 490 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Takstdato:

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 156 000,- pr.

Andel fellesformue: kr. 15 030,- pr.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 6 490 000,- (Prisantydning)

kr 156 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 6 646 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 166 150,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 646 000,-))

kr 167 350,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 813 350,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 822 600,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 5 650,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Garasjeleie, internett/tv, kommunale avgifter, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

EIER

Gunnar Moen Ragnhild Mørch Moen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Sleiverudåsen 26 - Presentert av Robert Eckmann v/EIE eiendomsmegling Bærum.

En innholdsrik 4-roms selveier endeleilighet med attraktiv beliggenhet. Leiligheten har en praktisk og smart planløsning. Romfordelingen består av entrè, romslig stue, adskilt stort kjøkken med plass til spisegruppe, tre gode soverom, vaskerom, to bad, samt bod for lagringsplass. Fra stuen er det utgang til en stor balkong med sol hele dagen og fritt utsyn. Her er det god plass til ulike utemøblement.

Leiligheten har en attraktiv og hyggelig beliggenhet i rolige omgivelser på Sleiverud/Bærum Verk med kort vei til kjøpesenter og bussforbindelser.

Verdt å nevne:

*Nye vinduer fra høsten 2023

*Garasjeplass m/mulighet for el.l

*Smart planløsning

*Rolig og stille område

*Internett/tv inkl

*Gode solforhold

*Gode muligheter for gjesteparkering

Sameiet har 40 takterrasser samlet. Disse fungerer som tak for leilighetene i 3 etasje i tillegg til uteplass for leilighetene i 4. etg

PARKERING

Det følger en garasje med hver boligseksjon. Leien er inkludert i felleskostnadene. Det er lagt opp til å installere elbil lader.

Utover det er det gode parkeringsmuligheter på felles uteparkering.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten har en attraktiv og hyggelig beliggenhet i rolige omgivelser på Sleiverud/Bærums Verk. Her bor du side om side med gode naboer hvor barna kan leke trygt. For den aktive småbarnsfamilien er det et rikt aktivitetstilbud - rett utenfor døren! Friområder og stor lekeplass rett nedenfor sameiet!

Fra boligen er det flott terreng hvor man kan gå turer sammen. Dette kombinert med at boligen ligger i 2.etasje gjør at denne er perfekt for de eldre, som vil ha enkel adkomst til og fra leiligheten, kun en trapp opp. Det er kort vei inn i marka med tur- og rekreasjonsmuligheter, sommer som vinter. Eineåsen skianlegg er et fint aktivitetssenter i nærområdet. Kort gangavstand til Gullhaug barneskole.

Gåavstand til Bærums Verk handelssenter. Et historisk og vakkert område med fossen, skulpturpark og mange interessante håndverksbedrifter i de gamle tømmerstuene. Det er en artig sammensetning av spisesteder som: Baker Hansen, Melboden, Pannekakehuset og Vertshuset. I julen forvandles området til noe helt unikt som må oppleves. Handelsstedet Bærums Verk oser av idyll året rundt.

Et godt utvalg av butikker og servicetilbud på Bærums Verk med blant annet Meny, Rema 1000, apotek, sport, bokhandel, frisører, klær, interiør og spesialforretninger. Ønsker man et bredere tilbud er det kun 12 minutter med bil til Sandvika storsenter, eller Bekkestua sentrum.

Flotte turmuligheter til fots, ski og sykkel i og fra nærområdet. Bærums marka og Lommedalen kan by på en mengde fritidsaktiviteter som bl.a. slalåmbakker (kort vei til bl.a. Kolsåsbakken), ridesenter, idrettshaller, golfbaner og Burudvann med bademuligheter.

Det er kort gangavstand til bussholdeplass med forbindelse til Oslo hvert 15 min. Det går ekspressbusser morgen/ettermiddag.

Kollektivknutepunktet Bærums Verk (Triangele) har ruter til og fra Sandvika og videre innover i Lommedalen.

TOMT

Eiet tomt, 21274 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

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

SKOLE/BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Innhold

INNEHOLDER

Stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom, 2 bad, vaskerom, gang, entre, omkleddingsrom.

BYGGEMÅTE

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Standard

STANDARD

Oppsummering av Tilstandsgrad 3 | TG3:

Vaskerom:

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Pga ufullstendig membran og utførelse må våtrommet oppgraderes.

Oppsummering av punkter som har fått Tilstandsgrad 2 | TG2:

Balkong

Etasjeskillere og gulv på grunn

Avløpsrør

Vannledninger

Elektrisk

Varmtvannsbereider

Ventilasjon

Bad 2

Vaskerom

Standard:

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Spisestue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Panelovn.

Kjøkken: Parkett på gulv, og glass på vegg over benk og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp og stekovn . Stoppekran.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Garderobeskap.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Garderobeskap.

Bad 1: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, mekanisk avtrekk, servant, servantskap og veggmontert wc.

Bad 2: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, mekanisk avtrekk, servant, servantskap og dusjnise.

Vaskerom: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Utstyrt med bereder, servant, servantskap og mekanisk avtrekk.

Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Porttelefon og garderobeskap.

Omkledningsrom: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Garderobeskap.

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

Vi ber alle interessenter om å sette seg godt inn i alle vedlegg i salgsoppgaven.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for blokk.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter E

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

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

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Bærum kommune p.t.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 650,- pr.mnd.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

I henhold til vedtektene skal kjøper betale innflyttingsgebyr til sameiet på kr. 1.000,- (ekskl faktureringsomkostninger kr. 94,-). Faktura sendes kjøper. Gebyret skal i hovedsak dekke administrasjon, navneskilt ringetablå og postkasser samt slitasje på oppgangene ved ut/innflytting.

I tillegg til løpende felleskostnader, tilkommer kostnader for forbruk av strøm, innboforsikring etc.

Kjøper må selv tegne innboforsikringer.

Øvrige kostnader som forsikring, strøm, kabel-tv, internett, alarm osv. vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenr.: OBOS01-98208068539

Type: A

Restgjeld: 18.902.565,-

Restløpetid: 14 år 1 md.

Term pr år: 12

Type rente: Flyt

Rente (02.05.24): 6,95%

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 90885758

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 776 195,- Som sekundærbolig Kr. 6 749 542,-

SAMEIE

Sameie: Sleiverud boligsameie, Orgnr: 976617347

FORRETNINGSFØRER

Obos

STYREGODKJENNING

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

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DYREHOLD

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

DIVERSE

Medfølger ikke salg:

- Frysenskap på vaskerom
- 2stk taklamper på kjøkken
- Vaskemaskin og tørketrommel

RADONMÅLING

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

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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

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

Utdrag fra grunnbok:

1986/24282-214/100 Best. om vann/kloakkledn.

18.08.1986

Gjelder denne registerenheten med flere

1986/24282-216/100 Pantsettelseserklæring

18.08.1986

BELØP: NOK 10.000

Panthaver:Sameiet

Lnr: 1015098

Til dekning av fellesutgifter.

Gjelder denne registerenheten med flere

1987/35353-5/100 Pantsettelseserklæring

10.11.1987

BELØP: NOK 10.000

Panthaver:Sameiet

Lnr: 1013232

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL DEKNING

AV FELLESUTGIFTER M.M.

MED PRIORITET ETTER 100% AV FØRSTE KJØPESUM OG

SENERE PLIKT TIL Å VIKE FOR 85% AV VERDITAKST

1987/35353-6/100 Best om garasje/parkering

10.11.1987

Bestemmelse om vann/kloakkledning

1990/10099-1/100 Erklæring/avtale

22.03.1990

Målebrev .

Gjelder denne registerenheten med flere

2023/1274267-1/200 Bestemmelse om nettstasjon

14.11.2023 21:00

Rettighetshaver: BÆRUM KOMMUNE

Org.nr: 935478715

Gjelder denne registerenheten med flere

2023/1274267-2/200 Bestemmelse om

jordkabel/jordkabelanlegg

14.11.2023 21:00

Rettighetshaver: BÆRUM KOMMUNE

Org.nr: 935478715

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg

Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i

nærheten av anlegg

Gjelder denne registerenheten med flere

UTLEIE

Utleie av boligseksjon skal meddeles styret. Eier må betale gebyr på kr. 1.000,- (ekskl fakturaomkostninger) til sameiet ved utleie.

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

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

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vann Ja

Offentlig avløp Ja
Privat septikanlegg Nei

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202101

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

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.2023

Bestemmelser -

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

Delarealer Delareal 21 259 kvm

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 1981009

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu>
nenummer=3201&planidentifikasjon=1981009)

Navn SLEIVERUD

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 18.03.1986

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8914/1981009.pdf>

Delarealer Delareal 21 256 kvm

Formål Blokkbebyggelse

Feltnavn SB-1

KULTURMINNE:

Navn: Sleiverudåsen

Kommune: 3201

Kulturminneld: 249024

Vernetype: AUT

Link til kulturminnesøk:

<https://www.kulturminnesok.no/kart/?q=249024&am-county=&lokentk=location&am-lok=&am-lokdating=&am-lokconservation=&am-enk=&am-enkdating=&am-enkconservation=&bm-county=&bm-municipality=&cp=1&bounds=75.15204321787748,-13.798828125,53.48804553605622,55.5029296875&zoom=5&id=80ebbca8-3ada-11eb-9432-005056bf3d73>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 6 490 000,- (Prisantydning)

kr 156 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 6 646 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 166 150,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 646 000,-))

kr 167 350,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 813 350,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 822 600,- (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.6 385)

Visningshonorar (Kr.3 250)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 646 000,-) (Kr.46 522)

Tilrettelegging (Kr.16 900)

Innhenting av servitutter (per stk) (Kr.172)

Foto (Kr.4 900)

Grunn og forsikringshonorar (Kr.4 500)

Grunnpakke eierseksjon (Kr.9 610)

Markedspakke 1 (Kr.22 500)

Oppgjør (Kr.7 500)

Overtagelse (Kr.3 250)

Totalt kr. (Kr.125 489)

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

OPPDRAGSNUMMER

36-24-0256

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

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

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

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

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

LOVANVENDELSE

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette

gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

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

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

PERSONVERN

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

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

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Robert Eckmann

SAKSBEHANDLERE

Robert Eckmann
EIE Sandvika
Eiendomsmegler / Partner
Mob: 40 05 40 00 / E-post: re@eie.no

Megler

AVDELING

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?



















































































































Technical specifications and safety information label on the hot water tank.

O50
HOTWATER





















Sleiverudåsen 26

2. Etasje



Plantegning er ment som illustrasjon.
Mål på plantegningen er innvendige og skal ikke bli sett på som eksakte.
Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.



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

Sleiverudåsen 26

2. Etasje



Plantegning er ment som illustrasjon.
Mål på plantegningen er innvendige og skal ikke bli sett på som eksakte.
Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.



EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

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

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



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com

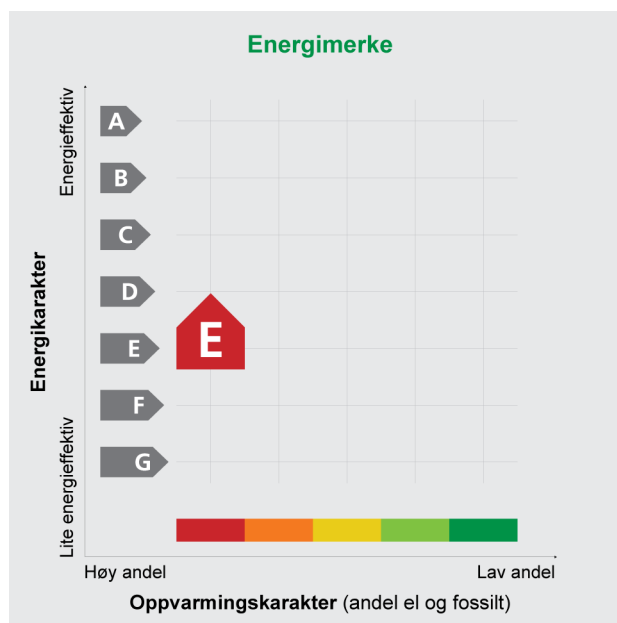
INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Sleiverudåsen 26
Postnr	1354
Sted	BÆRUMS VERK
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	95
Bnr.	146
Seksjonsnr.	113
Festenr.	
Bygn. nr.	6680127
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2015-530093
Dato	04.03.2015

Eier	Thor Arne BAKken
Innmeldt av	Thor Arne BAKken



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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 9 000 kWh pr. år

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

9 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister

- Utskifting av vindu

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tetting av luftlekkasjer

- Termografering og tetthetsprøving

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1987
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	116
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sleiverudåsen 26

Postnr/Sted: 1354 BÆRUMS VERK

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0201

Dato: 04.03.2015 20:37:05

Energimerkenummer: A2015-530093

Ansvarlig for energiattesten: Thor Arne BAKken

Energimerking er utført av: Thor Arne BAKken

Gnr: 95

Bnr: 146

Seksjonsnr: 113

Festenr:

Bygnnr: 6680127

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 5: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

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

Tiltak 6: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Sleiverudåsen 26

1354 BÆRUMS VERK

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1987

BRA: 120 m²

BRA-i: 116 m²



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

11

TG-2

10

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen 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

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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

Tilstandsgrad 2: 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

Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/17737>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Pga ufullstendig membran og utførelse må våtrommet oppgraderes.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til 96 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Soverom: Gulvet har 11mm høydeforskjell på hele gulvet og 9mm høydeforskjell målt på 2 meter.
Stue: Gulvet har 18mm høydeforskjell på hele gulvet og 12mm høydeforskjell målt på 2 meter.

Mindre hakk, merker, riper er registret.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det skal foretaes vedlikeholdsspyling av anlegget.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør inn til leiligheten og stoppekran er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det er ikke registrert tettemuffer på rør-i-rør.

Anbefalte tiltak

Tettemuffer bør monteres.

Det anbefales å bytte stoppekran på sikt.

Elektrisk

Oppsummering

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder bad fra 2015

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er ikke fast tilkobling av berederen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere fast tilkobling.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er stedvis manglende/liten tilluftspalte ved dør til bad 2. slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: Bad 2

Oppsummering av overflater

Gulvet har mindre enn 1:100 fall mot sluk på hele gulvet og har mindre enn 15 mm oppkant ved døråpningen.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg/kasse.

Enkelte flis er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert membranoppkant ved dør.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant og dusj.

Rørgjennomføringer er kun tett med fugemasse / silikon.

Det er smøremembran ned i sluk, ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran.

Sluk fra byggeår.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Med bakgrunn i alder på sluk og membranløsning står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Avslutning av membran er under 25mm over gulv.

Gulvet har mindre enn 1:100 fall mot sluk på hele gulvet og har mindre enn 15 mm oppkant ved døråpningen.

Det registreres "bom" i gulvfliis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Utbedring må påregnes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.5.2024

Rapportdato
16.5.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Gunnar Moen**
Navn: **Ragnhild Mørch Moen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Atle Emanuelsen** Telefon: **90038872**
Firma: **Emanuelsen Eiendomsutvikling AS** Epost: **atle@ab-takst.no**
Adresse: **Engebråtan 19, 1350 Lommedalen**



Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan."

Boligen inneholdt flere møbler, garderober eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Sleiverudåsen 26, 1354 Bærums verk**

Kommunenr:	3201	Gårdsnr:	95	Bruksnr:	146	Festenr:	
Seksjonsnr:	113	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0201		
Byggeår:	1987						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etagenskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Innhold

Primærrom:

2. etasje: Stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom, 2 bad, vaskerom, gang, entre, omkleddingsrom.

Standard

2. etasje

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Spisestue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Panelovn.

Kjøkken: Parkett på gulv, og glass på vegg over benk og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp og stekovn . Stoppekran..

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Garderobeskap.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Garderobeskap.

Bad 1: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, mekanisk avtrekk, servant, servantskap og veggmontert wc.

Bad 2: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, mekanisk avtrekk, servant, servantskap og dusjnisje.

Vaskerom: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Utstyrt med bereder, servant, servantskap og mekanisk avtrekk.

Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Porttelefon og garderobeskap.

Omkledningsrom: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Garderobeskap.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Vinduer	Nei
2015	Kjøkken	Nei
2011	Bad 2	Nei
2015	Bad 1	Nei
2015	Vaskerom maling	Nei
2022	Innmat sikringssskap	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	116	116	0	0	12
Kjellerbod	4	0	4	0	0
Totalt m²	120	116	4	0	12

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	116	116	0	Stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom, 2 bad, vaskerom, gang, entre, omkleddingsrom.	
Totalt m²	116	116	0		

Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 12 kvm terrasse fra stuen.

Parkering: 1 Biloppstillingsplass på ca 12 kvm i fellesgarasje med elbillader.

Interne boder(BRA-i)(s-rom)med vegg: ingen

Eksterne boder(BRA-e)(s-rom): Kjellerbod på ca 4 kvm .

Takhøyde: Takhøyden er målt til 2,4cm i stuen.

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan."

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverkshøyden er målt til 96 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling må påregnes.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Profilerte innerdører. Ytterdør B30/db35	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu skiftet i perioden 2023	
Ytterdør fra byggeår.	
Innerdører er skiftet 2015	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2	
<p>Soverom: Gulvet har 11mm høydeforskjell på hele gulvet og 9mm høydeforskjell målt på 2 meter. Stue: Gulvet har 18mm høydeforskjell på hele gulvet og 12mm høydeforskjell målt på 2 meter.</p> <p>Mindre hakk, merker, riper er registret.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.</p>	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning TG-1	
<p>Drømme Kjøkkeninnredning profilerte fronter, laminat benkeplate mednedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk TG-1	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Tegninger etterspurt, men ikke fremvist.	
«Merk følgende vedrørende omkleddningsrom: da rommet i dag benyttes som garderobe og det er plass til å skifte i rommet, blir rommet definert som et p-rom. Rommet er opprinnelig en bod.»	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlig avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det skal foretaes vedlikeholdsspyling av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør fra stoppekran er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Stoppekran og inntak fra byggeår.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
Vannrør inn til leiligheten og stoppekran er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det er ikke registrert tettemuffer på rør-i-rør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tettemuffer bør monteres. Det anbefales å bytte stoppekran på sikt.	

TG-2

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Jordfeilautomater	
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget ble oppgradert ...	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder bad fra 2015

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2015

Størrelse	
150 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det er ikke fast tilkobling av berederen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere fast tilkobling.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er stedvis manglende/liten tilluftspalte ved dør til bad 2. slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.	

6.11 Våtrom: Bad 2



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i 2011

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har mindre enn 1:100 fall mot sluk på hele gulvet og har mindre enn 15 mm oppkant ved døråpningen.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg/kasse.

Enkelte flis er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert membranoppkant ved dør.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Ja

Er det påvist tegn på tettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant og dusj.

Rørgjennomføringer er kun tett med fugemasse / silikon.

Det er smøremembran ned i sluk, ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran.

Sluk fra byggeår.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Med bakgrunn i alder på sluk og membranløsning står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Av utstyr er det etablert dusj, servant, klosett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1****Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1****Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende stue.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Faktura foreligger.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i 2015

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Av utstyr er det etablert dusj, servant, klosett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er ikke foretatt hulltaking, Målinger gjort fra inspeksjonsluke bak dusj.	
Det er foretatt fuktmåling mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det foreligger faktura på arbeidet.	

6.13 Våtrom: Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja



Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

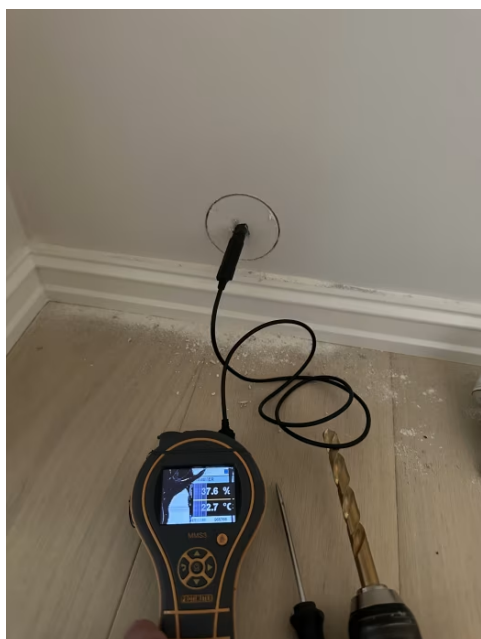
Avslutning av membran er under 25mm over gulv.

Gulvet har mindre enn 1:100 fall mot sluk på hele gulvet og har mindre enn 15 mm oppkant ved døråpningen.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Utbedring må påregnes.



Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Pga ufullstendig membran og utførelse må våtrommet oppgraderes.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

50 000 - 150 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Av utstyr er det etablert bereder, servant, opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240256		
Adresse	Sleiverudåsen 26				
Postnr.	1354	Sted	BÆRUMS VERK		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2015	Hvor lenge har du bodd i boligen?	8 år 7 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Gunnar	Etternavn	Moen		
Selger 2 Fornavn	Ragnhild	Etternavn	Mørch Moen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Bad 1 2015 Meyer consulting AS Bad 2 2011 Kolsås rør AS og Ø. Henriksen elektrisk.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2015 Meyer Consulting AS var totalentreprenør og benyttet underentreprenør Membranspesialisten AS til å legge membran og sluk. 2011 Kolsås rør AS - rørarb inkl membran. Ø. Henriksen el arbeid. Tidligere eier utførte snekker og murarbeid.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Se pkt 2

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Se pkt 2

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

Alle bortsett fra Kolsås rørAS

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar Utetthet i fellesgarasje Rapport foreligger
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar Easee
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar 2021 Kun leiligheter i 1. Etg

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

Nei Ja Kommentar 2022 Styret har utarbeidet en tilstandsrapport for hele sameiet

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Alle vinduer i sameiet ble skiftet i 2023.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Sandvika Eiendomsmegling AS
EIE Sandvika v/Thea Henden
Kinoveien 9A, 1337 SANDVIKA
E-post: WM264_3002677@usermail.webmegler.no

7787860

5674/113

02.05.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 02.05.2024.

Boligselskap: 5674, Sleiverud Boligsameie
Organisasjonsnr: 976.617.347
Eier: Ragnhild Mørch Moen Gunnar Moen
Leieobjekt: 113
Seksjonsnummer: 113
Adresse: Sleiverudåsen 26, 1354 BÆRUMS VERK
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 90885758.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Styret har vedtatt en økning i felleskostnader på 8% f.om. 1. november 2022.
- Styret har vedtatt en økning i felleskostnader på 29% f.om. 1. februar 2023
- Sameiet har 40 takterrasser samlet. Disse fungerer som tak for leilighetene i 3 etasje i tillegg til uteplass for leilighetene i 4. etg. Da disse er fra byggeår, er tiden kommet for utskiftning som forebyggende tiltak. Foreløpig kostnadsestimat er på 2 M for arbeidet. Tiltaket er forventet å starte opp fra våren 2023.
- Styret har besluttet på bakgrunn av enørkrappen som ble bestilt av forrige styre å starte opp med utskiftning av alle vinduer og resterende balkongdører. Dette er et stort prosjekt da det er 577 vinduer som skal skiftes ut bestående av 9 forskjellige typer. Endelig valg av tilbyder og entreprenør er ennå ikke på plass, men vi forventer å avholde et ekstraordinært årsmøte/informasjonsmøte allerede innen utgangen av november. Utskiftningsprosjekter er forventet å gå over en 2 – 3 års periode.
- Styret har akseptert tilbud fra utførende entreprenør på reparasjon av biloppstillingsplassene og innkjørsler. Dette innebærer tetting av hull, reparasjon av innkjørsel, ny oppmerking mm. Oppdatert informasjon når biler etc må flyttes kommer i Vibbo.
- I henhold til vedtektene skal kjøper betale innflyttingsgebyr til sameiet på kr. 1.000,- (ekskl faktureringsomkostninger kr. 94,-). Faktura sendes kjøper. Gebyret skal i hovedsak dekke administrasjon, navneskilt ringetablå og postkasser samt slitasje på oppgangene ved ut/innflytting.
- Utleie av boligseksjon skal meddeles styret. Eier må betale gebyr på kr. 1.000,- (ekskl fakturaomkostninger) til sameiet ved utleie.
- Det følger en garasje med hver boligseksjon. Leien er inkludert i felleskostnadene.
- Sameiet har egen hjemmeside: www.sleiverud.no.
- Forretningsfører v/ Forvaltningskonsulent, oef@obos.no er ansvarlig systemnøkkelbestilling.
- Styret ber om at alle kjøperes telefonnummer og e-postadresse oppgis i eierskiftemeldingen.
- Garasjeportåpner bestilles direkte hos <http://www.anderson-elektro.no/>

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (02.05.24)
* OBOS01-98208068539 A		18.902.565,-	14 år 1 md.	12		Flyt	6,95%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.650,- pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	804,-	5.428,-	15.030,-	157.742,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS01-98208068539	155.566,-	1.421,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 156.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bendik Hoff Hjort tlf.22 86 42 42 ev. pr. e-post: bendik.hoff.hjort@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Alexander Haug Sleiverudåsen 24, 1354 BÆRUMS VERK, e-post: alexander@sunwind.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

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

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-post adresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Garasje/ Parkering: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2024



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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Sleiverud Boligsameie

Organisasjonsnummer: 976617347

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 11. januar kl. 09:00 til 14. januar kl. 09:00 og møtet ble avholdt 11. januar 2023, Styrerrommet og/eller digitalt.

Antall stemmeberettigede som deltok: 64.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Annen informasjon som ikke er mulig å legge inn i OBOS mal for møteinnkalling:

2. Informasjon om vindu/balkonger

I forbindelse med dette ekstraordinæremøtet vil styret informere om prosjektet for å bytte vinduer og balkongdører.

Det har blitt hentet inn tilbud vha Obos Prosjekt. Palmgren er valgt som entrepenør for vårt prosjekt. Dette er gjort på bakgrunn av deres spisskompetanse, referanser, tidsbruk, produkt og pris. Se vedlagt fil for innholdet i tilbudet.

Dette er ikke en sak som skal stemmes over da det ligger innenfor styrets beslutningskompetanse gitt av sameiet ved årsmøtet i våres. Av denne grunn ligger ikke dette som en egen sak i innkallingen.

3. Avstemming

Av erfaring er det kun rundt 30% av seksjonseiere som stiller på årsmøter, noe som påvirker resultatene for avstemming. For en mest mulig korrekt resultat oppfordrer vi alle stemmeberettigede seksjonseiere å avgi sin stemme, også dere som dette ikke angår i dag.

I håp om å få flest mulig med ved stemmegivning gjøres denne også digitalt. 91% av alle beboere har åpnet for dette. For dem som vil levere stemmeseddel vil det gjøres ved manuell protokollføring på møtet 11 januar. Husk da å ta med seddelen som ligger i innkallingen. Gi beskjed til styret om du trenger hjelp til utskrift.

Vi oppfordrer derfor alle som ikke har godkjent digital kommunikasjon om å opprette dette.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **56**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **8**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

Nazim Vurucu og Stein Wenner ble valgt

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **53**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **11**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Vedtektsendring Elbillading

Forslag til nye vedtekter i Sleiverudåsen for elbillading.

Bakgrunn

Bakgrunnen til forslaget er for best mulig å imøtekomme fremtidige krav, redusere administrasjonskostnader og den økonomiske belastning på sameiet knyttet til elbillading.

Med nye vedtekter ønsker vi å sikre alles mulighet til elbillading i fremtiden, unngå juridiske tvister og skjevfordeling av felleskapets økonomi. Vedtektene sikrer de som investerer i nye ladestasjoner i fremtiden, ved at rettigheter og plikter er bedre definert.

Det er behov for å definere rettigheter og plikter den enkelte eierseksjon har i forbindelse med elbillading. Fra de første laderene i 2017 til i dag har antallet økt betraktelig. Det er forventet at flere ønsker å installere ladere i tiden som kommer. Økt antall ladere sammen med galopperende strømpriser øker det økonomiske trykket

på felleskapet. All belastning går på sameiets felles målere. For dem som er på "gammelt system" faktureres strømforbruket faktureres etterskuddsvis hvert kvartal. I prinsippet sitter sameiet som kredittkortselskap for ladere tilknyttet gammelt system.- I tillegg til økt belastning hva gjelder ladekapasitet og galopperende strømpriser, har det tidligere energileddet på fakturaene, har fått et effektledd. Dette betyr en høyere strømpris pr kWt når det brukes mer strøm i forhold til medianen og på ugunstige tidspunkter på døgnet.

Tradisjonelt har felleskostnadene våre til strøm har vært ganske lave. Det har i hovedsak dreid seg om belysning og oppvarming av fellesarealer, samt drift av garasjevifter. Grunnet elbilladere har effektleddet skutt i været.

Styret er av den oppfatning at det ikke lenger er bærekraftig eller økonomisk forsvarlig for sameiet å være kreditor for ladere som lader på sameiets strømregning for fellesutgifter. Er alle på det system som i dag driftes av Movel vil dette avleses månedlig, faktureres automatisk og ikke påvirke likviditeten.

Det er i dag 27 ladestasjoner (ladere) utenfor Movel/Easee som vil rammes direkte av vedtektsendringene. Vedtektsendringen vil dessverre medføre at ladere som ikke er av typen Easee vil måtte byttes ut. Ledningsnett kan beholdes som der er i dag. Dette er svært beklagelig for dem dette gjelder, men styret anser seg nødt til å fatte beslutninger ut fra situasjonen i dag og ikke på de premisser som rådet tidligere.

Styret har innhentet en kollektiv pris for skifte av kun lader for de dette gjelder som pr 01.11. 2022 er 10 700.-.

Vil sameiet kunne gi kompensasjon for gamle ladere?

Ved flertall for vedtekten vil en overgangsperiode tillate at gamle ladere beholdes til og med 28 april 2023. Det vil ikke bli pålegg om å installere ny lader da dette er frivillig, men ønsker man lading må man altså skifte.

Fordelingen av utgifter pr eierseksjon er regulert fra vedtektene med 50% av andel husleie som er felles og 50% etter arealbrøk. Styret kan av denne grunn ikke beslutte at de som har elbilladere skal ha økonomiske fordeler fra felleskapets kasse i forhold til de som ikke har ladere installert. Sameiet vil derfor ikke kompensere for skifte av ladere ved overgang til Movel og Easee ved endring i vedtektene

For de som er avhengig av lading (basert seg på dette hjemme) og føler at den økonomiske belastningen for skifte av lader er stor, kan sameiet ta utlegget for installasjon av ny lader og fakturerer dette over 4 fakturaer pålydende 2750.- over 12 mnd. Dette dekker da også administrasjonskostnader for å utstede enkeltfakturaer fra forretningsfører.

Styret ønsker også å skjerme de som har hatt egne ladere fra forslag i vedtekt 4-3 (3), om innbetaling til driftskonto for ladenettverket, slik at de som har ladere allerede slipper dette engangsbeløpet som en overgangsordning.

Foreslåtte tillegg til vedtekter i kapitell 4 er vedlagt i egen fil

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at vedtektene endres i sin helhet

Forslag til vedtak:

Gammel vedtekt "Etablering av strømuttak for El-bil" erstattes i sin helhet av nye vedtekter forslått i innkalling

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**

Antall stemmer mot vedtaket: **13**

Antall blanke stemmer: **5**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

4. Avsetning for Sparekonto/fond

I lys av at sameiet har lite penger på sparekonto til oppstart av kapitalkrevende prosjekter som går under nødvendig vedlikehold er det behov for å avsette et fast månedsbeløp pr eierseksjon øremerket for fremtidig vedlikehold på sparekonto/fond.

Prosjekter for nødvendig vedlikehold:

Kortsiktige prosjekter;

- Rehabilitering av takterrasser
- Fremtidig maling av fasader
- Betongreparasjoner (støttet av betongrapporten)
- Større tiltak gjengitt i vedlikeholdsnøkkel for sameiet

Langsiktige prosjekter:

- Asfaltarbeider
- Etterisolering
- Utskifting/rehabilitering av tak

Forslag:

Det settes av 200 kr pr mnd av husleie pr eierseksjon, totalt 2400.- pr år øremerket fremtidige vedlikehold. Styret vil indeks justere beløpet etter behov og maks 1 gang pr år. Beløpet overføres fra innbetalt husleie og settes rett på sameiets sparekonto.

Styret må ta hensyn til dette øremerkede beløpet i fremtidige budsjetter.

Dette vil gi oss 314 400.- inn på sparekonto årlig og kunne bedre for eksempel rente ved fremtidige låneopptak fordi deler av kapitalbehov kan dekkes av en andel egenkapital, det gir også styret større handlingsrom da uventede utgifter antas å kunne øke i årene som kommer i takt med at bygningsmassen eldes.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget i sin helhet blir vedtatt

Forslag til vedtak:

Forslaget vedtas i sin helhet, eller beløpet justeres med 50% flertall årsmøtet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**

Antall stemmer mot vedtaket: **4**

Antall blanke stemmer: **5**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**



Årsmøte 2023

Sleiverud Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 23. mai - 26. mai 2023

Velkommen til årsmøte i Sleiverud Boligsameie

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 23. mai kl. 18:00 og lukker 26. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5674>

Det holdes også et frivillig møte 23. mai kl. 18:00 , Styrerrommet.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sleiverudåsen boligsameie 2023

Det avholdes ordinært årsmøte i styrerrommet den 23 mai kl 1900. Vi kjører møtet både digitalt og fysisk. Avstemming over saker skjer derfor digitalt.

Forslag som ønskes fremmet og behandlet av styret må være oss i hende innen fredag 5 mai

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Terrasser

Med vennlig hilsen,
Styret i Sleiverud Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Alexander Haug - Styreleder]

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Annette Risåsen og Frøydis Langslet

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5674-Sleiverud-Boligsameie-Årsrapport-2022.pdf
 2. 5674 Sleiverud Boligsameie.pdf
-

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrehonorar foreslås økt fra 188 000 til 205 000,-

Styrets innstilling

Nåværende styrehonorar samlet ligger noe under snittet for Obos sine kunder.

Statistikken de presenterer er slik:

Gjennomsnittlig styrehonorar i 2022

Antall boliger / honorar per bolig:

- 6–30 boliger – 1963 per bolig
- 31–80 boliger – 1821 per bolig
- 81–250 – 1560 per bolig
- 251 og oppover – 1133 per bolig

Etter statistikken ligger styret i Sleiverudåsen ca 8% lavere enn snittet. Vi har 131 boliger som etter statistikken skulle tilsvare et honorar til styret samlet på 204 360. Styret mener det må gjøres attraktivt å sitte i styret. Styret foreslår derfor at styrehonorar for 2023/2024 justeres til gjennomsnittet fra 188 000 til 205 000,-

Erfaringsmessig har det ikke vært så lett å få beboere til å delta i styret og styret er avhengig av en viss kompetanse for å fungere tilfredsstillende. Videre vil det være en fordel å slippe å benytte ekstern styreleder (kjøpe kompetanse) i tillegg da dette vil fordyre denne posten i regnskapet betraktelig. Ut fra hva styret erfarer ligger kostnaden omtrent på det samme som bruk av ekstern forretningsfører.

Forslag til vedtak

205 000.-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Alexander stiller til gjenvalg som styreleder for ett år. Sunniva stiller til valg som styremedlem for ett år til. Sunniva er ønsket i styret da hun har hatt mye viktig kontakt i forbindelse med utskiftning av bla vinduer og stiller til gjenvalg. Anette og Knut fortsetter ett år til i styret da de ble valgt inn for to år. Sissel har sittet i styret i fem år og hun har fått seg ny jobb så hun stiller ikke til gjenvalg. Vi takker henne for innsatsen som sekretær for styret og ønsker henne lykke til i ny jobb!

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Alexander Haug

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lena Saugen
Sagt seg villig til å ta over etter Sissel Olsen
- Sunniva Marie Eriksen Hustoft (stiller for 1 år til)
- valg av erstatning for Annette Risåsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Trond Mjell
-

Terrasser

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styret ser behov for utskiftning av takterrasser som tidligere omtalt på Vibbo og det ekstraordinære årsmøtet. Vi har hatt dialog med en del firmaer på dette, men for de firmaer som har ønsket dialog med styret ser jobben ut til å være for stor til å få gjennomført innen «rimelig tid». Det betyr at de kortsiktige kostnadene på hver enkelt terrasse er oversiktlige men på alle 40 (egentlig 38 da to er reparert) takterrassene er kostnadsbildet for totalentreprisen veldig uklar. Det er også ønske om å bruke en så stor stor aktør at det er mulig å søke regress mot entreprenør om det skulle dukke opp reklamasjoner på jobben. På bakgrunn av dette faller mange av de små firmaene utenfor konkurransen. Vi ser at dette prosjektet også bør kjøres med konsulentbistand fra Obos for å få til en anbudsrunde blant de større entreprenørene og skape en priskonkurranse. Grunnet store prisøkninger og rentehevninger har styret vært litt avventende med å sette i gang dette for å prøve å holde fellesutgiftene nede. Styret ber årsmøtet å vurdere saken. Dagens husleie dekker nå eksisterende rentehevning på lån til vinduer, men en igangsettelse av takterrassene vil medføre at sameiet må ta opp et nytt lån anslått til å ligge mellom 5 – 10 mill litt avhengig av hva man velger skal inngå i prosjektet når man først setter i gang. Styret vurderer at dette kan tas opp som et separat lån med lengre nedbetalingstid over for eksempel 30 år, som gir en høyere lånekostnad på lang sikt, men en lavere økning i husleie. Med antatt kostnadsramme og lånetid vil husleien øke med 300 - 500kr pr mnd med dagens lånerente.

Styrets innstilling

Styret lytter til årsmøtet og avventer videre arbeid med saken til årsmøtet har uttalt seg.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Terrasser
- Mot Terrasser

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret går i gang med ekstern konsulent og innhenter pristilbud på jobben vår/sommer 2023. Arbeidet igangsettes med entreprenør om det ligger innenfor antatt låneramme.
2. Styret utsetter det videre arbeidet med saken til vinter/vår 2024

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Alexander Haug	Sleiverudåsen 24
Styremedlem	Knut Grønvik	Sleiverudåsen 26
Styremedlem	Sunniva Marie Hustoft	Sleiverudåsen 4
Styremedlem	Sissel Olsen	Sleiverudåsen 26
Styremedlem	Annette Risåsen	Sleiverudåsen 10
Varamedlem	Lars Erik Grattum	Sleiverudåsen 26
Varamedlem	Lars Norbom	Sleiverudåsen 12

Valgkomiteen

Frøydis Langslet Sleiverudåsen 28

Kontaktinformasjon

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sleiverud Boligsameie

Sameiet består av 131 seksjoner.

Sleiverud Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976617347, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

95 146

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

Det har vært avholdt månedlige styremøter, både digitale og fysiske. Året har vært preget av høy aktivitet for styret med mange gjøremål. Styret er glade for å ha landet og kommet i gang med utskiftning av vinduer og dører i sameiet. Med en bygningsmasse på snart 40 år må det forventes at flere større vedlikeholdsprosjekter står i kø i årene som kommer.

Det har også vært lagt ned en betydelig innsats i å få på plass nye vedtekter for elbillading som ble vedtatt på det ekstraordinære årsmøtet i januar. At alle nå benytter nettverksladere hvor bruker faktureres og avleses direkte fra Movel belaster ikke sameiet økonomisk og ser ut til å redusere utgifter til strøm for felleskapet betydelig, spesielt kapasitetsleddet som er en del på fakturaene reduseres betraktelig.

Vi har hatt to nye takterrasser i året som var som har lekket og skapt merarbeid og utgifter. Videre har garasjeviftene røket i tur og orden, noe som kanskje er naturlig da de fleste av de trolig har samme alder. Dette har gjort et større innhugg i vedlikeholdsbudsjettet.

Styret ser behov for utskiftning av takterrasser som omtalt på Vibbo og det ekstraordinære årsmøtet. Vi har hatt dialog med en del firmaer på dette, men for de firmaer som har ønsket dialog med styret ser jobben ut til å være for stor til å få gjennomført innen «rimelig tid». Vi ser at dette prosjektet også bør kjøres med konsulentbistand fra Obos for å få til en anbudsrunde blant de større entreprenørene og skape en priskonkurranse. Grunnet store prisøkninger og rentehevinger har styret vært litt avventende med å sette i gang dette for å prøve å holde fellesutgiftene nede. Styret vil be årsmøtet å vurdere saken. Dagens husleie dekker nå renteheving på lån til vinduer, men en igangsettelse av takterrassene vil medføre at sameiet må ta opp et nytt lån anslått til å ligge mellom 5 – 10 mill litt avhengig av hva man velger skal inngå i prosjektet når man først setter i gang. Styret vurderer at dette kan tas opp som et separat lån med lengre nedbetalingstid over for eksempel 30 år, som gir en høyere lånekostnad på lang sikt, men en lavere økning i husleie.

Bindingstiden på T-We (5 års avtale) er utløpt så sameiet står fritt til å skifte leverandør av tv og internett. Det skjer mye på denne fronten og mange har endret sine Tv vaner de senere årene, mange strømmer de programmene de vil se når de selv ønsker det. For denne gruppen er kapasitet og hastighet på internett blitt viktigere enn kanalpakken. Styret mottar mange tilbud fra forskjellige leverandører. Vi har foreløpig vurdert den løpende avtalen vi har til å være blant de beste på kanalpakken, men middels god på internett hvor økt hastighet koster relativt mye ekstra. Styret har ikke konkret vurdert å skifte leverandør pr i dag og videre vurdert at det kan være greit å være litt avventende da det stadig kommer nye leverandører av fibernett i dalen. Styret er åpne for forslag fra beboere.

Vår tidligere «hus-snekker» ble langtidssykmeldt så vi har inngått ny avtale på løpende vedlikeholdsarbeid med Snekkerfirmaet Myhre i Hønefoss. De har blant annet tatt seg av utbedringer av lekkende terrasser, fuktmålinger mm. Alle andre avtaler sameiet har med leverandører videreføres i 2023/2024.

Styret vurderer den noe annerledes høstdugnaden som en suksess og et viktig ledd i HMS arbeidet der alle fikk nye brannslukkere og røykvarslere. Dette gir en god årlig besparelse der det nå er 9 år til røykvarslere må skiftes og vi behøver ikke dele ut batterier lengre. Brannslukkere vil få en kontroll om fem år der alle har samme alder og skiftes ut samlet om 9 år.

Fremtidige planer:

Forestående vedlikehold for kommende periode (1- 5 år)

- Rehabilitering av takterrasser
- maling av fasader helt eller delvis
- Betongreparasjoner (støttet av betongrapporten)
- Mindre asfaltarbeider
- Utskiftning av garasjevifter
- Utskiftning av låssylindere i fellesdører
- Tiltak gjengitt i vedlikeholds nøkkel for sameiet

Kommentarer til budsjett fra styret

Det var budsjettert med inntekter på 5 020 000, men vi fikk tilbake på forsikring fra en vannskade fra 2021 så de totale inntektene i driftsåret 22 endte på 5 290 000.-. For 2023 er det budsjettert med en inntekt på 7 147 000 som et resultat av økt husleie. Dette er en differanse på 2 127 000. Behov for økte inntekter skyldes generelt høyere priser på tjenester og drift samt tilbakebetaling av lån for nye vinduer i sameiet.

Det ble benyttet konsulenttenester for å få igangsatt vindusprosjektet. Dette var det ikke budsjettert med så posten økte med 266` i forhold til budsjettet. Drift og vedlikeholdsposten gikk i pluss i årsregnskapet med 61` i forhold til budsjett, dette skyldes at vi har forsøkt å spare inn der vi kan. Den faktiske posten er i realiteten høyere på grunn av vannskadene i nr 22 (takterrasse), men dette har ikke blitt fakturert sameiet før i 23. Det forventes at vi mottar en inndekning av noen av disse merkostnadene i 2023 fra If skadeforsikring. Sameiet må selv bekoste utbedring/årsaken til skaden mens forsikringen dekker følgene av skaden med inntil 200`.

Driftsresultatet for 2022 gikk med 326` i pluss. Dette er 154` mer enn budsjettert og skyldes i hovedsak utbetaling fra skadesak fra 2021 samt manglende fakturering av strøm. Resultatet ville i realiteten vært lavere om alle kostnader hadde vært fakturert på 2022.

Balansen

Fordi resultatregnskapet gir et kunstig høyt driftsresultat for 2022 grunnet manglende postering av utgifter for året tar vi også dette med oss videre i balansen. Det stod mer penger på driftskonto totalt ved utgangen av året enn det ville gjort om de reelle kostnadene hadde vært fakturert på året.

Egenkapitalen har økt med 949` ved utgangen av 2022 vs 2021. Sameiet har ikke hatt gjeld gjennom driftsåret 2022. Ved utgangen av året stod det 664 992.- på sparekonto. Etter vedtak på ekstraordinært årsmøte i 2023 om å øremerke et mnd beløp pr eierseksjon til sparing forventes sparekonto å øke med 26` pr mnd fra juni og fremover. Dette skal være øremerkede midler til fremtidig vedlikehold.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader for å holde tritt med økende kostnader, samt utbetaling av forsikring.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak fakturering som har blitt forskjøvet til 2023.

Grunnet ny nettleiemodell innført 1 juli 2022, overtakelse av vårt strøabonnement fra Entelios til Movel på felles strømmålere er ikke strøm blitt avregnet sameiet etter mars 2022. Dette er fakturert på 2023. All elbillading belastes felles målere og avregning her har skjedd hvor en gruppe med nettverksladere har blitt fakturert direkte mens den gruppen som ikke hadde nettverksladere i 2022 har blitt etter fakturert etter manuell avlesning. Dette har skapt store problemer for Movel i å avregne spesielt nettleie korrekt og varierende strømstøtte etter denne begynte å gjelde for sameier. Avregningen er derfor ikke fakturert før i 2023. På tross av høyere strømpriser er det først nå man ser resultatet og hvor viktig det er for felleskapet at nettleie blir korrekt avregnet mot faktisk forbruker da kostnader til strøm nå er halvert for første periode i 2023 vs samme periode i 2022 på tross av vesentlig høyere strømpriser.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1.266.476, -.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 20.000.000, - til større vedlikehold som omfatter utskiftning av vinduer og balkongdører.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

I Bærum kommune er det vedtatt økning av vann- og avløpsavgift på 20% og økning av renovasjonsavgift på 3,1%.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sleiverud Boligsameie.

Lån

Sameiet har tatt opp lån i OBOS-banken som blir delutbetalt etter fakturaplan fra entreprenør i perioden mai - okt. I budsjettet for 2023 er dette lånet simulert, da det enda ikke er utbetalt, og vil derfor ikke synes i dette regnskapet. Denne kostnaden vil bli direkte ført mot det budsjetterte driftskostnaden på 20.000.000, - og vil gå i null i balansen. Sameiets driftsresultat vil derfor se ut til å bli 2.108.500, - for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 29 % økning av felleskostnadene fra 01.02.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SLEIVERUD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 976 617 347, KUNDENR. 5674

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 087 449	4 760 631	5 020 000	7 147 000
Andre inntekter	3	203 000	91 950	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 290 449	4 852 581	5 020 000	7 147 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 508	-26 549	-28 500	-28 000
Styrehonorar	5	-188 000	-180 000	-188 000	-188 000
Revisjonshonorar	6	-10 500	-8 045	-7 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-194 113	-188 640	-193 500	-205 000
Konsulenthonorar	7	-303 042	-72 623	-72 000	-60 000
Kontingenter		0	0	-1 600	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-789 695	-2 272 652	-851 000	-20 595 000
Forsikringer		-473 395	-495 519	-460 000	-522 000
Kommunale avgifter	9	-1 473 258	-1 371 510	-1 482 000	-1 685 000
Energi/fyring		-171 863	-240 079	-180 000	-280 000
TV-anlegg/bredbånd		-716 413	-674 443	-695 000	-753 000
Andre driftskostnader	10	-622 809	-898 669	-688 700	-681 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 969 596	-6 428 730	-4 847 800	-25 006 500
DRIFTSRESULTAT		320 853	-1 576 149	172 200	-17 859 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 758	2 736	0	0
Finanskostnader		0	0	0	-1 054 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 758	2 736	0	-1 054 000
ÅRSRESULTAT		326 611	-1 573 413	172 200	-18 913 500

Overføringer:

Fra opptjent egenkapital	0	-1 573 413
Til opptjent egenkapital	326 611	0

SLEIVERUD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 976 617 347, KUNDENR. 5674

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	12	25	25
SUM ANLEGGSMIDLER		25	25
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		22 174	21 364
Kundefordringer		1 094	30 094
Forskuddsbetalte kostnader		200 328	176 627
Andre kortsiktige fordringer		0	40 899
Driftskonto OBOS-banken		729 065	419 778
Sparekonto OBOS-banken		664 992	260 744
SUM OMLØPSMIDLER		1 617 653	949 506
SUM EIENDELER		1 617 678	949 531
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 266 501	939 890
SUM EGENKAPITAL		1 266 501	939 890
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		72 731	47 707
Leverandørgjeld		278 446	-38 066
SUM KORTSIKTIG GJELD		351 177	9 641
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 617 678	949 531
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 26.04.2023

Styret i Sleiverud Boligsameie

Alexander Haug /s/

Knut Grønvik /s/

Sunniva Marie Hustoft /s/

Sissel Olsen /s/

Annette Risåsen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 087 449
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 087 449

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fakturert flyttegebyr	3 000
Skadeerstatning fra IF - gjelder skade 2021	200 000
SUM ANDRE INNETEKTER	203 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-26 508
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 508

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 188 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 500
OBOS Prosjekt AS	-197 179
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 863
Ødegård og Lund AS	-92 500
SUM KONSULENTHONORAR	-303 042

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-191 190
Drift/vedlikehold VVS	-5 625
Drift/vedlikehold elektro	-288 161
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-75 985
Drift/vedlikehold brannsikring	-178 547
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 188
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-789 695

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-977 152
Renovasjonsavgift	-496 105
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 473 258

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-32 047
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 455
Driftsmateriell	-5 911
Lyspærer og sikringer	-483
Vaktmestertjenester	-230 478
Renhold ved firmaer	-268 920
Snørydding	-52 328
Andre fremmede tjenester	-3 317
Kontor- og datarekvisita	-5 596
Trykksaker	-1 627
Andre kontorkostnader	-438
Porto	-1 460
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-608
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-4 491
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-622 809

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 337
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 248
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	173
SUM FINANSINTEKTER	5 758

NOTE: 12**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i ABBL. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 Pålydende: kr 25,- Balanseført verdi: kr.25,-

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90885758. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Byttet tre av de store garasjeviftene	
2023	Utskiftning av alle vinduer og dører	Forventes å være ferdigstilt september 2023
2022	Alle beboere har fått nye brannslukkere og røykvarslere med 10 års levetid.	
2021	En takterrasse i nr 26 er totalrenovert	
2018 - 2018	Gjerde nedre parkeringsplass	Ferdigstillelse av nytt gjerde nedre parkeringsplass
2018 - 2019	Bytting av hoveddører og sidefelt	
2018 - 2019	Utskiftning av dårlige balkongdører 1.et	
2016 - 2017	Rehabilitering fasader	Bytte ut vinduer og dører
2015 - 2015	Skiftet styringsautomatikk garasjer	
2013	Renovering av fasadene (maling)	
2013	Vedikehold av tak	
2013	Oppgradert vifter fellesrom	

	2013	Utskifting protanbelegg i takbalkonger	
	2012	Bytting av armaturer i oppganger	
2011 - 2012		Renovering av fasadene (maling)	
	2010	Utbedring lekkasje takterrasse	
	2010	Vedlikehold av grøntareal	
2009 - 2009		Rehabilitering av oppgangene	
	2009	Oppgradering av lekeplassene	
	2006	Rehab./vedlikehold av viftesystemene	For øvrig løpende nødvendig vedlikehold.
	2006	Omfattende skiltplan realisert	Iht tidligere vedtak og mange innspill fra beboerne er skiltplanen realisert i perioden. Denne har som formål å forebygge og skape god atferd rundt på fellesarealene. Noen modifiseringer vil bli gjort basert på erfaringer og innspill.
	2006	Noen av oppgangene er pusset opp	og har fått tildelt midler fra fellesskapet til dette.
	2006	Rehab./vedlikehold av viftesystemet	



Til årsmøtet i Sleiverud Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sleiverud Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 3. mai 2023

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.05.23

Selskapsnummer: 5674 **Selskapsnavn:** Sleiverud Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Fortsetter på neste side

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

[Alexander Haug - Styreleder]

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Annette Risåsen og Frøydis Langslet

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

205 000.-

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Alexander Haug

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Lena Saugen

Sunniva Marie Eriksen Hustoft (stiller for 1 år til)

valg av erstatning for Annette Risåsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Trond Mjell

Sak 7 Terrasser

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

For terrasser

Mot terrasser

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

Styret går i gang med ekstern konsulent og innhenter pristilbud på jobben vår/sommer 2023. Arbeidet igangsettes med entreprenør om det ligger innenfor antatt låneramme.

Styret utsetter det videre arbeidet med saken til vinter/vår 2024

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2023 for Sleiverud Boligsameie

Organisasjonsnummer: 976617347

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 23. mai kl. 18:00 til 26. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 23. mai 2023, Styrerrommet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 52.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

[Alexander Haug - Styreleder]

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **43**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **9**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

Annette Risåsen og Frøydis Langslet

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **42**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **10**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **42**

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar foreslås økt fra 188 000 til 205 000.-

Styrets innstilling

Nåværende styrehonorar samlet ligger noe under snittet for Obos sine kunder.

Statistikken de presenterer er slik:

Gjennomsnittlig styrehonorar i 2022

Antall boliger / honorar per bolig:

- 6–30 boliger – 1963 per bolig
- 31–80 boliger – 1821 per bolig
- 81–250 – 1560 per bolig
- 251 og oppover – 1133 per bolig

Etter statistikken ligger styret i Sleiverudåsen ca 8% lavere enn snittet. Vi har 131 boliger som etter statistikken skulle tilsvare et honorar til styret samlet på 204 360. Styret mener det må gjøres attraktivt å sitte i styret. Styret foreslår derfor at styrehonorar for 2023/2024 justeres til gjennomsnittet fra 188 000 til 205 000.-

Erfaringsmessig har det ikke vært så lett å få beboere til å delta i styret og styret er avhengig av en viss kompetanse for å fungere tilfredsstillende. Videre vil det være en fordel å slippe å benytte ekstern styreleder (kjøpe kompetanse) i tillegg da dette vil

fordyre denne posten i regnskapet betraktelig. Ut fra hva styret erfarer ligger kostnaden omtrent på det samme som bruk av ekstern forretningsfører.

Forslag til vedtak:

205 000.-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**

Antall stemmer mot vedtaket: **5**

Antall blanke stemmer: **10**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Rettelse fra innkalling: Anette har trukket seg fra sitt verv i styret og vi må velge en erstatning for henne. Ny kandidat er derfor oppført i listen som det kan stemmes på.

Innstilling

Alexander stiller til gjenvalg som styreleder for ett år. Sunniva stiller til valg som styremedlem for ett år til. Sunniva er ønsket i styret da hun har hatt mye viktig kontakt i forbindelse med utskiftning av bla vinduer og stiller til gjenvalg. Anette og Knut fortsetter ett år til i styret da de ble valgt inn for to år. Sissel har sittet i styret i fem år og hun har fått seg ny jobb så hun stiller ikke til gjenvalg. Vi takker henne for innsatsen som sekretær for styret og ønsker henne lykke til i ny jobb!

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Alexander Haug (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Alexander Haug

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Helle Sandvik (erstatning for Annette) Risåsen (31 stemmer)

Lena Saugen (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sunniva Marie Eriksen Hustoft (stiller for 1 år til)

Helle Sandvik (erstatning for Annette) Risåsen

Lena Saugen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Trond Mjell (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Line Flagstad

Trond Mjell

7. Terrasser

Styret ser behov for utskiftning av takterrasser som tidligere omtalt på Vibbo og det ekstraordinære årsmøtet. Vi har hatt dialog med en del firmaer på dette, men for de firmaer som har ønsket dialog med styret ser jobben ut til å være for stor til å få gjennomført innen «rimelig tid». Det betyr at de kortsiktige kostnadene på hver enkelt terrasse er oversiktlige men på alle 40 (egentlig 38 da to er reparert) takterrassene er kostnadsbildet for totalentreprisen veldig uklar. Det er også ønske om å bruke en så stor stor aktør at det er mulig å søke regress mot entreprenør om det skulle dukke opp reklamasjoner på jobben. På bakgrunn av dette faller mange av de små firmaene utenfor konkurransen. Vi ser at dette prosjektet også bør kjøres med konsulentbistand fra Obos for å få til en anbudsrunde blant de større entreprenørene og skape en pris konkurranse. Grunnet store prisøkninger og rentehevinger har styret vært litt avventende med å sette i gang dette for å prøve å holde fellesutgiftene nede. Styret ber årsmøtet å vurdere saken. Dagens husleie dekker nå eksisterende renteheving på lån til vinduer, men en igangsettelse av takterrassene vil medføre at sameiet må ta opp et nytt lån anslått til å ligge mellom 5 – 10 mill litt avhengig av hva man velger skal inngå i prosjektet når man først setter i gang. Styret vurderer at dette kan tas opp som et separat lån med lengre nedbetalingstid over for eksempel 30 år, som gir en høyere lånekostnad på lang sikt, men en lavere økning i husleie. Med antatt kostnadsramme og lånetid vil husleien øke med 300 - 500kr pr mnd med dagens lånerente.

Styrets innstilling

Styret lytter til årsmøtet og avventer videre arbeid med saken til årsmøtet har uttalt seg.

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: **38**

Antall stemmer mot saken: **5**

Antall blanke stemmer: **9**

Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret går i gang med ekstern konsulent og innhenter pristilbud på jobben vår/sommer 2023. Arbeidet igangsettes med entreprenør om det ligger innenfor antatt låneramme.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Styret utsetter det videre arbeidet med saken til vinter/vår 2024

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: **30**

Antall stemmer for vedtak 2: **12**

Antall blanke stemmer: **9**

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

VEDTEKTER

for

Sleiverud Boligsameie, org. Nr 976 617 347

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 18. mars 2021 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter sist endret 04.04.2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sleiverud Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 18.08.1986.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 131 boligseksjoner på eiendommen gnr. 95, bnr. 146, i Bærum kommune.

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,

- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

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

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

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

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes skriftlig av sameiet ved styret. Seksjonseier må melde fra til styret om leieforhold.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet.

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

(8) Enerett til bruk

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til en nummerert bod og en nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget.

Eneretten gjelder i 30 år fra og med 01.01.2018 fram til 2048 (maksimalt 30 år).

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

(9) Utvidet bruksrett av utearealet for leilighetene i 1. etasje

Sameiermøtet ga i 1988 midlertidig tillatelse til leilighetene i 1. etasje til å benytte inntil 2 meter ut over terrassearealet på stuesiden. Arealet kan avgrensnes på sidene med beplantning i form av busker, maks høyde 1 meter.

Sameiet skal ha fri tilgang til arealet i forbindelse med vedlikehold o.l. og er ikke ansvarlig for skade som herved påføres.

Vedlikeholdsplikten for dette utearealet påhviler de sameierene som disponerer arealet.

(10) Avtale mellom Sleiverud Boligsameie og seksjonseiere som har montert takvindu

Seksjonssameiere som iht avtale har fått tillatelse til å installere takvindu for egen regning og risiko, plikter å vedlikeholde takvindu og de tilstøtende fellesarealer, likeledes forestå og bekoste utskifting av vindu om nødvendig. Vedlikeholdet skal omfatte alt vedlikehold av de tilstøtende fellesarealer, så som bygning m.v., ved alle skader som følge av vinduet eller installeringen av dette, f.eks. vann- og fuktskader eller sprekk- og setningsdannelser.

Forpliktelse iht. 1. ledd og inngåtte avtaler følger med ved alle fremtidige eierskifter. Seksjonssameiere i seksjon 76 plikter iht avtale datert 12.03.2002 å forplikte seg iht foranstående 1. og 2. ledd.

Seksjonssameiere som får tillatelse til å installere takvindu, forplikter seg til å tinglyse avtalen/heftelsen for seksjonens regning.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonens beboere etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter husordensreglene som er bilag til disse vedtekter, med de endringer som måtte bli vedtatt av sameiermøtet.

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

4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

4-1 Sameiets/styrets ansvar og oppgaver, rammebetingelser for elbillading

(1) Sameiet og styret skal legge til rette for at alle eierseksjoner har lik rett og mulighet til lading. Det er ingen plikt å ha lader på sin tildelte p-plass, men en mulighet for den enkelte eierseksjon.

(2) Sameiet stiller hovedfordeling (sikringsskap med strømmåler for felleskapet) til disposisjon med maks 125A tilgjengelig før underfordeling. Hvor stor effekt som kan fordeles over hver plass justeres automatisk av ladesystemet og etter hvor mange ladere som til enhver tid er innkoplet.

(3) Styret/årsmøtet velger leverandør av ladeløsning og strømleverandør for administrasjon og fakturering av den enkelte ladestasjon.

(4) Styret kan kreve at ladere som ikke oppfyller kravene i vedtektene fjernes for eiers regning.

4-2 Den enkelte eierseksjon og sameiers plikter og rettigheter

(1) Alle ladere må være tilknyttet felles ladesystem. Dette for at alle eierseksjoner med installert lader skal ha lik rett, og mulighet til, samme effektuttak fra hovedfordeling som til enhver tid er tilgjengelig.

(2) Den enkelte eierseksjon må betale kostnad for fremføring av strøm og installasjon av lader på sin tildelte plass, sameiet vil stå som anleggseier da utstyret er montert på fellesareal og i sin helhet driftes av felleskapet.

(3) Den enkelte eierseksjon skal ved førstegangs installasjon innbetale 2000.- til avsatt konto som skal dekke fremtidige kostnader ved drift av ladenettverket. Beløpet indeks justeres etter behov av styret. Beløpet skal stå på sameiets konto før installasjon kan påbegynnes.

(4) Sameier plikter å benytte den type lader som styret, eller årsmøtet har besluttet for felleskapet slik at den enkelte lader kan styres av felles system.

(5) Selve laderen (ladeboks) er den enkelte sameiers ansvar og eiendom. Sameier står fritt til å koble denne ned, overdra den til ny eier ved salg av seksjon, eller å omsette den.

(6) Demontering av lader krever at arbeidet utføres av autorisert installatør og at kurs ut til lader sikres forsvarlig og er berøringssikkert når lader er fjernet. Denne kostnad bæres av den enkelte eierseksjon.

(7) Den enkelte eierseksjon plikter å holde sitt ladesystem oppdatert til enhver tid gjeldene krav etter «Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg», herunder selve laderen, og fremføring av strøm fra fordeling.

(8) Eierseksjon må til enhver tid følge de retningslinjer laderleverandør gir for oppsett av lader i sitt skysystem og er pliktig til å holde kontoinformasjon oppdatert mot aktuell leverandør.

4-3 Kostnader

(1) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

(2) Administrasjonskostnader for ladesystemet skal fordeles over alle som til enhver tid har installert lader og ikke det totale antall eierseksjoner.

(3) Fakturering av strømforbruk på den enkelte eierseksjon skal skje på en slik måte at strømforbruket på antall ladere samlet ikke påvirker sameiets likviditet eller økonomiske disposisjonsrett.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantsikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter følgende fordelingsnøkkel:

50 % fordeles likt på hver seksjon.

50 % fordeles etter seksjonenes sameiebrøk.

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

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil tre til fem varamedlemmer. Kun fysiske personer kan velges.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å

gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

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

10-3 Forsikring

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

HUSORDENSREGLER FOR SLEIVERUD BOLIGSAMEIE- NYE

Vedtatt på sameiermøte 13.03.96 med endringer 11.03.03, 22.04.08 og 11.04.12.

Endret i sin helhet på årsmøte 5. mai 2022

1. FORMÅL OG OMFANG

1.1. Formålet med husordensreglene er å legge til rette for et hyggelig bomiljø samt å ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø. En god oppfølging av reglene fra alle beboere er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.2. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. HENSYN TIL NABOER

2.1. Den enkelte beboer plikter å sørge for ro mellom kl. 23:00 og 07:00 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk når dører og vinduer er åpne.

2.2. Støyende arbeid (som for eksempel banking eller boring), skal bare skje på hverdager mellom klokken kl. 08:00 og 20:00, inkludert lørdager. Ved særlig støyende arbeid, selv innenfor tillatte tidspunkter, skal tilstøtende leiligheter informeres om dette ved opplag i oppgang og Vibbo.

2.3. Helligdagsfreden skal overholdes. Dette gjelder alle søndager fra kl 00.00 til kl 24.00, samt påske-, pinse- og julaften.

3. OPPGANGSKONTAKT

Hvert husnummer velger en kontaktperson som styret kan kommunisere med. Kontaktpersonen utpekes for ett år av gangen og fungerer som «tillitsvalgt» for oppgangen.

4. GENERELL ORDEN

For å bidra til trivsel i fellesarealene, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte, samt å holde fellesarealer inne og ute ryddig.

5. FELLESAREALER

Felles uteområde, trappeoppgang, korridorer og fellesrom skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som tilhører den enkelte beboer. Pyntegjenstander det er enighet om i etasjen og som henges på veggen tillates. Ta en ny diskusjon når det kommer nye beboere.

5.1. Det er forbudt å røyke i bygningens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter utomhus og foran hovedinngangene.

5.2. Forurensing av fellesområdene er forbudt. Det er ikke tillatt med mating av dyr/fugler på utvendig fellesareal. Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5.3. Rømningsveier skal ikke sperres, heller ikke midlertidig.

5.4. Fellesdører skal alltid være låst.

5.5. Beboere må påse at alle dører til fellesrom, kjeller, sportsbod o.l. er låst og lyset slukket.

5.6. Trapperom

Barnevogner og trehjuls sykler kan plasseres under trappen i den enkelte oppgang. Men skal fjernes fort det ikke lenger er i bruk. Denne plassen skal ikke benyttes som ekstra lagringsplass for andre gjenstander.

5.7. Sykkelbod

Sykkelboden er ikke til oppbevaring av annet enn naturlig tilhørende, slik som; sykler, kjelker, sparkstøtting, akebrett, sparkesykkel og liknende. Alle har ansvar for sine ting; gammelt utstyr skal fjernes så fort det ikke er i bruk. Det er oppgangens ansvar å holde orden i sin sportsbod.

6. AVFALL

Søppel skal sorteres før det kastes. Restavfall skal i søppelrom lokalisert ved inngangen til hver oppgang. Det samme gjelder matavfall i egen beholder i samme søppelrom.

6.1. Papir, plast og tekstil skal i egne beholdere på parkeringsplassene. Dersom avfallsbeholdere er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel hygienisk inntil beholderen tømmes.

6.2. Beboer plikter å henstille farlig avfall, lyspærer, batteri, elektronikk med mer samt glass/metall til gjenvinningsstasjonen på Shell, Isi eller liknende. Større gjenstander som møbler, hvitevarer, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Man skal ikke sette fra seg søppel eller annet avfall på fellesarealene, eller utenfor containere eller avfallsbeholdere.

7. VEDLIKEHOLD

Mindre arbeider som tilkommer den enkelte oppgang kan organiseres av oppgangen selv som intern dugnad. Dette skal allikevel meddeles styret for godkjenning først. Sameiet støtter utgifter til maling og tilhørende utstyr.

7.1. Vegetasjon

Felling og beskjæring av trær må bare finne sted etter at styret i boligsameiet har samtykket på forhånd. Bruk de opparbeidede adkomstveier til husene og unngå at det blir laget snarveier utenom disse. Plener bør skånes den første tiden etter snøsmelting.

7.2. Fasadeendringer

Styrets godkjenning må innhentes før alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende påbegynnes, så som f.eks. maling, solskjerming, skilt eller andre utvendige, eller innvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige, og seksjonseier/leietager vil bli holdt økonomisk ansvarlig.

7.2.1 Seksjonseier skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

7.3 Antenner/parabol

Det er ikke anledning for den enkelte beboer til å sette opp separate antenner på balkonger og terrasser.

7.4. Innvendige konstruksjoner

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep, eller endringer, i byggets konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

7.5 Dispensasjoner

Det må respekteres at definerte hageflekker foran leilighetene i 1. etasje i blokkene er fellesareal. Det er kun gitt dispensasjon til å behandle disse som private hager 1 m ut.

8 SKADE

All skade som påføres felles eiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Det skal vises varsomhet ved flytting. Skade forvoldt på fellesarealer under flytting, må erstattes av eier.

8.1 Skadesaker skal meldes til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

8.2 Er skaden akutt plikter beboer å begrense skaden ved umiddelbar handling, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

8.3 Oppdager man mangler, skal disse umiddelbart meldes til styret.

9 BRUK AV BOLIGEN OG EVENTUELLE TILKNYTTETE AREALER

Som en andelseier i et sameie er ansvarsfordelingen av mellom **andels og fellesskap skapere enn,,...**

9.1. Elektrisitet

- Alle er pålagt å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.

9.2 Oppvarming

- Boligen skal være tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden, slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

9.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget baserer seg på mekanisk avtrekksventilasjon, med kanaler ned i kjelleren, eller over taket. Friskluft tas inn gjennom ventiler i vinduene, i den enkelte leilighet, og suges inn til ventil på bad og kjøkkenventilatoren. Avtrekket på badet er koblet til samme kanaler som ventilatoren på kjøkkenet.

- For at anlegget skal fungere, må friskluftsventilene i vinduene være åpne.
- Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett må holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Filteret i avtrekksviften på bad må rengjøres regelmessig.
- Filteret og lamellene i kjøkkenventilatoren må rengjøres for fett og støv regelmessig. Motoren må til enhver tid må være på. Det er ikke tillatt å ta bort filteret, da dette vil medføre at fett kommer inn i ventilasjonskanalen.
- Det er ikke tillatt å endre på anlegget ved f.eks. ved å installere vifter i avtrekkene på bad, eller erstatte til kjøkkenviften til en med motor. Dersom det ønskes ny kjøkkeninnredning, må kjøkkenvifte med tilsvarende funksjon velges - uten motor - med spjeld.
- Ventilasjonskanalene som befinner seg i den enkelte leilighet er den enkelte seksjonseiers ansvar å rengjøres ved faglærte håndverkere.

9.4 Skadedyr

Det skal straks meldes fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

9.5 Vann/avløp

Skal du være borte fra leiligheten i en lengre periode, skal du stenge hovedkranen til leiligheten (en for kaldtvann og en for varmtvann). Disse sitter som regel på kjøkkenet under vasken.

- Ikke la vannkraner stå og renne. Vi betaler vann og avløp etter målt forbruk.
- Pass spesielt på at toalett som lekker blir reparert.
- Gjør deg kjent med hvor stoppekranen til din leilighet er plassert.
- Du er pliktig til å holde vannlåsene åpne og kontrollere/rense dem en gang pr. år. Merk at det også kan være vannlås i avløpet fra vaskemaskinen.
- Ikke hell fett i avløpet. Det kan tette røret og gi vannskader i andre leiligheter.
- Ikke hell gips, sparkel, mørtel, avrettingsmasse og liknende i rørene av samme grunn.

9.6 Balkonger

Det oppfordres på det sterkeste å utvise hensyn ved røyking på balkonger da dette ofte er til sjenanses for naboer. Samarbeid med naboen om å finne frem til en løsning alle kan leve med.

- Balkonger og uteområder må brukes på en slik måte at virksomheten ikke virker sjenerende for andre, f.eks. med hensyn til støy, risting av tepper
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Balkonger skal holdes fri for is og snø i vintermånedene for å unngå råteskader på treverket.

9.10 Kjellerbod

- Det må ikke henstilles mat i kjellerboder da dette tiltrekker rotter og mus.
- Det må heller ikke legges opp til elektrisitet for å koble til frysebokser ol.
- Det er ikke lov til å oppbevare eksplosive væsker eller på annen måte farlig materiale i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.
- Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i bygningens kjeller.
- Lyset slukkes etter bruk i kjeller.

9.11 Ventilasjon i boder

Hver beboer plikter å sørge for fri tilgang til ventilasjonsanlegget, hvorpå ventiler ikke skal dekkes til av gjenstander. For å unngå kondens i bodene må disse ikke fylles så det ikke er mulig å gå inn i boden.

10. Kjøring og parkering

- Alle er tildelt egen plass i garasje, hvorpå denne skal tas i bruk fremfor å bruke gjesteparkeringen. Biler tilknyttet sameiet skal parkeres i parkeringsanlegget på reserverte plasser. Parkering utenfor anviste plasser i garasje er også forbudt.
- Kjøring og parkering på veiene foran husene er forbudt. Unntak fra denne regel er nødvendig varetransport, syke transport og transport av funksjonshemmede.

10.1 Orden i felles garasje

Parkering av biler, mopeder, MC, tilhengere, gjenstander etc. utenfor eget parkeringsareal er ikke tillatt og vil bli fjernet uten forvarsel for eiers regning. All parkering skal skje på oppmerkede biloppstillingsplasser, på en slik måte at man ikke er til hinder for annen trafikk eller parkerende. Alle må bidra med gangplass mellom bilene.

- MC og mopeder parkeres på garasjeplass eller på anvist sted. Sykler kan også parkeres på privat garasjeplass.
- Private eiendeler som tillates oppbevart på egen biloppstillingsplass, omfatter kun ting som naturlig hører med til bil/mc, f.eks. sommer- og vinterhjul. Oppbevaring skal bare skje på egen plass og skal ikke være til fare eller sjenanse for fellesskapet.
- Parkeringsplasser skal holdes ryddig av bileier. Oppsamling av unødvendig skrot eller lagring av brennbart materiale på egen parkeringsplass er ikke tillatt.
- Vis hensyn og hold fartsgrensen ved kjøring i garasjen

10.2 Ventilasjon i garasje

Hver beboer plikter å sørge for fri tilgang til ventilasjonsanlegget, hvorpå ventiler ikke skal dekkes til av gjenstander.

10.3 Gjesteparkering

Beboerne har plikt til å informere besøkende om å bruke gjesteparkeringsplass.

Avskiltede biler, campingvogner, varetilhengere og kjøretøyer som opptar mer enn en parkeringsplass og biler som ikke brukes jevnlig, tillates ikke hensatt på gjesteparkeringen, og vil taues bort uten varsel for eiers regning og risiko.

10.4 Drosje

Hvis man bestiller drosje, ber man drosjen vente ved innkjørsel.

11. Dyrehold

Det er tillatt med husdyr dersom dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Forøvrig vises til kommunale båndtvangsregler for hund, samt regler for husdyrhold i «Lov om Dyrevelferd, LOV-2009-06-19-97».

Dersom husdyrhold er til sjenanse for andre, vil styret mekle i saken og i alvorlige tilfeller eventuelt kreve at dyreholdet avsluttes. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

- Lufting av dyr må skje under kontroll. Dette skal ikke foregå i gårdsrommet og ei heller på takterrasser.
- Dyr skal holdes i bånd/ikke slippes løs på området.
- Eventuelle etterlatenskaper er dyreeiers ansvar og skal fjernes umiddelbart.
- Dyreeiere må påse at poter og pels rengjøres tilstrekkelig etter lufting, og at eventuell tilgrising av fellesarealer rengjøres.
- Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene.

12 SIKKERHET

12.1 Grilling

Elektrisk- og gassgrill er tillatt under forsvarlig bruk. Det skal kun brukes små beholdere på maks 1 kg ved bruk av gass. Gassbeholdere skal oppbevares forsvarlig og ikke lagres i kjeller eller bod. Ved bruk av elektrisk grill skal kun faglært installatør benyttes for riktig kontakt til bruk utendørs.

Det er totalforbud for bruk av åpen ild til grilling som bål, kule-grill med grillkull, engangsgriller og lignende. Dette gjelder også på bakkenivå (i hage og ut fra fasade). Det er ikke tillatt med kullgrill på takterrasse eller noen av balkongen. Utvis hensyn, grilling skal ikke være til sjenanse for naboene.

12.2 Brannvernutstyr

- Alle er pliktige til å påse at det er minst ett brannslukningsapparat eller en tilkoblet brannslange i leiligheten. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen. Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.
- Hver seksjon er pålagt å sørge for minimum 1 røykvarsler. Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen og skiftes hvert tiende år.

12.3 Orden pålagt i brannforskrift

Det er krav om frie rømningsveier fra alle områder hvor folk oppholder seg. Det skal derfor ikke hensettes personlige eiendeler i noen fellesarealer. Frie rømningsveier innebærer at man skal kunne rømme i mørket (blinde) uten å snuble i eller støte mot diverse pynt, hensatte gjenstander etc.

- Alle må sette seg inn beredskapsplanen for boligsameiet.
- Rømningsveier skal ikke utnyttes til lek eller opphold. Dette gjelder også brannstigene.
- Brannforskriften tillater ikke at det oppbevares brennbar væske i leilighetene, fellesarealer eller på parkeringsplassen utover det forskriften definerer som tillatt.
- Alle dører mellom felles etasjegang og trappegang, samt mellom trappegang og garasje er branddører og skal være lukket. Det er ikke tillatt å sette disse dørene i åpen stilling.

13 UTLEIE AV LEILIGHET

Enhver ny leietaker skal meldes skriftlig til styret innen en uke etter innflytting.

13.1 Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for eventuelle leietagere, og at disse blir overholdt av leietager og andre som gis adgang til leiligheten. For eventuelle overtredelser av husordensreglene foretatt av leietager, svarer seksjonseier som om overtredelsen var hans egen.

13.2 Utleier plikter å overføre viktig informasjon om sameiet til deres leietager samt oppfordre denne til å registrere seg i Vibbo og på sameiets Facebook gruppe «Sleiverud boligsameie»

14 ANSVAR

Beboere er selv ansvarlige for skader de påfører eiendommen.

15 OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold.

Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).

Overtredelse av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig ovenfor seksjonseieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere/beboere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler

for seksjonseiers regning. Når mangler påtales skal varslet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

16 KLAGER

Klager i forbindelse med brudd på husordensreglene sendes skriftlig til styret.

17 ENDRING AV REGLENE

Det er bare sameiermøtet som kan vedta endring av husordensreglene. Dette må skje med alminnelig 50% flertall. Nye regler blir i så fall sendt alle beboere.

Eiendomskart for eiendom 3201 - 95/146//113



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	21 259,50 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6646326,78	Øst	583925,94

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6646234,16	583890,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	52,44	
2	6646241,62	583915,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,66	
3	6646231	583928,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,05	
4	6646229,05	583932,39	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,03	
5	6646244,28	583980,65	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	56,56	34,99
6	6646275,54	583996,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,83	
7	6646294,02	583998,07	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,97	27,80
8	6646324,19	583990,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,01	
9	6646335,92	583986,59	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,53	51,29
10	6646384,75	583953,67	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	59,04	242,42
11	6646391,61	583926,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,91	
12	6646374,95	583912,95	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,55	
13	6646378,87	583870,22	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	42,91	
14	6646350,75	583853,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,65	
15	6646350,33	583803,84	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	49,78	
16	6646345,93	583798,99	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,55	
17	6646325,96	583798,81	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,97	
18	6646296,84	583824,63	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,92	
19	6646275,43	583858,61	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	40,16	

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



Megleropplysninger

Gnr:	95	Bnr:	146	Fnr:		Snr:	113
Adresse:	Sleiverudåsen 26, 1354 BÆRUMS VERK						

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					
85/1495	Blokk	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

Løvenskiold- Vækere A/S
Postboks 38 Skøyen
0212 OSLO 2

Jon Erik Evensen
c/o Ragnar Evensen A/S
Postboks 772 Sentrum
0106 OSLO 1

FERDIGATTEST

Jnr. 1495-85

Adresse SLEIVERUDÅSEN 26-28

Gnr: 95 Bnr: 146 Tomt nr: Blokk 1

Ferdigbesiktigelse avholdt: 9.11.88.

Arbeidets art: BLOKK

Byggherre: Løvenskiold-Vækere A/S

Anmelder: Ragnar Evensen A/S

Ansvarshavende: Jon Erik Evensen

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

Sandvika, 14.11.1988

For bygningssjefen

Per Bekkevold
Per Bekkevold

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.



Informasjon om ferdigattest

GENERELT

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

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

Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:

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

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

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

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

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

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

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

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

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

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

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

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

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

For saker innsendt etter 1.7.2010:

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

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

Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og slutføre gjennomføringsplanen.

Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

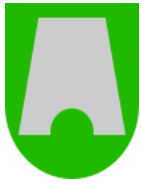
Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

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

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

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 02.05.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	146	Festenr.		Seksjonsnr.	113
Adresse	Sleiverudåsen 26, 1354 BÆRUMS VERK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 95/146/0/113
Adresse: Sleiverudåsen 26
Dato: 02.05.2024
Målestokk: 1:1500

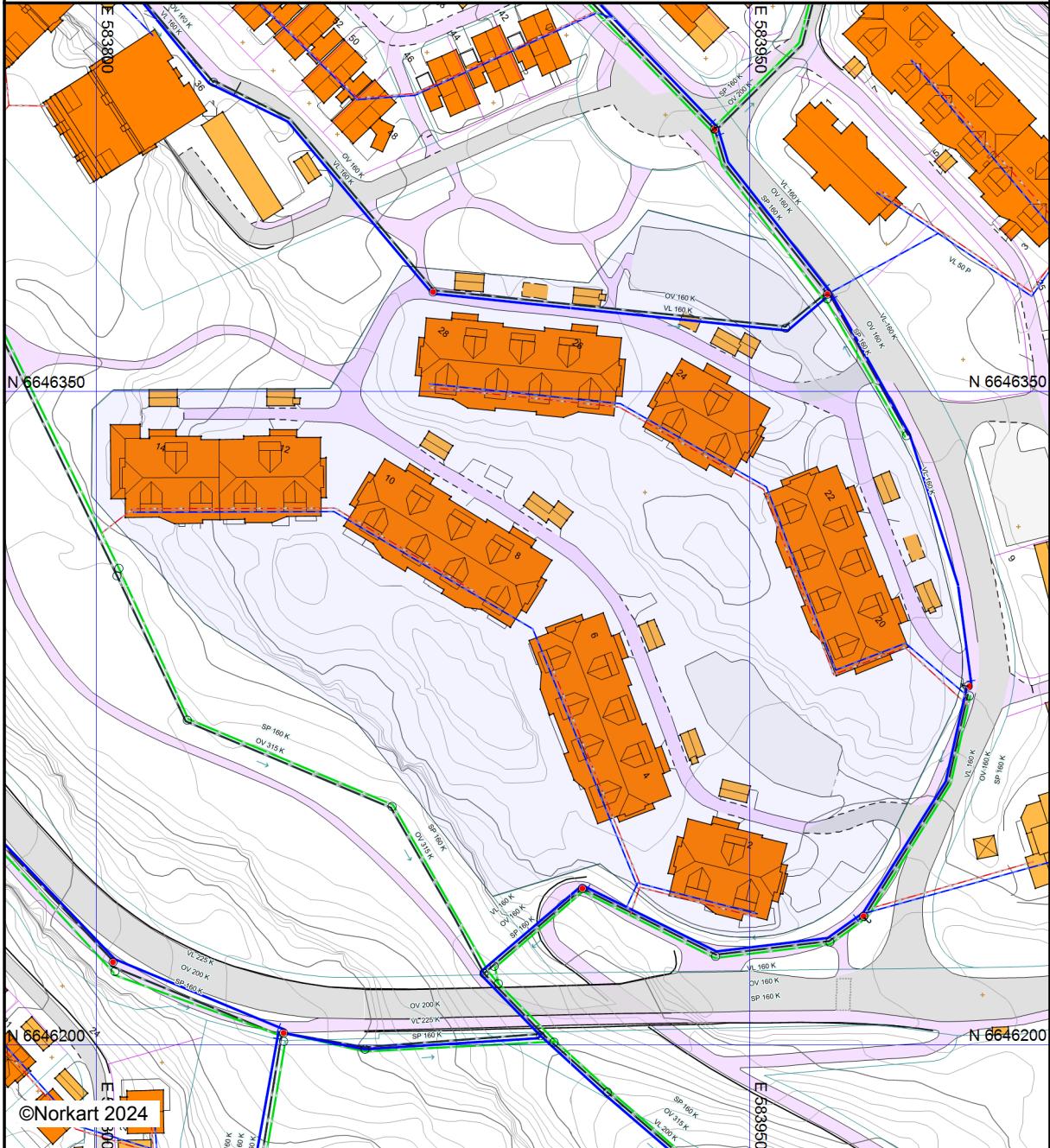


UTM-32

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

VA-ledninger

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



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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 95/146		
Utskriftsdato	02.05.2024	Antall datasett	6

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

1 Berørte datasett

- ❗ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	30.04.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringszone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Tegnforklaring

Sikringszone	
Lokaliteter	
Enkeltminner	
Enkeltminne	

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringszone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandling skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Enkeltminner

Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Skålgrop	3201	249024-3	E-BER	AUT	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/249024)
Skålgrop	3201	249024-4	E-BER	AUT	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/249024)
Skålgrop	3201	249024-2	E-BER	AUT	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/249024)
Skålgrop	3201	249024-1	E-BER	AUT	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/249024)

Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Sleiverudåsen	3201	249024	AUT	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/249024)

Sikringssoner

Kulturminneld	Kommune
249024	3201



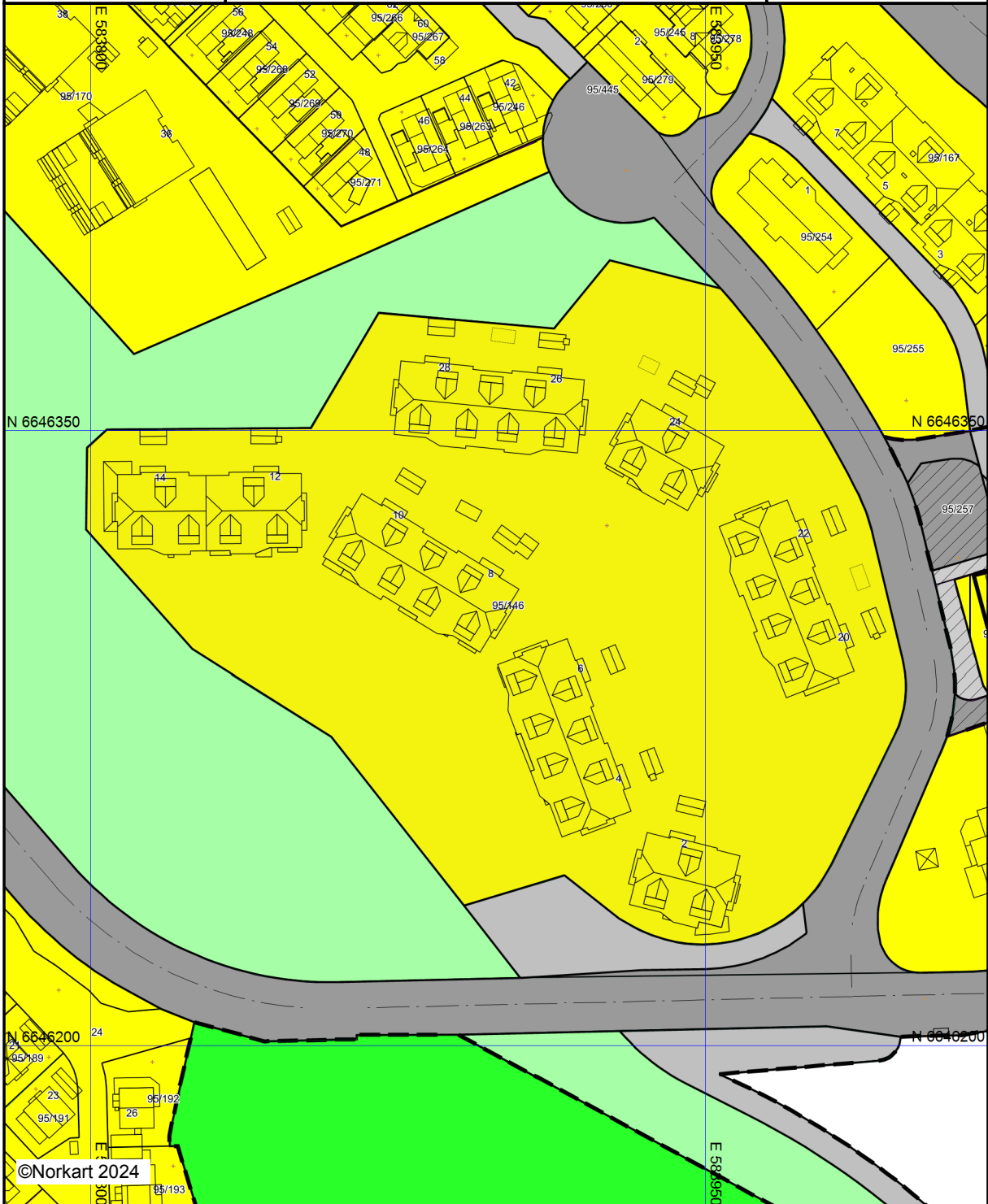
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 95/146/0/113
Adresse: Sleiverudåsen 26
Dato: 02.05.2024
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2024




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

Tegnforklaring



Matrikkelkart

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




Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse



Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg




Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park
-  Anlegg for idrett og sport
-  Friområde i sjø og vassdrag


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Bevaring av bygninger
-  Bevaring av anlegg


Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass


Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Vannforsyningsanlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Regulert senterlinje



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 02.05.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	146	Festenr.		Seksjonsnr.	113
Adresse	Sleiverudåsen 26, 1354 BÆRUMS VERK								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	Delareal 21 259 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1981009 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1981009)
Navn	SLEIVERUD
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.03.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8914/1981009.pdf
Delarealer	Delareal 21 256 m ² Formål Blokkbebyggelse Felt navn SB-1

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1981009

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 18.03.1986 stadfestet disse bestemmelser.

I medhold av § 28 nr. 3 i bygningsloven av 18 juni 1965 har bygningsrådet i møte 26.06.1986 vedtatt mindre vesentlig endring av disse bestemmelser .

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SLEIVERUD.

§ 1

OMFANG

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Området reguleres for følgende formål:

- Byggeområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Spesialområder

§ 2

BYGGEOMRÅDER FOR BLOKKBEBYGGELSE

Området SB-1 tillates bebygget med boligblokker med tilhørende anlegg.

§ 3

BYGGEOMRÅDER FOR GRUPPEBEBYGGELSE

Områdene SR-1 til SR-5 tillates bebygget med gruppebebyggelse. Innen SR-1 tillates innpasset offentlige bygninger så som grendehus, barnehage, avlastningshus etc.

§ 4

BYGGEOMRÅDER FOR ÅPEN VILLAMESSIG BEBYGGELSE

Områdene SE-1 og SE-2 tillates bebygget med frittliggende, åpen villamessig bebyggelse. For hver parsell innen SE-2 skal bebygd areal ikke overstige 20% av parsellens nettoareal.

§ 5

BYGGEOMRÅDER FOR TERRASSTERT BEBYGGELSE

Område ST-1 tillates bebygget med terrassert bebyggelse.

§ 6

BYGGEOMRÅDER FOR INDUSTRI

Områdene SI-1 og SI-2 tillates bebygget med bygninger for industrivirksomhet i inntil 10 m høyde. På tomten tillates utelagring av materialer og ferdige produkter. Områdene tillates inngjerdet med inntil 3 m høyt gjerde.

§ 7

SPEKIALOMRÅDE BEVARING

Eksisterende verneverdig bebyggelse innen SR-1 er regulert til spesialområde bevaring, og er markert på planen med skravur. Bebyggelsen tillates ikke revet. Ved vedlikehold, utbedring

og reparasjon av bebyggelsen skal det påses at bygningenes dimensjon, takform, fasader, dør og vindusutforming, materialvalg og farger opprettholdes eller tilbakeføres.

§ 8

FRIOMRÅDER

Område F1 til F7 reguleres til friområder. Gjennom område F3 tillates anlagt offentlig gangvei som vist med stiplet strek på planen. Område F6 er avsatt som parkbelte, jfr. bygningslovens § 53.

§ 9

TRAFIKKOMRÅDER, AVKJØRSELSFORHOLD M.V.

I trafikkområdene kan det anlegges kjøreveier med eventuelt fortau, gang-/sykkelveier og bussholdeplasser. Kjøreveier skal ikke være brattere enn 100 promille og 125 promille for gang-/sykkelveier. Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Før veiutbygging igangsettes, kan bygningsrådet kreve særskilt plan, hvor det legges vekt på terrengtilpasning og tiltalende behandling av veiskjæringer og fyllinger. Langs vei 2379 og Lommedalsveien er det ikke tillatt med avkjørsler til de enkelte eiendommer.

§ 10

BEBYGGELSENS ETASJETALL

I området for blokkbebyggelse (SB-1) kan føres opp bebyggelse i inntil 4 etasjer. Blokkene kan ha garasjekjeller. Denne skal tilpasses terrenget slik at den etter byggeforskriftene ikke regnes med i etasjetallet.

I områdene SR-4 og SR-5 skal oppføres gruppebebyggelse i 2 etasjer. I skrånende terreng kan tillates en ekstra underetasje, dog slik at antall etasjer over terrengets høyeste nivå ved grunnmur blir maks. 2.

Garasjekjeller tillates under forutsetning som nevnt for blokker.

§ 11

BEBYGGELSENS PLASSERING

Bebyggelsens plassering inklusive garasjer fastsettes i bebyggelsesplan. Garasjeplasser, unntatt for villamessig bebyggelse, skal fortrinnsvis anlegges i kjelleretasje. Bygningsrådet fastsetter fordelingen mellom markparkering/frittliggende garasjeanlegg og kjellerparkering.

§ 12

BEBYGGELSESPLAN

Før utbygging av et område kan igangsettes forelegges for bygningsrådet bebyggelsesplan til godkjenning. Denne skal vise:

- bygningers plassering og etasjetall
- atkomst, parkeringsplasser og garasjer
- interne gangveier og lekeplasser
- tomteinndeling.

For eneboligfelt SE-2 kan bebyggelsesplanen erstattes av tomtedelingsplan. Innen feltene SR-1, SR-2 og SR-3 er det av hensyn til vurdering av utnyttelse og branntekniske tiltak ikke tillatt å oppføre tilbygg, påbygg eller underbygg uten at det foreligger godkjent samlet revidert bebyggelsesplan for det aktuelle felt.

§ 13

STØYSKJERMING

Bygningsrådet kan kreve beregninger og eventuelt støyskjermingstiltak før byggetillatelse gis. Eventuell støyskjerming må være foretatt før innflytting. Før et eventuelt støyskjermingstiltak igangsettes kan bygningsrådet kreve særskilt plan, hvor det legges vekt på utforming og tilpasning til eksisterende omgivelser.

§ 14

UBEBYGD AREAL I BYGGEOMRÅDENE

Som bilag til bebyggelsesplanen forelegges for bygningsrådet detaljplan i målestokk 1:200 for den ubebygde del av tomten. Denne skal vise:

- eksisterende og fremtidig terreng
- parkeringsplasser
- interne gangveier, stier og evt. trapper
- lekeplasser og utforming av disse
- områder for eksisterende og fremtidig vegetasjon
- forstøtningsmurer og forhager
- transformatorer, søppelboder, telefonkiosker m.m.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder gis en tiltalende form og behandling.

§ 15

PARKERING

I områder for blokk- og gruppebebyggelse skal det på egen eiendom anlegges 1,5 biloppstillingsplasser pr. boligenhet. I områder for åpen villamessig bebyggelse skal det på egen eiendom anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. enebolig. En av plassene skal kunne bebygges med garasje.

§ 16

BEVARING AV EKSISTERENDE VEGETASJON OG TERRENG

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. I felt SS1 er terrengforandring ikke tillatt med unntak av skråningsutslag for veier. Forebyggende tiltak før utbygging bør foretas for å sikre og forsterke bevart naturmark.

oooOOooo

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 6403470

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

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

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøkløkt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

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

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

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

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

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

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

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

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

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

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

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

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

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

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

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

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

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

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

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

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

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

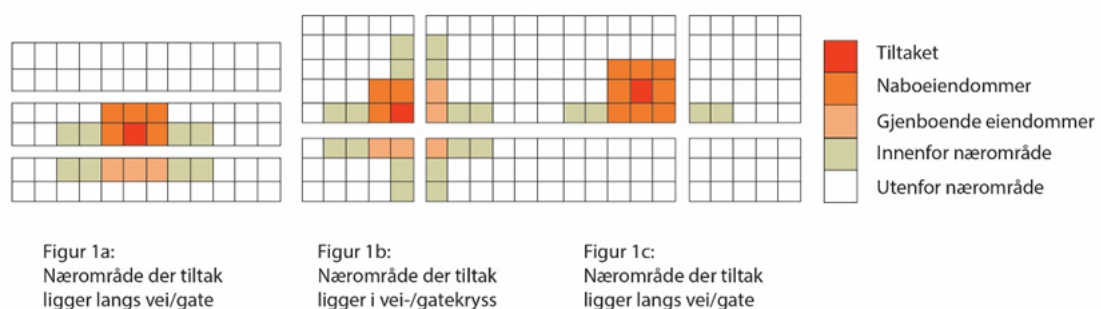
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging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

7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

7.4.3. Småhusområder

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



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

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

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

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

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

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

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

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

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

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

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

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

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

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

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

➤ **Barnehager:**

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

➤ **Skoler:**

- Uteareal 18-24 m² per elev

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

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

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

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

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

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

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

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

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

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

Retningslinje

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

10.5. Lysforurensning

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

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

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

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

Retningslinjer:

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

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

14.1. Strand og kystsone

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

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

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

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

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

14.2 Kyststi

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

Mobilitet og parkering

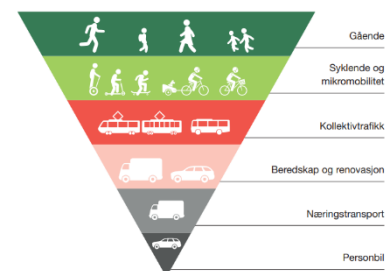
15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

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

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

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

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



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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

- 17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

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

Handel og senterstruktur

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

- 18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 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 byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:
 - 20 meter fra bekker (*nedbørsfelt mindre enn 20 km²*)
 - 100 meter fra elver
- 23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.
- 23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.
- 23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

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

Retningslinjer:

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

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

Retningslinjer:

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

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

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA.

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

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

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

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

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

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

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

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

28.2.4. Høyder

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

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

28.2.5. Adkomst

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

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

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

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

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

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

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

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

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

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. Næringsparker

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

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

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

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

32.2. Næringsbebyggelse

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

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

Retningslinjer:

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

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

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

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

35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

Retningslinjer:

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

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

37.1. Generelle retningslinjer

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

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

38.1. Generelle retningslinjer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

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

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



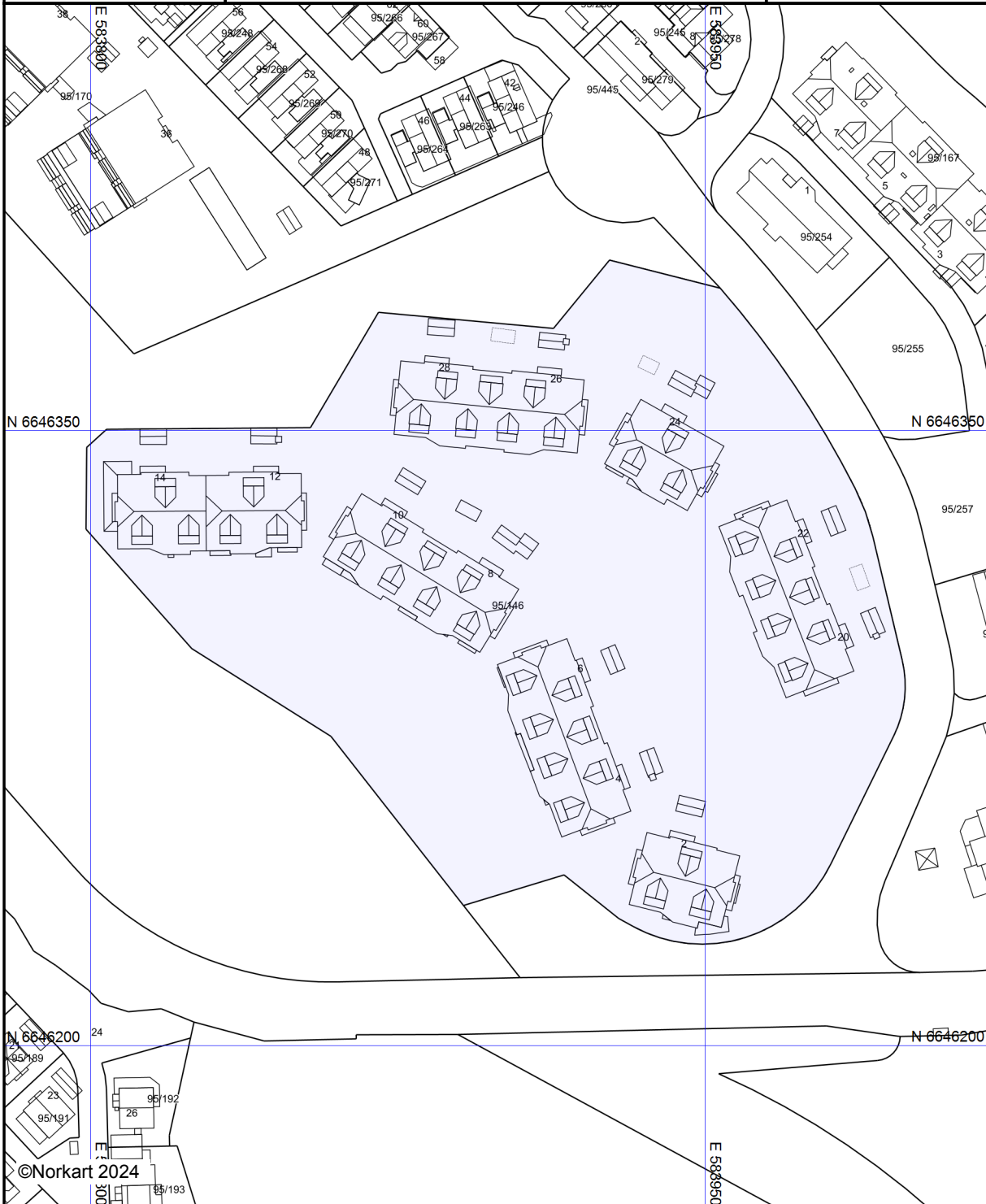
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 95/146/0/113
Adresse: Sleiverudåsen 26
Utskriftsdato: 02.05.2024
Målestokk: 1:1500




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

Reguleringsplan grænse

 Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)



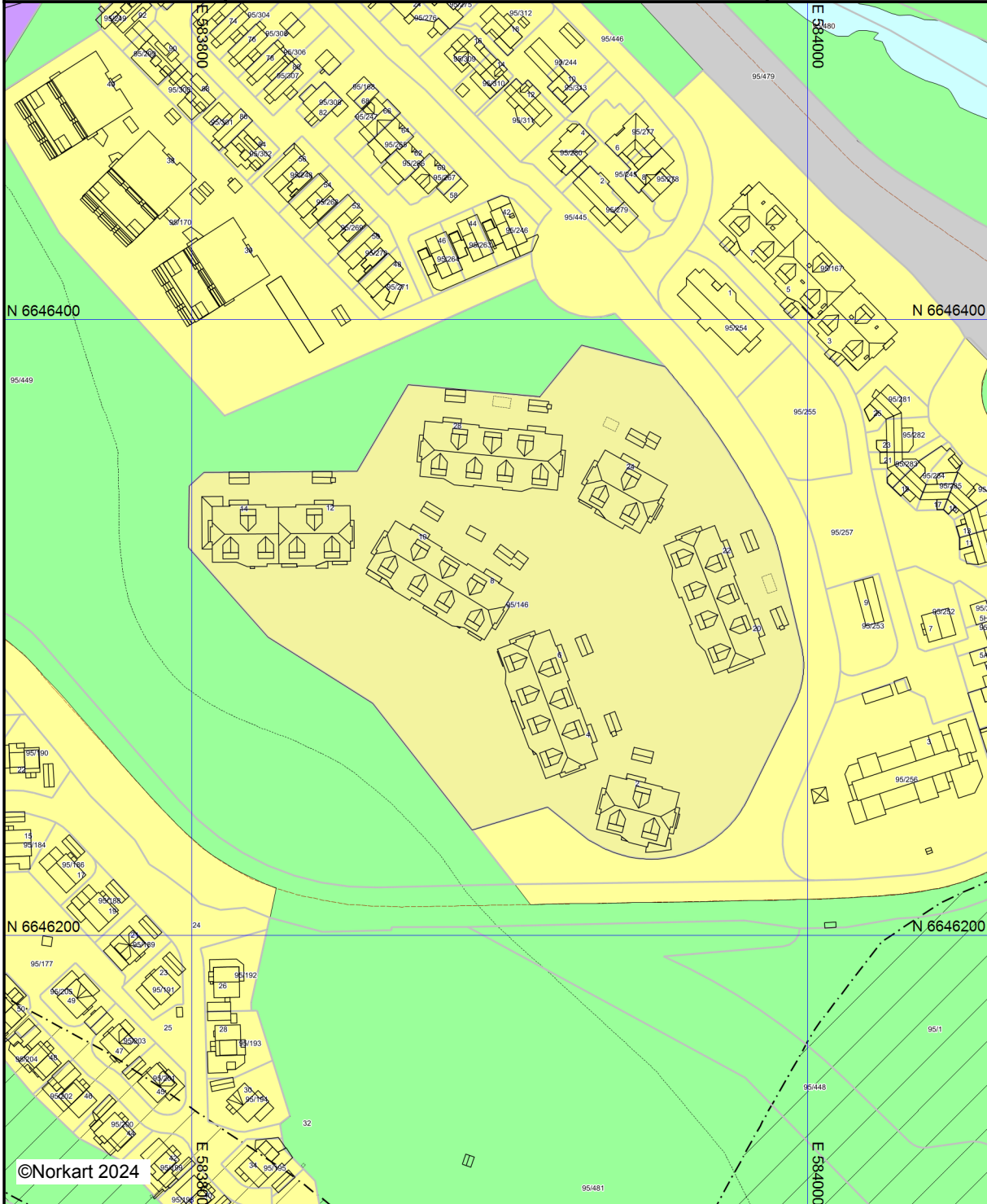
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 95/146/0/113
Adresse: Sleiverudåsen 26
Utskriftsdato: 02.05.2024
Målestokk: 1:2000



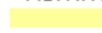
UTM-32



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


Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

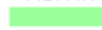
 Boligbebyggelse - nåværende

 Næringsbebyggelse - nåværende


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Veg - nåværende


Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

 Naturområde - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass


 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

 Sikringsone - Andre sikringssoner


 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)

 Sikringssonегrense


 Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Turveg/turdrag - nåværende

 Kollektivtrase - nåværende



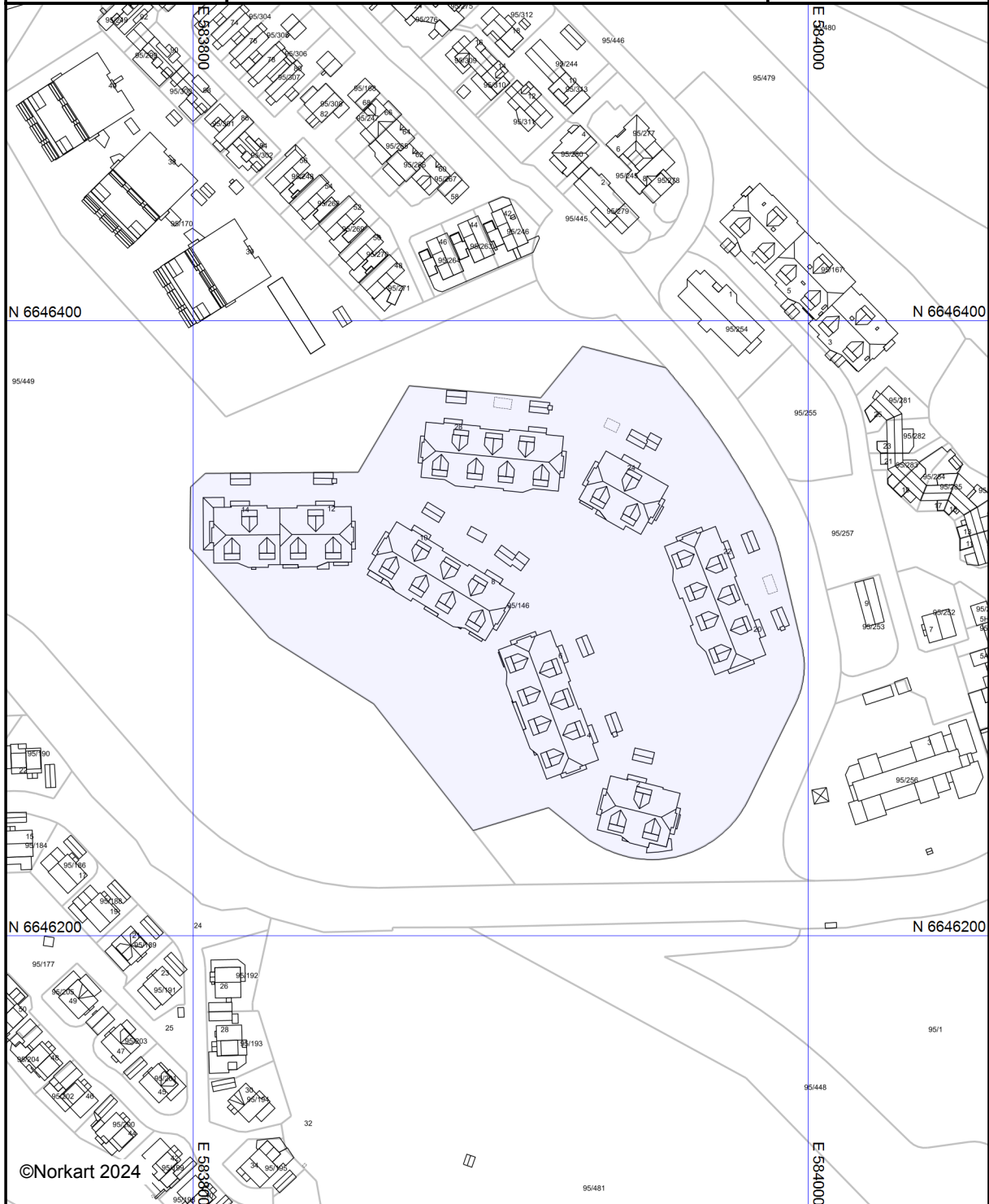
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 95/146/0/113
Adresse: Sleiverudåsen 26
Utskriftsdato: 02.05.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	18.08.1986	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	119/13445		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	95/146, 95/146/0/1, 95/146/0/2, 95/146/0/3, 95/146/0/4, 95/146/0/5, 95/146/0/6, 95/146/0/7, 95/146/0/8, 95/146/0/9, 95/146/0/10, 95/146/0/11, 95/146/0/12, 95/146/0/13, 95/146/0/14, 95/146/0/15, 95/146/0/16, 95/146/0/17, 95/146/0/18, 95/146/0/19, 95/146/0/20, 95/146/0/21, 95/146/0/22, 95/146/0/23, 95/146/0/24, 95/146/0/25, 95/146/0/26, 95/146/0/27, 95/146/0/28, 95/146/0/29, 95/146/0/30, 95/146/0/31, 95/146/0/32, 95/146/0/33, 95/146/0/34, 95/146/0/35, 95/146/0/36, 95/146/0/37, 95/146/0/38, 95/146/0/39, 95/146/0/40, 95/146/0/41, 95/146/0/42, 95/146/0/43, 95/146/0/44, 95/146/0/45, 95/146/0/46, 95/146/0/47, 95/146/0/48, 95/146/0/49, 95/146/0/50, 95/146/0/51, 95/146/0/52, 95/146/0/53, 95/146/0/54, 95/146/0/55, 95/146/0/56, 95/146/0/57, 95/146/0/58, 95/146/0/59, 95/146/0/60, 95/146/0/61, 95/146/0/62, 95/146/0/63, 95/146/0/64, 95/146/0/65, 95/146/0/66, 95/146/0/67, 95/146/0/68, 95/146/0/69, 95/146/0/70, 95/146/0/71, 95/146/0/72, 95/146/0/73, 95/146/0/74, 95/146/0/75, 95/146/0/76, 95/146/0/77, 95/146/0/78, 95/146/0/79, 95/146/0/80, 95/146/0/81, 95/146/0/82, 95/146/0/83, 95/146/0/84, 95/146/0/85, 95/146/0/86, 95/146/0/87, 95/146/0/88, 95/146/0/89, 95/146/0/90, 95/146/0/91, 95/146/0/92, 95/146/0/93, 95/146/0/94, 95/146/0/95, 95/146/0/96, 95/146/0/97, 95/146/0/98, 95/146/0/99, 95/146/0/100, 95/146/0/101, 95/146/0/102, 95/146/0/103, 95/146/0/104, 95/146/0/105, 95/146/0/106, 95/146/0/107, 95/146/0/108, 95/146/0/109, 95/146/0/110, 95/146/0/111, 95/146/0/112, 95/146/0/113, 95/146/0/114, 95/146/0/115, 95/146/0/116, 95/146/0/117, 95/146/0/118, 95/146/0/119, 95/146/0/120, 95/146/0/121, 95/146/0/122, 95/146/0/123, 95/146/0/124, 95/146/0/125, 95/146/0/126, 95/146/0/127, 95/146/0/128, 95/146/0/129, 95/146/0/130, 95/146/0/131
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	95/146, 95/146/0/1, 95/146/0/2, 95/146/0/3, 95/146/0/4, 95/146/0/5, 95/146/0/6, 95/146/0/7, 95/146/0/8, 95/146/0/9, 95/146/0/10, 95/146/0/11, 95/146/0/12, 95/146/0/13, 95/146/0/14, 95/146/0/15, 95/146/0/16, 95/146/0/17, 95/146/0/18, 95/146/0/19, 95/146/0/20, 95/146/0/21, 95/146/0/22, 95/146/0/23, 95/146/0/24, 95/146/0/25, 95/146/0/26, 95/146/0/27, 95/146/0/28, 95/146/0/29, 95/146/0/30, 95/146/0/31, 95/146/0/32, 95/146/0/33, 95/146/0/34, 95/146/0/35, 95/146/0/36, 95/146/0/37, 95/146/0/38, 95/146/0/39, 95/146/0/40, 95/146/0/41, 95/146/0/42, 95/146/0/43, 95/146/0/44, 95/146/0/45, 95/146/0/46, 95/146/0/47, 95/146/0/48, 95/146/0/49, 95/146/0/50, 95/146/0/51, 95/146/0/52, 95/146/0/53, 95/146/0/54, 95/146/0/55, 95/146/0/56, 95/146/0/57,

		95/146/0/58, 95/146/0/59, 95/146/0/60, 95/146/0/61, 95/146/0/62, 95/146/0/63, 95/146/0/64, 95/146/0/65, 95/146/0/66, 95/146/0/67, 95/146/0/68, 95/146/0/69, 95/146/0/70, 95/146/0/71, 95/146/0/72, 95/146/0/73, 95/146/0/74, 95/146/0/75, 95/146/0/76, 95/146/0/77, 95/146/0/78, 95/146/0/79, 95/146/0/80, 95/146/0/81, 95/146/0/82, 95/146/0/83, 95/146/0/84, 95/146/0/85, 95/146/0/86, 95/146/0/87, 95/146/0/88, 95/146/0/89, 95/146/0/90, 95/146/0/91, 95/146/0/92, 95/146/0/93, 95/146/0/94, 95/146/0/95, 95/146/0/96, 95/146/0/97, 95/146/0/98, 95/146/0/99, 95/146/0/100, 95/146/0/101, 95/146/0/102, 95/146/0/103, 95/146/0/104, 95/146/0/105, 95/146/0/106, 95/146/0/107, 95/146/0/108, 95/146/0/109, 95/146/0/110, 95/146/0/111, 95/146/0/112, 95/146/0/113, 95/146/0/114, 95/146/0/115, 95/146/0/116, 95/146/0/117, 95/146/0/118, 95/146/0/119, 95/146/0/120, 95/146/0/121, 95/146/0/122, 95/146/0/123, 95/146/0/124, 95/146/0/125, 95/146/0/126, 95/146/0/127, 95/146/0/128, 95/146/0/129, 95/146/0/130, 95/146/0/131
Seksjonering	18.08.1986	95/146, 95/146/0/113
Seksjonering		

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MOEN RAGNHILD MØRCH F140257*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SLEIVERUDÅSEN 26 1354 BÆRUMS VERK	Bosatt (B)
MOEN GUNNAR F290355*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SLEIVERUDÅSEN 26 1354 BÆRUMS VERK	Bosatt (B)

Kulturminne

Lokalitetsnr	249024	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Bergkunst	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	11.04.2019	Url	
Oppdatert dato	19.03.2024	Tilkn. eiendommer	95/146, 95/146/0/1, 95/146/0/2, 95/146/0/3, 95/146/0/4, 95/146/0/5, 95/146/0/6, 95/146/0/7, 95/146/0/8, 95/146/0/9, 95/146/0/10, 95/146/0/11, 95/146/0/12, 95/146/0/13, 95/146/0/14, 95/146/0/15, 95/146/0/16, 95/146/0/17, 95/146/0/18, 95/146/0/19, 95/146/0/20, 95/146/0/21, 95/146/0/22, 95/146/0/23, 95/146/0/24, 95/146/0/25, 95/146/0/26, 95/146/0/27, 95/146/0/28, 95/146/0/29, 95/146/0/30, 95/146/0/31, 95/146/0/32, 95/146/0/33, 95/146/0/34, 95/146/0/35, 95/146/0/36, 95/146/0/37, 95/146/0/38, 95/146/0/39, 95/146/0/40, 95/146/0/41, 95/146/0/42, 95/146/0/43, 95/146/0/44, 95/146/0/45, 95/146/0/46, 95/146/0/47, 95/146/0/48, 95/146/0/49, 95/146/0/50, 95/146/0/51, 95/146/0/52, 95/146/0/53, 95/146/0/54, 95/146/0/55, 95/146/0/56, 95/146/0/57, 95/146/0/58, 95/146/0/59, 95/146/0/60, 95/146/0/61, 95/146/0/62, 95/146/0/63, 95/146/0/64, 95/146/0/65, 95/146/0/66, 95/146/0/67, 95/146/0/68, 95/146/0/69, 95/146/0/70, 95/146/0/71, 95/146/0/72, 95/146/0/73, 95/146/0/74, 95/146/0/75, 95/146/0/76, 95/146/0/77, 95/146/0/78, 95/146/0/79, 95/146/0/80, 95/146/0/81, 95/146/0/82, 95/146/0/83, 95/146/0/84, 95/146/0/85, 95/146/0/86, 95/146/0/87, 95/146/0/88, 95/146/0/89, 95/146/0/90, 95/146/0/91, 95/146/0/92, 95/146/0/93, 95/146/0/94, 95/146/0/95, 95/146/0/96, 95/146/0/97, 95/146/0/98, 95/146/0/99, 95/146/0/100, 95/146/0/101, 95/146/0/102, 95/146/0/103, 95/146/0/104, 95/146/0/105, 95/146/0/106, 95/146/0/107, 95/146/0/108, 95/146/0/109, 95/146/0/110, 95/146/0/111, 95/146/0/112, 95/146/0/113, 95/146/0/114, 95/146/0/115, 95/146/0/116, 95/146/0/117, 95/146/0/118, 95/146/0/119, 95/146/0/120, 95/146/0/121, 95/146/0/122, 95/146/0/123, 95/146/0/124, 95/146/0/125, 95/146/0/126, 95/146/0/127, 95/146/0/128, 95/146/0/129, 95/146/0/130, 95/146/0/131

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sleiverudåsen 26	H0201	95/146/0/113	124	4	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Sleiverudåsen 26

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1354 BÆRUMS VERK	Kirkesogn	01060701 Lommedalen
Grunnkrets	2123 Bærums verk 23	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	17 Lesterud og Bærums Verk		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6680127		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	22.10.1987

1: Bygning 6680127: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 22.10.1987

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3255
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3255
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	22

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.03.1987	01.03.1987
Tatt i bruk	22.10.1987	22.10.1987

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sleiverudåsen 26	H0201	95/146/0/113	124	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	4	464	0	464	0	0	0
H03	6	685	0	685	0	0	0
H02	6	685	0	685	0	0	0
H01	6	721	0	721	0	0	0
K01	0	700	0	700	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 95/146

Bruksnavn		Beregnet areal	21259.5
Etablert dato	18.08.1986	Historisk oppgitt areal	21274
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

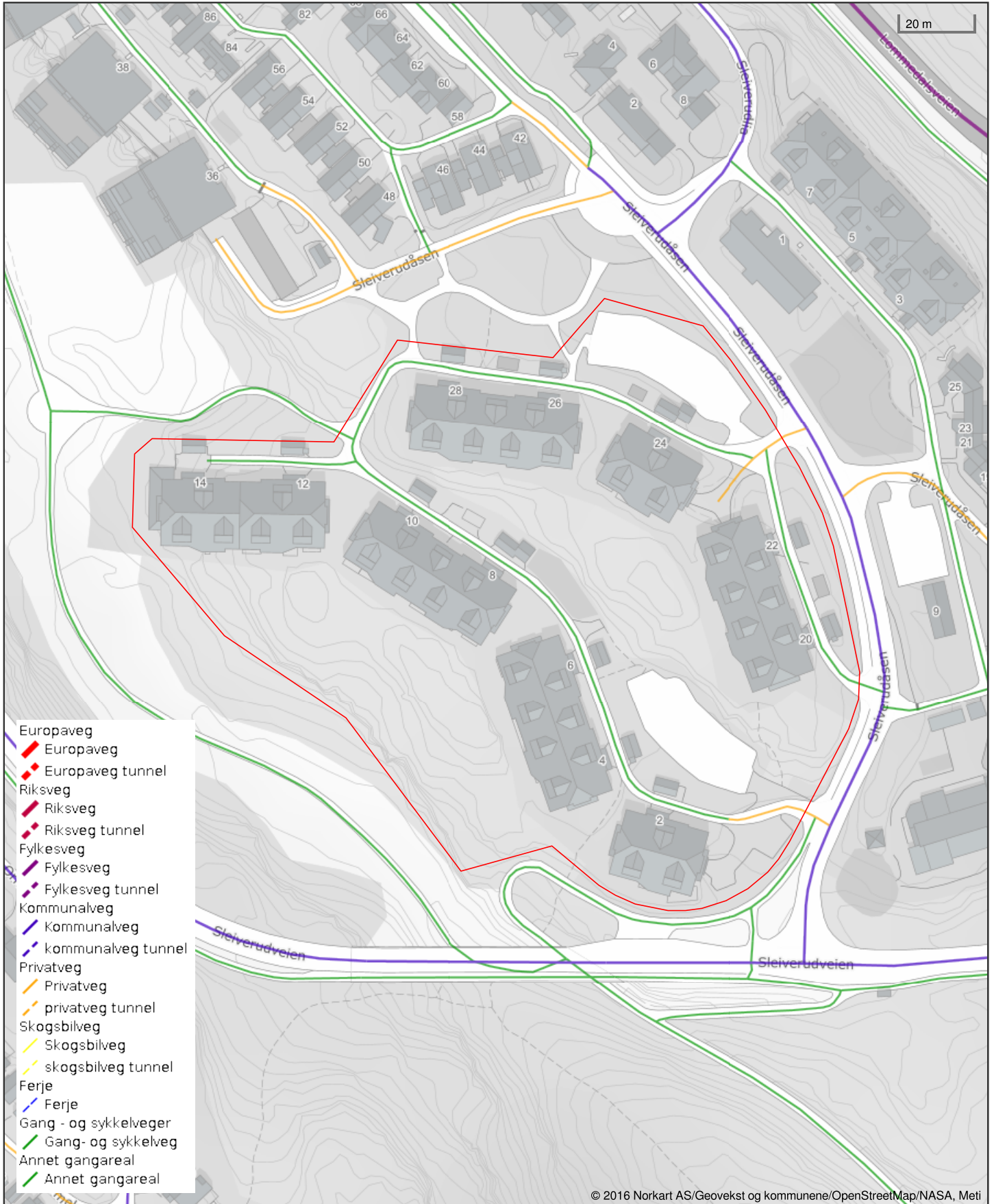
- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6646326.78	583925.94	0	Ja	21259.5	



Vegstatuskart for eiendom 3201 - 95/146//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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

Kolsås Rør AS

Rudssletta 90

1351 RUD

Telefon: 67180995
 Mobil: 90630044/91617445
 Telefaks: 67180996
 Bank: 16442483845
 E-post: info@kolsasror.no
 Internett: www.kolsasror.no
 NO 895698032 MVA Foretaksregisteret

FAKTURA**7911**

Fakturadato: 23.12.2011
 Forfallsdato: 02.01.2012
 Kundennummer: 12158

TOR ARNE BAKKEN
 SLEIVERUDÅSEN 26

1354 BÆRUMS VERK



Deres ref.: Vår ref.: Freddy Dittmann
 Prosj.nr.: 9804 Prosj.adr.: SLEIVERUDÅSEN 26, 1354 BÆRUMS VERK

Varenr.	Tekst	Enhet	Antall	Pris	Rabatt	Mva	Sum eks.mva
DEMONTERT/REMONTERT UTSTYR PÅ NYTT BAD							
10	Arbeid dagtid PLUGGET UTSTYR	TIME	1,00	640,00	0,00	25,00	640,00
10	Arbeid dagtid SKJØTET UT KOBBERRØR FØR LUKKING AV VEGGER	TIME	1,00	640,00	0,00	25,00	640,00
10	Arbeid dagtid MONTERT INNBYGNINGSRAMME FOR WC	TIME	1,00	640,00	0,00	25,00	640,00
10	Arbeid dagtid MONTERT SANITÆRUTSTYR	TIME	5,00	640,00	0,00	25,00	3 200,00
6192228	MONT.SETT F/RAPID SL RAMME GR 38733000	STK	1,00	490,10	25,00	25,00	367,58
2207245	OVERGANG PP 110X90 M/110 NIPPE PIPELIFE SMARTLINE	STK	1,00	158,60	25,00	25,00	118,95
5030909	ALBU 10 M/2 MUFFER 90GR 5090 NS-1759	STK	1,00	32,50	25,00	25,00	24,38
5066668	UNION 10X1/2" INNV. FKR FPL 53302-510	STK	1,00	69,42	25,00	25,00	52,07
5062806	ST.HYLSE MESS. F/CU-RØR 10X0,8 FPL 53320-010	STK	1,00	7,67	25,00	25,00	5,75
6191938	INNBYGGINGSSIST. RAPID SL113CM 38624001	STK	1,00	3 347,50	25,00	25,00	2 510,63
2214828	ERSTATNINGSMUFFE PP 110 SORT WAFIX 2462480	STK	1,00	159,90	25,00	25,00	119,93
2202317	BEND PP 90 X 30GR	STK	1,00	104,52	25,00	25,00	78,39
5058937	UNION 15X1/2" M/I. GJ. TECTITE CLASSIC 45206	STK	2,00	165,10	25,00	25,00	247,65
5118473	STØTTEHYLSE 15X 2,5MM MULTIPLEX ROTH NR 17047194.015	STK	2,00	18,20	25,00	25,00	27,30
2214027	RØR PP WAFIX HVIT 32X1000 M/M WAVIN 1420507	M	1,00	118,82	25,00	25,00	89,12
6188383	OVERGANGSTK 99-105 MM MKEP 100 MULTIKWIK	STK	1,00	386,10	25,00	25,00	289,58
4516662	GUMMINIPPEL 50/32-40 BLÅ 85109 FALUPLAST	STK	1,00	62,92	25,00	25,00	47,19
100	AKITA DUSJ NETTO+18%	STK	1,00	2 348,00	0,00	25,00	2 348,00

Kolsås Rør AS

Rudssletta 90

1351 RUD

TOR ARNE BAKKEN
SLEIVERUDÅSEN 26

1354 BÆRUMS VERK

Telefon: 67180995
 Mobil: 90630044/91617445
 Telefaks: 67180996
 Bank: 16442483845
 E-post: info@kolsasror.no
 Internett: www.kolsasror.no
 NO 895698032 MVA Foretaksregisteret

FAKTURA**7911**

Fakturadato: 23.12.2011
 Forfallsdato: 02.01.2012
 Kundenummer: 12158



Deres ref.: Vår ref.: Freddy Dittmann
 Prosj.nr.: 9804 Prosj.adr.: SLEIVERUDÅSEN 26, 1354 BÆRUMS VERK

Varenr.	Tekst	Enhet	Antall	Pris	Rabatt	Mva	Sum eks.mva
DEMONTERT/REMONTERT UTSTYR PÅ NYTT BAD							
100	VITRA VEGGHENGT WC/SETE NETTO+18%	STK	1,00	826,00	0,00	25,00	826,00
100	SANITÆRUTSTYR I HHT BILAG NETTO+18%	STK	1,00	10 018,00	0,00	25,00	10 018,00
	Øreavrundning		1,00	-0,18	0,00	0,00	-0,18

Sum eks.mva	MVA grunnlag	MVA kr.	Sum inkl. mva
22 290,34	22 290,52	5 572,66	27 863,00

Selger har i henhold til gjeldende pantelov panterrett i de leverte varer inntil kjøpesummen med tillegg av eventuelle renter og omkostninger er helt betalt. Etter forfall beregnes en rente på 1% pr. påbegynte måned.

16442483845 27 863,00

02.01.2012

Fakturadato	Fakturanr.
23.12.2011	7911
Forfallsdato	Kundenr.
02.01.2012	12158

TOR ARNE BAKKEN
SLEIVERUDÅSEN 26

1354 BÆRUMS VERK

Kolsås Rør AS
Rudssletta 90

1351 RUD

27863 00 0 16442483845

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600005326/yqagvrtfp>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Robert Eckmann

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

40 05 40 00

re@eie.no

EIE Sandvika

Premium rådgivning

EIE Sandvika

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

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

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

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

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

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

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



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