

Æ

# Vøyenengtunet 20

1339 Vøyenenga · Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Andreas Bock**

EIENDOMSMEGLER

46 54 55 57

[abo@eie.no](mailto:abo@eie.no)

EIE Sandvika



finne ditt nye hjem

E



## Elias Maximus Marøy

MEDHJELPER

90 50 20 12

[emm@eie.no](mailto:emm@eie.no)

EIE Sandvika

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	18
Informasjon & dokumenter .....	80
Kort om oss .....	307

### **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

Vøyenengtunet 20, 1339 Vøyenenga, Etasje: 4

## MATRIKSEL

Andelsnr. 69 Orgnr. 988437611 i Bærum kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Borettslag

## AREALER

Totalt BRA 63 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 63 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal):

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 10 kvm

## AREAL

Primærom: 59 kvm, Bruksareal: 63 kvm, BRA-i: 63 kvm, TBA: 10 kvm

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

## ANTALL SOVEROM

2

## BYGGEÅR

2006

## TOMT

Eiet tomt 7840 kvm

## PRISANTYDNING

2 950 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Magnus Slåtsveen Takstdato: 11.10.24 14:08

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 1 329 000,- pr. 01.10.24

Andel fellesformue: kr. 6 492,- pr. 01.10.24

## TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 2 950 000,- (Prisantydning)

kr 1 329 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 279 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

## Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 981,- (Gebyr utlysning forkjøpsrett)

-----  
kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 4 288 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

## Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 298 131,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 11 398,- pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har vedtatt en økning av felleskostnader på 15% fra 01.11.2024.

Felleskostnadene er fordelt slik p.t.:

-Garasje: kr. 90,-

-Felleskostnader: kr. 3 364,-

-Kabel-tv: kr. 639,-

-Kapitalkost. lån 1: kr. 7 305,-

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Kommunale avgifter, energi/fyring av fellesareal, festeavgift, felles forsikringer, drift og vedlikehold av fellesareal samt diverse kostnader og honorarer. For ytterligere spesifisering, se årsregnskapet som ligger vedlagt under "Forretningsfører samlet".

## SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget/aksjelaget.

## EIER

Navarro Esther M Lopez

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Velkommen til Vøyenengtunet 20 - Presentert av Andreas Bock

## v/EIE eiendomsmegling

Vøyenengtunet 20 er en lys og romslig leilighet beliggende i umiddelbar nærhet til alt en måtte trenge i en ellers hektisk hverdag. Om sommeren kan en nyte solfylte dager på balkongen, og om vinteren står bilen tørt parkert i garasjelegget.

Flere dagligvarebutikker og offentlig transport ligger kun få minutters gange fra inngangsdøren og naturen med flere aktivitetsmuligheter ligger like bortenfor. For barn og unge er det kort vei til flere skoler og barnehager.

### Høydepunkter:

- Fast parkeringsplass i oppvarmet garasjelegg
- 10 kvm sørøst-vendt, overbygget balkong
- 2 romslige soverom
- Åpen stue-/kjøkkenløsning med gode innredningsmuligheter
- Kort vei til nødvendige fasiliteter og servicetilbud
- Flotte turområder og Kirkerudbakken like i nærheten
- Skoler og barnehage innen gangavstand

### Velkommen til visning!

### Boligen går over 1 plan og har følgende romfordeling:

Entré, stue/kjøkken, bad, to soverom og bod.

### Boder og lagrin m.m.

Leiligheten har en innvendig bod og en ekstern bod i kjeller.

**Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Andreas Bock på [abo@eie.no](mailto:abo@eie.no). Vi er også behjelpelige med verdifulg vurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller behov før visning.**

### PARKERING

Leiligheten disponerer biloppstillingsplass i felles, oppvarmet garasjelegg.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Vøyninga Hageby ligger i et populære området og er ideelt for barnefamilier. Boligene her har kort gangavstand til grunnskole og den nye ungdomsskolen på Vøyenenga, med enkel tilgang til videregående skoler. Vøyenenga senter, med dagligvarebutikker, post, frisør og andre forretninger, er bare et steinkast unna. Meny ligger også i nærheten, og det er kort gangavstand til bussholdeplasser med gode forbindelser til Sandvika og Oslo.

For friluftsentusiaster ligger Kirkerudbakken alpinanlegg like ved, noe som gjør det lett tilgjengelig for hele familien. Marka tilbyr et mangfold av turstier, slik at man kan bo sentralt og samtidig ha naturen rett utenfor døren.

Vøyenenga senter har en stor Meny, samt en Kiwi, og det er kort vei til både Rykkinn senter og Kolsås senter, som begge har

vinmonopol. Sandvika ligger bare en kort biltur unna og har Sandvika Storsenter, Norges største kjøpesenter, med et bredt utvalg av butikker, restauranter og tjenester som lege og tannlege.

I Sandvika finner du også kulturtilbud, restauranter langs elva og badestrender på Kalvøya, som er et populært tilholdssted om sommeren. Kolsås T-bane ligger noen minutters kjøring unna, og Sandvika fungerer som et knutepunkt for offentlig transport med gode forbindelser til Oslo og Drammen. Fra Vøyenenga bussholdeplass tar det cirka 12 minutter med buss til Sandvika, og med bil når du Oslo på rundt 20-25 minutter.

### BEBYGGELSE

Det er stort sett blokkbebyggelse i nrområdet.

### TOMT

Eiet tomt, 7840 kvm

### ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

### SKOLE/BARNEHAGE

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

### OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Buss fra Vøyenenga busstopp, som er cirka 200 meter, til Sandvika tar 20 minutter med buss. Å kjøre bil tar det mellom 7 til 10 minutter.

T-bane: 11 minutter til Kolsås stasjon med buss, derfra til nasjonaltheateret tar det cirka

Nationaltheatret togstasjon: 50 minutter med kollektiv eller 20 minutter med bil.

## Innhold

### INNEHOLDER

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder følgende: Entré, stue/kjøkken, bad, bod og 2 soverom. Videre disponerer leiligheten en kjellerbod samt biloppstillingsplass i felles garasjelegg.

### BYGGEMÅTE

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller.

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmur av betong. Bærende konstruksjoner og skillende dekker av stål og betong.

Utvendige fasader forblendet med teglstein og trekledning.

Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (taket er ikke besikket).

Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35 dB.

Vinduer og balkongdør med rammer/karmer av tre, og to-lags

glass fra byggeår.

## BODER

Leiligheten har en praktisk, innvendig bod på ca. 4 kvm samt en ekstern kjellerbod. Kjellerboden er ikke besikket grunnet redusert tilkomst for takstmann. Areal for kjellerbod er derfor ikke oppgitt.

## Standard

### STANDARD

Entré | Velkommen inn!

Leiligheten har en lys entré med mulighet for oppbevaring av yttertøy og sko. Fra entré har du adkomst til alle rom i leiligheten, inkludert en innvendig bod hvor en kan stue bort praktiske redskap en ellers ikke vil ha stående fremme.

Kjøkken | Matlaging i fokus

Kjøkkennredningen består av slette fronter og benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakt er montert over benkeplate. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer, herunder stekeovn med induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Det er godt med skap- og benkeplass som sørger for et funksjonelt og arbeidsvennlig kjøkken. En kan enkelt innrede en spisegruppe i overgangen mot stue.

Stue | Et sosialt oppholdsrom

Stuen oppleves lys og luftig med store vindusflater som gir rikelige med naturlig lysinnslipp.

Her kan du enkelt innrede med en større sofagruppe, media-møbel og annet ønsket møblement. Stuen ligger i en åpen løsning mot kjøkken, noe som skaper et sosialt oppholdsrom hvor en enkelt kan invitere på hyggelige middagsbesøk og underholde gjester.

Balkong | Sydvestvendt

Fra stue/kjøkken har du adkomst til en overbygget balkong på hele 10 kvm. Her kan det enkelt møbleres med både sittegruppe, grill og diverse dekor/planter. Fra balkongen har du utsyn og borettslagets flotte fellesareal med gressplen, diverse beplantninger og lekeplass for de yngste. I bakkant har du utsikt mot Kirkerudbakken.

Baderom | God morgen!

Helfliset baderom fra byggeår med gulvvarme. Rommet er innredet med vegghengt servantskap i slett utførelse, ovenpåliggende servant med ett-greps armatur, speilskap med belysning over servant, dusjsone med innfellbare dører i galss, dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj samt frittstående toalett. Videre er det både plass og opplegg for vaskemaskin. Selger opplyser at baderomsinnredningen er fra nyere tid.

Soverom | 2 romslige soverom

Leiligheten har 2 romslige soverom, begge med god plass til stor seng, nattbord og ønsket garderobeløsning. Den praktiske planløsningen i leiligheten tillater å skille av soveromsdelen fra stuedelen med en innvendig dør, noe som kan være med på å

dempe støy for den som måtte legge seg tidligere enn andre.

### Overflater:

Gulv: Gulvflater er belagt med parkettbord.

Vegger: Vegger i malte, slette flater.

Himling: Himlinger i malte flater.

Innerdører: Slette innerdører.

### Kommentarer til tilstandsgrad 3 | TG 3

#### Elektrisk anlegg:

-Forenkelt vurdering av det elektriske anlegget:

Det er ifølge selger utført egeninnsats/ufaglært arbeid på det elektriske anlegget.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999.

Med bakgrunn i de registrerte avvik/manglende dokumentasjon må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det må gjøres strakstiltak. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for elsjekk.

Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

### Kommentarer til tilstandsgrad 2 | TG 2

#### Våtrom - Baderom:

-Sanitærutstyr/innredning:

Det er registrert fuktskader på gerikter rundt dør. Forholdet bør utbedres.

-Membran, tettsjikt og overgang til sluk:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker.

Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Dreneringsrør fra fordelerskap plassert i dusjsone. Dette er en uheldig plassering siden området er utsatt for høy fuktbelastning. TG2 er satt for å belyse risiko for fukt i konstruksjon.

#### Kjøkken:

-Varmtvannsbereder:

På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

#### Øvrige rom:

-Overflater gulv:

Parkettbord bærer preg av slitasje samt merker/hakk. Eventuell fornyelse kan vurderes.

-Innerdører:

Dørbladet til innerdør ved bod har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

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

## FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest vedrørende Vøyenenga senter, forretningsbygg, boligbygg, datert 21.01.2011.

Dagens plantegning samsvarer med de originale byggetegningene.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

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

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

### OPPVARMING

Oppvarming med elektrisitet. Selger opplyser at forbruk for 2023 var ca. 6000 kwh.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter E

## Økonomi/drift

### EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Bærum kommune p.t.

### FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 11 398,- pr.mnd.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i kostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Felleskostnadene er fordelt slik p.t.:

- Garasje: kr. 90,-
- Felleskostnader: kr. 3 364,-
- Kabel-tv: kr. 639,-
- Kapitalkost. lån 1: kr. 7 305,-

### FASTE LØPENDE KOSTNADER

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

### SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenr: HANBA1-94907034466  
Type lån: Annuitetslån  
Restsaldo: kr. 31 002 406,-  
Restløpetid: 31 år 2 mnd  
Terminer per år: 2  
Type rente: Flytende

Rente: 5,40%

Lånenr: HANBA2-94907065728

Type lån: Annuitetslån  
Restsaldo: kr. 1 187 576,-  
Restløpetid: 2 år 11 mnd  
Terminer per år: 12  
Type rente: Flytende  
Rente: 5,40%

Festetomt utgjør kr. 40 278,- av fellesgjeld.

Det er mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Ta kontakt med forretningsfører for ytterligere informasjon.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

### ÅRSREGNSKAP

Borettslaget hadde et positivt årsresultat for 2023 på kr. 486 831,-.

### FORSIKRING MED POLISENUMMER

If Skadeforsikring Polisenummer: 782090

### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 310 820,- Som sekundærbolig Kr. 4 981 114,-

### BORETTLAG

Borettslag: Wøyen Torg Borettslag, Orgnr: 988437611

Borettslaget består av 72 andelsleiligheter.

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets reviser er BDO AS.

Her er hovedpunktene fra rapporten som kan være nyttige å inkludere:

Styrets hovedoppgaver: Sikre forsvarlig økonomisk drift, vedlikehold og trivsel i borettslaget. Har hatt åtte styremedlemmer i perioden 2023/2024 og håndterer ulike administrative og praktiske oppgaver.

### Hovedoppgaver i 2023/2024:

- Godkjenning av andelseiere, fakturabehandling, planlegging av vedlikehold og dugnader.
- Oppfølging av forsikrings saker, HMS-tilsyn, juridisk bistand, budsjettering og kommunikasjon med beboere.
- Håndtering av skader og reparasjoner, oppfølging av naboklager, såsøppelproblematikk, bytte av defekte komponenter som døråpnere og ventilatorer, m.m.
- Dugnader og opprydningsprosjekter: Gjennomført høstdugnad og vårdugnad med godt oppmøte. Har ryddet opp i

fellesområdene og fjernet 11 sykler for gjenbruk.

- Byggesak og nabovarsel: Svart på nabovarsel angående byggeplaner fra EMBARK AS. Kommunen har satt byggesøknaden på vent for en større reguleringsplan.
- Brannsikkerhet: Gjennomført årlig brannsikkerhetskontroll med Norsk brannvern. Styret har informasjonsplikt om brannsikkerhet og har bedt beboerne om å utbedre nødvendige mangler.
- Problemer med kulde og trekk: Ekstrem kulde førte til trekk i leilighetene. Termografi og inspeksjon viste dårlig isolasjon og utførelse på enkelte gavlvegger, noe styret vil vurdere utbedringstiltak for.
- Informasjon og kommunikasjon: Nyhetssaker publiseres på Vibbo.no, og beboere oppfordres til å registrere seg der for oppdatert informasjon om borettslaget.

For ytterligere informasjon, se årsrapport fra årsmøte 2024.

## FORRETNINGSFØRER

OBOS

## STYREGODKJENNING

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

## FORKJØPSRETT

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

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

### DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr så lenge det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. For ytterligere informasjon, se husordensreglene §5.

### DIVERSE

- Vinduer og balkongdører med rammer/karmer av tre, og to-lagss glass fra byggeår.
- Overbygget balkong med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 10kvm
- Varmtvannsbereder er plassert i benkeskap på kjøkken
- Ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer kombinert med mekanisk avtekk fra bad og kjøkken.
- Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 2,42 meter og 2,26 meter på baderommet.

### ANNET

Medfølger:

-Taklamper

Medfølger ikke:

-Hvitevarer

-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

### FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

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.

2005/130844-2/200 Festekontrakt - vilkår Tinglyst

20.09.2005

gjelder fra dato: 11.09.1997

festetid: 99 år

Gjelder matrikkelenhet: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:381 Snr:1

TOMTEVERDI: NOK 800.000

ÅRLIG FESTEAVGIFT: NOK 643.235

Med flere bestemmelser

Overført fra: 3201-78/381

Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere

2023/789605-1/200 Bestemmelse om adkomstrett Tinglyst

24.07.2023 21:00

:Knr:3201 Gnr:78 Bnr:396

Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/261824-1/200 Omnummerering ved kommuneendring

Tinglyst

01.01.2020 00:00

2024/82632-1/200 Omnummerering ved kommuneendring

Tinglyst

01.01.2024 00:00

2006/606867-1/200 Seksjonering Tinglyst

05.12.2006

snr: 2

formål: Samleseksjon bolig

tilleggsdel: Bygning

sameiebrøk: 5021/9449

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

2019/735510-1/200 Bestemmelse om parkering Tinglyst

26.06.2019 21:00

:Knr:3201 Gnr:78 Bnr:381 Snr:1 F

:Knr:3201 Gnr:78 Bnr:381 Snr:2 F



Gjelder denne registerenheten med flere

2019/926466-3/200 Bestemmelse om parkering Tinglyst  
12.08.2019 21:00  
:Knr:3201 Gnr:78 Bnr:381 Snr:2 F  
Uteglemt registrert i eiendomsnivå  
Rettet etter tingl. §18  
27.06.2022. Arkivref: 22/25564-2

#### UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukernes forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål. (DEN ER JEG USIKKER PÅ)

#### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

#### REGULERING

Eiendommen ligger i et område regulert ti bolig/forretning/kontor.

#### Kommuneplaner:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202101

([https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu\\_nenummer=3201&planidentifikasjon=202101](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu_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: 7 349 m

-Arealbruk: Sentrumsformål,Nåværende

-Delareal: 490 m

-Arealbruk: Veg,Nåværende

-Delareal: 283 m

-KPHensynsonenavn: H910

-KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

-Delareal: 7 349 m

-Bestemmelse: Områdenavn [19

-KPBestemmelse: Hjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

#### Reguleringsplaner:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2001025

([https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu\\_nenummer=3201&planidentifikasjon=2001025](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu_nenummer=3201&planidentifikasjon=2001025))

Navn VØYENENGA GNR 78 BNR 10, GNR 47 BNR 3 M.FL.

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 04.06.2003

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9206/2001025.pdf>

Delarealer:

-Delareal: 6 265 m

-Formål: Bolig/Forretning/Kontor

-Feltnavn: BL1

-Delareal: 20 m

-Formål: Bolig/Forretning/Kontor

-Feltnavn: BL4

Id 2008027

([https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu\\_nenummer=3201&planidentifikasjon=2008027](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu_nenummer=3201&planidentifikasjon=2008027))

Navn E16 KJÅ`RBO - WÅ`YEN

Plantype OmrÅ`deregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 15.06.2011

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22105/5433457.pdf>

Delarealer:

-Delareal: 465 m

-Formål: Annen veggrunn - grøntareal

-Delareal: 1 529 m

-RPHensynsonenavn: HFF2

-Faresone: Flomfare

-Delareal: 1 064 m

-Bestemmelsesområde: midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)

-Delareal: 1 064 m

-Formål: Bolig/forretning/kontor

-Feltnavn: BOFOK1

-Delareal: 26 m

-Formål: Gang-/sykkelveg

-Feltnavn: oGS01

#### Kjøpsvilkår

#### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

#### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 2 950 000,- (Prisantydning)

kr 1 329 000,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 4 279 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 981,- (Gebyr utlysning forkjøpsrett)

-----  
kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 4 288 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 298 131,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

#### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

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

#### **BETALINGSBETINGELSER**

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

#### **VEDERLAGET**

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 0,9%

Tilrettelegging: 15 900 kr

Markedspakke: 19 900 kr

Informasjonspakke bolig: 16 966 kr

Visning pr. gang: Inkludert.

Oppgjør: 5 500 kr

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.

#### **OPPDRAKSNUMMER**

36-24-0550

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

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

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

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

på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

## HVITVASKING

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

## Megler

### AVDELING

Sandvika Eiendomsmegling AS.  
EIE Sandvika

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

**ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler | Partner Andreas Bock

**SAKSBEHANDLERE**

Andreas Bock  
EIE Sandvika  
Eiendomsmegler | Partner  
Mob: 46 54 55 57 / E-post: abo@eie.no

Elias Maximus Marøy  
Medhjelper  
Mob: 90 50 20 12  
[/ E-post: emm@eie.no

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



# DITT NYE HJEM?











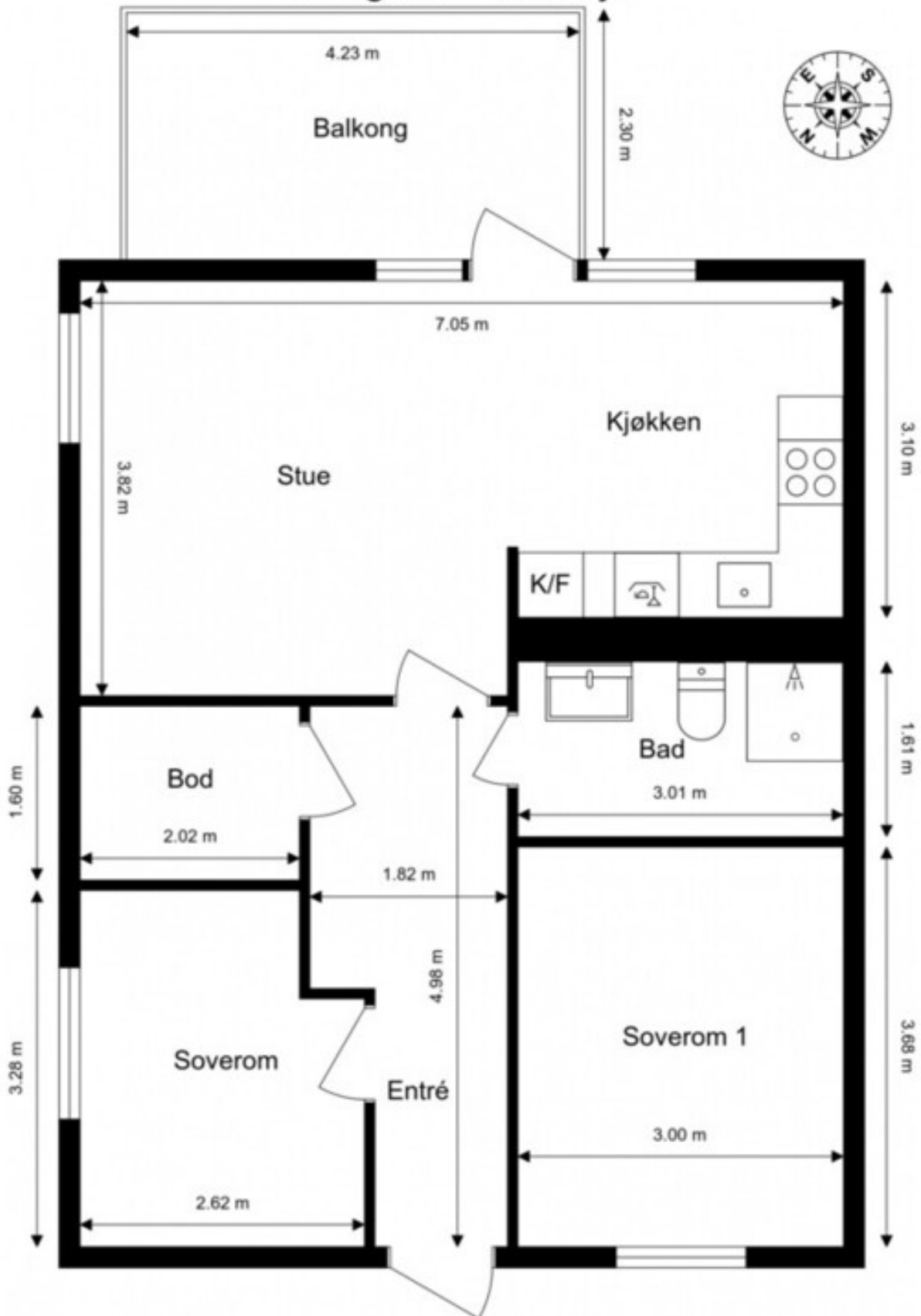
VELKOMMI



EN HJEM

# Vøyenengtunet 20, 1339 VØYENENGA

## Leilighet - 4.etasje



Ordernr. 15063392

 Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.

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









# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

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

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



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









































































# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

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

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



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



























































































# NÆROM

IRÅDE

















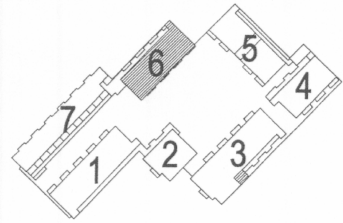


# INFORMASJON & DOKUMENTER





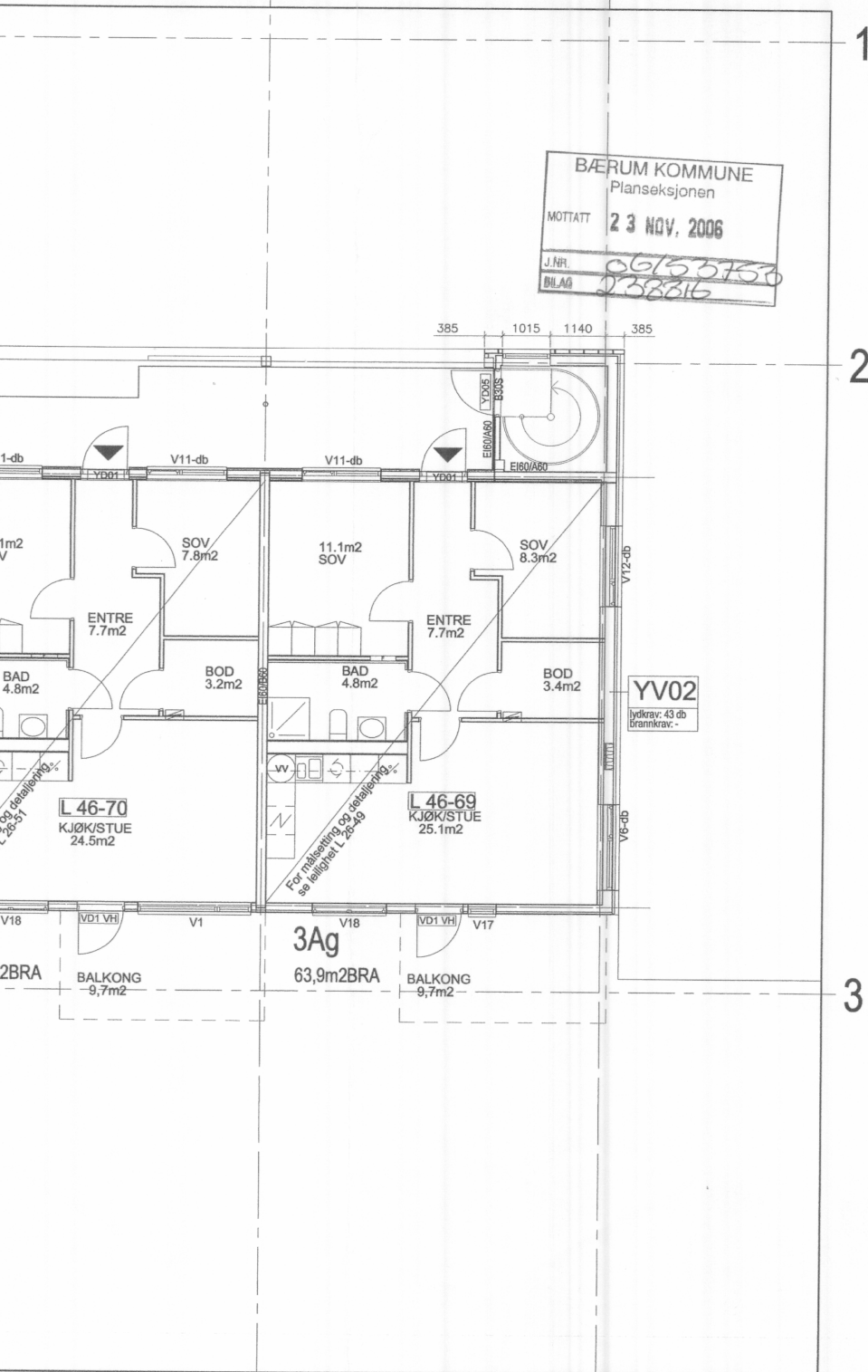




HENVISNINGER:

KFR. TEGN. A504

K L



BÆRUM KOMMUNE  
Planseksjonen  
MOTTATT 23 NOV. 2006  
J.NR. 06153750  
BILAG 238816

Tegn.nr. **A5046** Rev. **D**  
Tittel **PLAN 4. ETASJE - HUS 6**

- D** Anvisning av målsatte 1:50 planer  
Rev. GT Ktr. Sign. Date 20.02.06
- C** Dør på svalgang akse H/2 ligger i 3.- og 4.etg.  
Revisjonsl. tak over løpingsstrapp flyttet til vegg. V28 flyttet noe.  
Rev. GT Ktr. Sign. Date 10.02.06
- B** Nytt vindu leilighet L46-72  
Rev. GT Ktr. Sign. Date 27.01.06
- A** Gavelvegg akse L utvidet med 25mm mot akse K.  
Balkongvegg mellom akse L og K utvidet p.g.a. vindkruss.  
Rev. GT Ktr. Sign. Date 02.12.05

**ARBEIDSTEGNING**

ARK	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS	23327200 / 23327299
PRO.ADM	VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	32179030 / 32179031
RIB	WILL ARENTZ AS	32254480 / 32254481
RIV	VVS SENTERET NORGE AS	32242080 / 32242099
RIE		
LYDR	BREKKE & STRAND	24126447 / 24126441
RIBR	ROAR JØRGENSEN AS	32179000 / 32179010
LARK	MULTICONSULT AS	22515000 / 22515001

**Veidekke Entreprenør AS**

**WØYEN TORG**

**E 30**

**HILLE MELBYE**  
ARKITEKTER AS

Hille · Melbye Arkitekter AS  
Hausmannsgate 16  
0182 Oslo  
Tlf 23 32 72 00  
Fax 23 32 72 99  
firmapost@hilmel.no

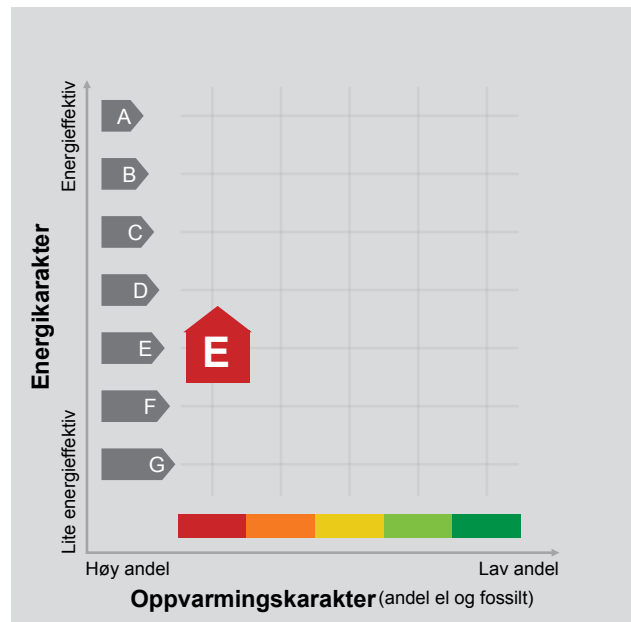
**PLAN 4. ETASJE - HUS 6**

Sign. Fil: 1:2510-3A5A504.dwg  
Tegn. Mål Dato  
LH 1:100 20.04.05  
Saksnr. Tegn.nr. Rev.  
2510-3 **A5046** **D**



# ENERGIATTEST

Adresse	Vøyenengtunet 20
Postnummer	1339
Sted	VØYENENGA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	78
Bruksnummer	381
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23775344
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	Energiattest-2024-38563
Dato	14.10.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## 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)

- Redusér innnetemperaturen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

- Vask med fulle maskiner
- Følg med på energibruken i boligen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima 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](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2006
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	63
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	4
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Mekanisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 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.

### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 7: 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.

### Tiltak 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### **Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 17: 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 18: 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. m<sup>2</sup>.





Skatteetaten

Dato  
15.10.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ESTHER MARIA LOPEZ NAVARRO  
Vøyenengtunet 20 H0404  
1339 VØYENENGA

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3201 BÆRUM**

Organisasjonsnr 988 437 611      Andelsnr 69

### Eiendommens adresse:

Vøyenengtunet 20, 1339 VØYENENGA

### Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 1 310 820
Som sekundærbolig:	kr 4 981 114

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Vøyenengtunet 20  
1339 VØYENENGA  
Gnr./Bnr.: 78/381  
Seksjonsnr./Andelsnr. : 2/69  
Bærum kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 63 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 63 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 09.10.2024

## Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

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

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Slåtsveen

Mobil: 91732106



# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningsesakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.



# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	09.10.2024
Referansenummer	15063392
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0550
Hjemmelshaver/selger	Navarro Esther M Lopez
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Slåtsveen
Tilstede på befaringen	Navarro Esther M Lopez
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	11 °C
Rapportdato	11.10.2024 13:45

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Vøyenengtunet 20
Postnummer/sted	1339 VØYENENGA
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	78/381
Seksjonsnr./Andelsnr.	2/69
Borettslag / Sameie	Wøyen Torg Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 7840 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2006		

## Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Wøyentorg Borettslag beliggende i Bærum kommune. Felles tomt for borettslaget opparbeidet med blant annet: Asfalterte internveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av betong. Bærende konstruksjoner og skillende dekker av stål og betong. Utvendige fasader forblendet med teglstein og trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer og balkongdør med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet.

Leiligheten beliggende i byggets 4.etasje. Adkomst via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, stue/kjøkken, bad to soverom og bod.

Utgang fra stue/kjøkken til balkong.

Leiligheten disponerer biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Leiligheten disponerer en kjellerbod. Denne er ikke besiktiget grunnet redusert tilkomst.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



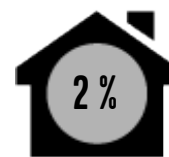
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken		Varmtvannsbereider	8	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	Kr 0 - 10 000



# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

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

### Skjønnsvurderinger

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

# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4.etasje	63			63	10
	Entré, stue/kjøkken, bad, to soverom og bod.				Balkong.
SUM	63			63	10
<b>Total bruksareal: 63 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 10 m<sup>2</sup> (TBA).

Leiligheten disponerer biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Leiligheten disponerer en kjellerbod. Denne er ikke besiktiget grunnet redusert tilkomst.

Leiligheten inneholder 59 m<sup>2</sup> P-ROM og 4 m<sup>2</sup> S-ROM. S-ROM består av en bod.




# Rapport

## Våtrom - Baderom

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling i malt flate. Vegghengt servantskap i slett utførelse. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap og belysning over servant. Dusjsone med innfellbare dører i glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Frittstående toalett. Mekanisk avtrekksventil i Himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 43,8 %, temperatur 20,7 grader C og duggpunkt 8,0 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
--	-----------------------------------	---

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 40 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
--	--------------------	---

 TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Det er registrert fuktskader på gerikter rundt dør. Forholdet bør utbedres.
---	----------------------------	---

	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.  Dreneringsrør fra fordelerskap plassert i dusjsone. Dette er en uheldig plassering siden området er utsatt for høy fuktbelastning. TG2 er satt for å belyse risiko for fukt i konstruksjon.
--	---	---


## Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over benkeplate. Frittstående hvitevarer: stekeovn med induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator tilkoblet avtrekk. Varmtvannsbereder er plassert i benkeskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Annet


	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt og lekkasjestopper på kjøkkenet. Komfyrvakt og lekkasjestopper bør etableres.
--	-------------	---


 TG 2	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskifting. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
---	-------------------	---

## Øvrige rom

---

Gulvflater belagt med parkettbord. Vegger i malte slette flater. Himlinger i malte flater. Slette innerdører.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Overflater himling - Overflater vegger


 <b>TG 2</b>	Overflater gulv	Parkettbord bærer preg av slitasje samt merker/hakk. Eventuell fornyelse kan vurderes.
	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved bod har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

## Etasjeskiller - 4. etasje

---

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter i utgangspunktet måles det i 2 rom i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue/kjøkken og entré.

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

 <b>TG 1</b>	Skjevhetsmåling	Det er kun registrert målbare skjevheter. Høydeforskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 10 mm i stue/kjøkken og 13 mm i entré.
--	-----------------	--

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

---

Varmtvannsbereider er plassert i benkeskap på kjøkken. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør er plassert på bad. Stoppekraner er plassert i Fordelerskap. Ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer kombinert med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

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

 <b>TGIU</b>	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
--	-----------	---

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 2,42 meter og 2,26 meter på baderommet.



## Elektrisk anlegg

---

Sikringsskap med automatsikringer og måler er plassert i bod. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

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

Forenklet vurdering:

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

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år:Ukjent

Forekommer det at sikringer løses ut:Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ja

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja



TG 3

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ifølge selger utført egeninnsats/ufaglært arbeid på det elektriske anlegget.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999.

Med bakgrunn i de registrerte avvik/manglende dokumentasjon må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det må gjøres strakstiltak. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for elsjekk. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

## Brann

---

Leiligheten har røykvarslere og brannslange tilkoblet vann i benkeskap på kjøkken.



TG 1

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

Brannsløkkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

## Dører og vinduer

---

Slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer og balkongdør med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår.



TG 1

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

Vinduer - Dører

# Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 10 m<sup>2</sup>. Gulvflate belagt med plastheller. Rekkverk av metall. Rekkverkshøyde er målt til ca. 100 cm.



TG 1

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

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 07.10.2024.



## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

### Eksempler

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

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

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

### Eksempler

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

## Definisjoner

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

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

## Gyldighet

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

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

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygnings sakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygnings sakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

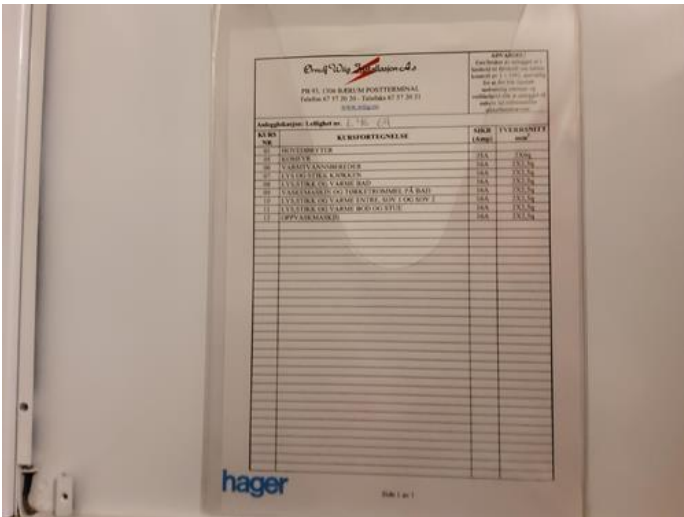
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget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



Kommentar - [Sluk]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]

# Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240550		
Adresse	Vøyenengtunet 20				
Postnr.	1339	Sted	Vøyenenga		
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?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If Skadeforsikring	Polise/avtalenr	782090		
Selger 1 Fornavn	Navarro Esther M	Etternavn	Lopez		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei  Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja

Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja

Kommentar

### 6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar



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

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

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

### **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar Skjeggkre registrert i andre bygg

### **TILLEGGSKOMMENTAR**

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

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

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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



# Nabolagsprofil

Vøyenengtunet 20 - Nabolaget Vøyenenga - vurdert av 31 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

## Offentlig transport

🚏 Vøyenenga	2 min 🚶
Linje 215A, 240, 240N	0.1 km
🚊 Kolsås	4 min 🚶
Linje 3	2.7 km
🚊 Sandvika stasjon	7 min 🚶
Totalt 9 ulike linjer	5.2 km
🚊 Oslo S	21 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	19.1 km
✈ Oslo Gardermoen	53 min 🚶

## Skoler

Bryn og Hammerbakken skole (1-7 kl.)	4 min 🚶
323 elever, 21 klasser	2.7 km
Skui skole (1-7 kl.)	4 min 🚶
335 elever, 15 klasser	2.8 km
Emma Hjorth skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
262 elever, 14 klasser	2.7 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.)	5 min 🚶
320 elever, 24 klasser	0.3 km
Hauger skole (8-10 kl.)	5 min 🚶
368 elever, 23 klasser	2.9 km
Rud videregående skole	4 min 🚶
950 elever, 66 klasser	2.7 km
Dønski videregående skole	5 min 🚶
550 elever, 29 klasser	2.5 km

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

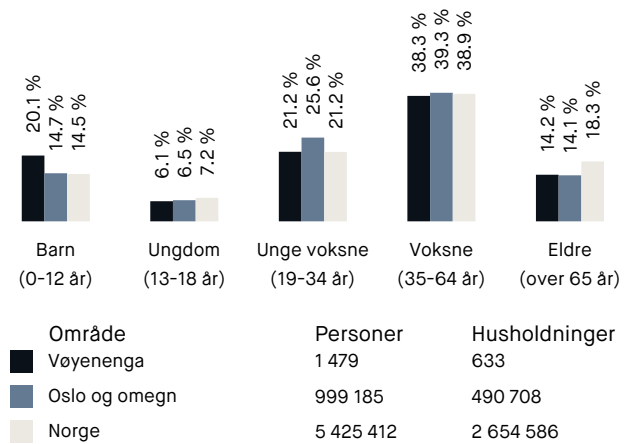
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Vøyen Fus barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
105 barn	0.4 km
Ståvi barnehage Avd Borkenhagen (...)	6 min 🚶
30 barn	0.5 km
Kirkerudbakken barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
33 barn	0.5 km

## Dagligvare

Rema 1000 Vøyenenga	2 min 🚶
Post i butikk	0.2 km
Meny Vøyenenga	3 min 🚶
PostNord	0.3 km

## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

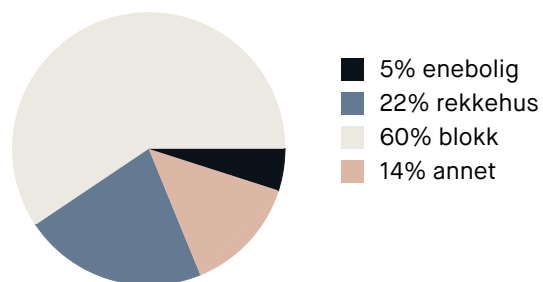
## Støynivået

Lite støynivå 81/100

## Sport

📍 Vøyenenga	6 min 🚶
🏐 Ballspill, sandvolleyball	0.4 km
📍 Ginibråten balløkke	10 min 🚶
🏐 Ballspill	0.7 km
📍 Feel24 Vøyenenga (2024)	3 min 🚶
📍 Nonstop Fitness	3 min 🚶

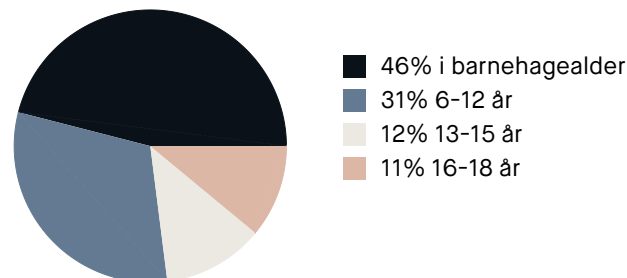
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

📍 Vøyenenga senter	4 min 🚶
📍 Apotek 1 Vøyenenga	2 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

### Par m. barn



### Par u. barn



### Enslig m. barn



### Enslig u. barn



### Flerfamilier



0% 47%

■ Vøyenenga  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%







Sandvika Eiendomsmegling AS  
EIE Sandvika v/Lisa Blankenburgh Nilsen  
Kinoveien 9A, 1337 SANDVIKA  
E-post: WM264\_3002968@usermail.webmegler.no

8097558

5640/69

07.10.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 07.10.2024.

Boligselskap: 5640 Wøyen Torg Borettslag  
Organisasjonsnr: 988.437.611  
Andelseier: Esther Lopez  
Leieobjektnr: 69  
Adresse: Vøyenengtunet 20, 1339 VØYENENGA  
Andelsnummer: 69  
Borettsinnskudd: kr 650.000,—  
Hjemmeside: <http://www.woyentorg.no>

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 782090.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja  
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Det medfølger en garasje med hver leilighet ved salg.
- Selskapet fester tomt av Vøyenenga Utvikling AS for en avtaleperiode på 99 år f.o.m. 11.09.97. Reguleringspunktet for festeavtalen er hvert 5 år. Første gang 5.1.2009. Feste kontrakt innhentes hos kartverket.
- Ved overtagelse av leilighetene i 2006 fikk alle utlevert en Brukerhåndbok. Denne boken skal følge leiligheten ved salg. Hvis den ikke finnes, er det andelseiers ansvar å skaffe seg en slik ved å låne av en nabo for kopiering.
- Parkeringskort, som gjelder gjesteparkeringsplasser, skal kjøper få overlevert av selger.
- Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (evt. tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert.
- Vilkår for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån); Eier kan innfri 2 ganger pr år, innfrielsen kan pt. skje i mai og november, med nedbetalingsdato 30.05 og 30.11. Innbetalingsfristen er senest 10 dager før forfall, altså den 20. Ta kontakt med rådgiver i Obos helst 1 måned før, dvs 1. april og 1. oktober for korrekt registrering innen fristene.
- Sameiet har vedtatt en økning av felleskostnader på 15% fra 01.11.2024

## Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBA1-94907034466 A		31.002.406,-	31 år 2 md.	2		Flyt	5,40%
* HANBA2-94907065728 A		1.187.576,-	2 år 11 md.	12		Flyt	5,40%

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

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

### Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 11.398,- pr. md.

Herav:

Garasje	90,-
Felleskostnader	3.364,-
Kabel-tv	639,-
Kapitalkost. lån 1 HANBA1	7.305,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 11.903,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

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

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	202,-	58.504,-	6.492,-	1.386.314,-

Festetomt utgjør 40 278 kr av gjeld.

### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* HANBA1-94907034466	1.313.424,-	7.305,-
* HANBA2-94907065728	14.706,-	456,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1.329.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.10.2024

### 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](mailto: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 han 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:**

**NB!** Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/June Egseth Vøyenengtunet 18, 1339 VØYENENGA, e-post: [juneegset@hotmail.com](mailto:juneegset@hotmail.com).

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5. Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

### **Elektronisk kommunikasjon:**

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

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

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

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5.525,- inkl. mva.  
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. 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.
<b>Megleropplysninger:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
<b>Pantattest Boligaksjeselskap:</b>	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Wøyen Torg Borettslag

Organisasjonsnummer: 988437611

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. juni kl. 09:00 til 22. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27.

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hoff Hjort som digital møteleder.

#### Forslag til vedtak:

Bendik Hoff Hjort er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

#### Forslag til vedtak:

Selma Pobric og Janne Helen Tetli er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

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: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)





## 4. Innmeldt sak 1: Endring av husordensreglenes § 4

Fremmet av: Bjørn Kåre Gotteberg

Husordensreglenes § 4 lyder:

### § 4 Kjøring og parkering

*"Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. De som disponerer garasje plass må følge de bestemmelser som blir vedtatt."*

**Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne:**

*"Fire plasser er avsatt for bevegelseshemmede, behovet for utvidede parkeringsplasser endrer seg over tid, uavhengig av hvilken leilighet som til enhver tid disponerer utvidet parkeringsplass. For at styret i borettslaget best mulig skal ivareta det spesielle behovet bevegelseshemmede og deres familie har, må borettsshaverne vise fleksibilitet ved henvendelse fra styret i borettslaget i dets forsøk på å imøtekomme beboernes totale behov. Slike behov må dokumenteres. Styret har den endelige beslutningsmyndighet til omrokking dersom en minnelig avtale ikke kan oppnås gjennom argumentasjon og samtaler. Dersom beboere som gir fra seg sin plass har installert utstyr til lading av kjøretøy, må den som overtar plassen bekoste tilsvarende installasjon på den nye plassen. Når behov for utvidet plass opphører, tilbakeføres plassene til brukerne slik de opprinnelig var. Behov for utvidet parkeringsplass ved inntruffet bevegelseshemming under leie av bolig i Wøyen Torg Borettslag omfattes ikke av disse retningslinjene."*

**Beskrivelse av innmeldt sak, sendt inn av Bjørn Kåre Gotteberg:**

Denne regelen som styret komponerte og fikk gjennom i generalforsamling er direkte diskriminerende for folk med funksjonsnedsettelse. De som har krav på utvidet plass blir økonomisk skadelidende hvis original disponent har satt opp elbil lader. Og da jeg i mitt tilfelle som har behov for utvidet plass ikke har økonomi til å betale får jeg ikke tilgang til denne plassen.

Hele innholdet i denne paragrafen er i tillegg helt umulig å forholde seg til. Bare i mitt tilfelle har jeg nå en utvidet plass. Nå har den andelseieren som angivelig disponerte min plass fått et ferskt behov for utvidet plass. Styret vil gi vedkommende min plass/ andelseieren sin originale plass. Istedenfor at vedkommende får den til enhver tid ledige hc plass. Dette gjør at styret skal tvinge meg over til ny plass der de krever at jeg bekoster flytting av elbil anlegg. Hva om jeg 3 dager etter å ha flyttet anlegget til den funksjonsfriske disponenten og tatt i bruk utvidet plass får beskjed om at han jeg byttet plass med har knekt ryggen og trenger utvidet plass? Da sier styret at han med sitt ferske behov skal ha tilbake sin originale plass, jeg skal betale ny flytting av elbil anlegg tilbake, og til slutt kan jeg risikere å måtte ut med min tredje kostnad med å flytte til den siste hc plass med funksjonsfriske disponenter. Det er med andre ord ingen rettssikkerhet for meg eller garanti for å beholde en hc plass.

Et annet scenario i min sak er: Hvis jeg nå før denne «ordren fra styret» kom hadde satt opp elbil lader på B2 15 som jeg nå disponerer? Skulle styret da belastet først vedkommende original disponent for å flytte mitt anlegg? For deretter å belaste meg for å flytte anlegget i den nye tildelte plassen? Eller skulle jeg betalt for å fjerne min elbil lader (for å gjenopprette original plass) og deretter betale for oppsetting av min og flytting av den laderen på plassen jeg får?

Det er ingen fornuft eller mulighet til å gjennomføre en rettferdig tildeling av hc plasser med denne paragrafen. Derfor vil jeg ha den fjernet og erstattet med en ny.

**Undertegnede vil foreslå følgende tekst til endring i forskriftene våre:**



#### § 4:

*"Borettslaget disponerer til enhver tid 4 handicap plasser i garasjeanlegget. Styret i borettslaget fordeler plassene ved innmelding av behov. Alle med godkjent HC bevis utstedt av kommunen har rett til plass frem til alle 4 plasser er besatt. Styret har ikke kompetanse innen legevitenenskap, og har derfor ikke mulighet for å forfordele noen foran andre på grunn av grad av handicap.*

*De som etter denne tildeling kommer til med nytt behov for plass settes på venteliste og tildeles plass ettersom de blir tilgjengelige igjen.*

*En hc plass som skal overleveres til ny disponent skal være i «original stand» uten fastmontert utstyr."*

#### Styrets innstilling

**Styret støtter ikke forslaget.**

Nåværende husordensregel § 4 ble stemt gjennom på ordinær generalforsamling i 2019, og styret har i ettertid forsøkt å etterkomme HC-behov etter beste evne.

Styret ønsker i utgangspunktet at parkeringsplassene knyttes til den andel som opprinnelig hadde plassen, så langt det lar seg gjøre. Dette for å sørge for en oversiktlig fordeling av parkeringsplasser med hensyn til fremtidige salg, endringer i styrene m.m.

I dette tilfellet er det et behov for HC-plass av den andelen som opprinnelig disponerer plassen. Styret har derfor sett det som hensiktsmessig, og innenfor ordlyden av husordensreglene § 4, å be Gotteberg om å bytte plass til en annen HC-plass i garasjen.

Styret har forståelse for at det kan oppleves frustrerende å måtte gi fra seg en plass og bekoste flytting av ladeanlegg. Styret understreker imidlertid at det ikke foreligger noen lovskreven rett til HC-parkering i borettslag, og at dette er et tilbud som vedkommende kan velge å benytte seg av, men da mot å måtte tåle å bekoste flytting av en annen andelseiers elbilanlegg.

Den som må flytte fra HC-plass for å imøtekomme et HC-behov har installert lader i den visshet om at det økonomiske ansvaret for å flytte ladestasjonen påhviler den som overtar plassen. Det er etter styrets mening ikke rettferdig å retroaktivt skulle endre dette nå.

**Styret fremmer i samme sak alternativt forslag til vedtak:** om å fjerne husordensreglene § 4. Styret erfarer at det er mye merarbeid med å stå for fordelingen av HC-plassene, og foreslår derfor at bestemmelsen fjernes, og at fordeling av plassene og eventuelle bekostninger av flytting av ladeanlegg gjøres internt mellom andelseierne.

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1:

Gottebergs forslag til vedtak: Husordensreglene § 4 endres til: "Borettslaget disponerer til enhver tid 4 handicap plasser i garasjeanlegget. Styret i borettslaget fordeler plassene ved innmelding av behov. Alle med godkjent HC bevis utstedt av kommunen har rett til plass frem til alle 4 plasser er besatt. Styret har ikke kompetanse innen legevitenenskap, og har derfor ikke mulighet for å forfordele noen foran andre på grunn av grad av handicap. De som etter denne tildeling kommer til med nytt behov for plass settes på venteliste og tildeles plass ettersom de blir tilgjengelige igjen. En hc plass som skal overleveres til ny disponent skal være i «original stand» uten fastmontert utstyr."

**✗ Forslaget falt**

#### Forslag til vedtak 2:

Styrets forslag til vedtak: Husordensreglene § 4 fjernes. Den enkelte andelseier må avtale interne bytter og bekostning av flytting av ladeanlegg internt.

✓ Forslaget ble vedtatt

**Forslag til vedtak 3:**

Husordensreglene § 4 består.

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 3

Antall stemmer for vedtak 2: 12

Antall stemmer for vedtak 3: 4

Antall blanke stemmer: 8

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Innmeldt sak 2: Angående problematikk med oppføring og flytting av elbil anlegg:

Fremmet av: Bjørn Kåre Gotteberg

### Beskrivelse av innmeldt sak, sendt inn av Bjørn Kåre Gotteberg:

Borettslagets paragraf 4 er pr i dag diskriminerende overfor funksjonsnedsatte. Det bør legges til rette for at alle som har krav om hc plass får dette på like vilkår og uten å måtte ha økonomiske muskler. Det vises også til gjeldende paragraf der styret i sin tekst sier at de til enhver tid skal vurdere behov for alle familier. Styret er sjelden eller aldri besatt av leger som kan vurdere de ulike handicap opp mot hverandre. Det faller på sin egen urimelighet, og må bort da det blir en subjektiv tolkning ut fra hva de enkelte medlemmer i styret føler og mener der og da.

Vi er i dag pr 21.05-24 2 stk med gyldig hc bevis i høyre garasje mot Rema 1000. I motsatt garasje er det 2 disponenter uten gyldig hc bevis. Begge disse har satt opp elbil anlegg privat. Jeg mener at den som tar over de siste 2 plasser med hc bevis ikke skal belastes. Jeg vil heller ikke at de som i beste tro og med styrets godkjenning har satt opp sine anlegg skal betale. Jeg vil derfor at borettslaget som enhet nå rydder opp en gang for alle og setter varige regler som gjør det rettferdig for alle andelseiere uansett handicap eller funksjonsfrisk.

Jeg vil gjerne sette denne saken også i perspektiv for de som kanskje mener den som får utvidet plass burde betale selv:

Jeg mener (om enn noe partisk) at funksjonsnedsatte burde få tilrettelagt plass uten å belastes økonomisk. Det er snakk om, med min løsning, en engangs utgift på ca 12-15,000,- totalt for 2 plasser. Så ser jeg at styret nå har oppdaget råte i eksisterende huskestativ, og at de skal finne løsning på dette. Jeg vil nok tro noen single uten barn, eldre uten barnebarn osv ikke synes det er rett at de skal være med å betale for et nytt stativ. Et tilsvarende stativ i dagens marked som jeg fant på «Klatrebarna» koster 31,799,-. Da tilkommer antagelig montering i tillegg da dette er meget tunge stokker. Bare til sammenligning.

Bare så DET er sagt; Jeg mener barna her er viktig på tross av at jeg selv har voksne barn. Så jeg vil at dette kommer fra fellesskapet. Men jeg mener på samme måte som barna våre skal det bra her på tunet, så skal også de funksjonsnedsatte prioriteres for under halve summen.

### Styrets innstilling

Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

Styret har fulgt husordensreglene § 4 for å løse denne saken. Gotteberg har fått tilbud om en annen tilgjengelig HC-plass men ønsket ikke å bytte da det ville innebære å bekoste flytting av ladeanlegg som står på plassen. Gotteberg kommer heller ikke med noen løsning for hvor disse to andelseierne som må flytte ladeanlegg



skal ha parkeringsplass. Det foreligger ingen lovfestet rett til HC-parkering i borettslag, og styret forsøker å etterkomme de med behovet så langt det lar seg gjøre.

Vi viser til tilsvarende sak i et annet boligselskap (vedlagt). Saken gjaldt spørsmålet om årsmøtet i et boligsameie kan vedta vedtekter som pålegger en seksjonseier å oppgradere sin parkeringsplass som et vilkår for å bytte til en HC-parkeringsplass i sameiet. I saken ble saksøker dømt til å bekoste denne installasjonen. Denne dommen gjaldt riktignok et boligsameie, hvor det i motsetning til borettslag foreligger lovfestede rettigheter for parkering for bevegelseshemmede, men de samme hensyn gjør seg gjeldende.

Styret mener heller ikke at sammenligningen med lekeplassen er særlig treffende. Styret har et vedlikeholdsansvar av borettslagets anleggsmidler, og vil komme i ansvar dersom noen skulle skade seg som en følge av manglende vedlikehold. Det å unnlate å vedlikeholde for å spare penger er derfor ikke et alternativ.

Styret ønsker ikke å benytte felleskapets midler for å hjelpe én andelseier. Særlig når borettslaget allerede har regler som regulerer dette typetilfellet, som ble stemt gjennom i generalforsamling.

Andelseier må finne andre løsninger for å dekke økonomiske utfordringer.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 4

Antall stemmer mot vedtaket: 15

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Innmeldt sak 3: Mistillitsforslag mot styreleder June Egseth

Fremmet av: Bjørn Kåre Gotteberg

Beskrivelse av innmeldt sak, sendt inn av Bjørn Kåre Gotteberg:

Gjennom hele perioden som leder har det blitt vist en lederstil som jeg mener ikke er forenlig med å være styreleder i et borettslag. Det vises til at Egseth tolker regler og vedtekter ut fra hvordan det gagnar styret og ikke beboere. Jeg har selv i flere saker enten fått feil informasjon, manglede informasjon, eller at hun rett og slett ikke svarer på de spørsmål jeg trenger svar på for å sikre mine rettigheter.

Egseth viser heller ingen empati eller vilje til å hjelpe beboere med utfordringer. Det har jeg selv opplevd flere ganger. Det mest graverende eksempel som har fremkommet nå er saken rundt min hc plass. Fremfor å prøve å komme til løsning der både jeg og den med nytt behov får plass setter hun målbevisst ut et forslag hun vet jeg ikke kan tåle økonomisk. Hun vet da samtidig at jeg da ikke får tilgang til min bil på min originale plass pga mitt handicap. På tross av mitt forsøk på å si fra om at dette konstaterer hun bare at «sånn blir det». Null forsøk på å komme til en løsning, dette på tross av at hun nå har medgitt at paragraf 4 er dårlig materiale. Det refereres også til den totalitære lederstil der hun på tross av mine forsøk på å skaffe informasjon om vedtekter og regler bare truer gjennom bytte av plasser innen 31.05-24. Jeg har krevd at det holdes generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling først slik at eventuelle endringer i vedtekter kan brukes i min sak. Dette blir blankt avvist, hun bare kjører på med det hun mener er loven i hånd. Slik kan ikke en styreleder være i et borettslag.

Vedlagt: videre utgreiinger.

Styrets innstilling

## Svar fra styreleder June Egseth:

Jeg kjenner meg ikke igjen i beskrivelsen som Gotteberg kommer med.

Jeg har vært styreleder i Wøyen Torg Borettslag siden 2019. Som leder har jeg lagt opp til en inkluderende og demokratisk styrestil. Alle medlemmene i styret får mulighet til å uttale seg før beslutninger blir tatt. Det er flertallet som bestemmer. Styret er valgt av andelseierne i borettslaget og skal ta de beste beslutningene for felleskapet. Styret må også forholde seg til borettslagets vedtekter og regler.

I den ordinære generalforsamlingen 2024 valgte jeg å stille som styreleder i ett år til, da resten av styret har blitt byttet ut med nye kandidater som har bodd her kortere enn meg. Dette for å legge til rette for erfaringsoverføring og støtte styremedlemmene i de ulike oppgavene som må gjøres før jeg trekker meg tilbake. Ingen av de nye styremedlemmene hadde mulighet til å ta ledervervet. Derfor valgte jeg å stille meg til disposisjon for ett nytt år.

Jeg begynner nå å få god kunnskap om det å drifte et borettslag og jeg ønsker at Wøyen Torg borettslag skal være et godt og trygt sted å bo, samt at felleskostnadene skal være overkommelige i dagens samfunn med stadig økende priser.

Vedlagt:

- Styreleders tilsvaret til kommentarer avgitt av Gotteberg.
- Tilstandskontroll på sanitæranlegg

### Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 3

Antall stemmer mot vedtaket: 21

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 7. Valg av ny styreleder hvis mistillitsforslag går gjennom

Dersom saken om mistillit mot sittende styreleder June Egseth går gjennom, må det velges ny styreleder.

Denne saken blir ikke gjeldende dersom mistillitsforslaget faller.

### Styrets innstilling

Da Bjørn Kåre selv ikke har kommet med forslag til styreleder som kan erstatte June Egseth, foreslår styret nåværende vararepresentant Rebecca Veronica Heinrichs.

Rebecca har sagt seg villig til å stille som leder i en overgangsperiode frem til ny styreleder kan velges i en ekstraordinær generalforsamling, dersom June Egseth skulle få mistillit.

### Forslag til vedtak:

Rebecca Veronica Heinrichs velges som styreleder frem til ny styreleder velges på ekstraordinær generalforsamling innen 30.08.2024.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)





# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557523770664

## Dokument

Protokoll Eks. årsmøte Wøyen Torg 22.06.2024  
Hoveddokument  
7 sider  
Initiert på 2024-08-05 11:15:57 CEST (+0200) av Bendik Hoff Hjort (BHH)  
Ferdigstilt den 2024-08-13 12:49:37 CEST (+0200)

## Initiativtaker

Bendik Hoff Hjort (BHH)  
OBOS Eiendomsforvaltning AS  
bendik.hoff.hjort@obos.no

## Underskriverne

Bendik Hoff Hjort /s (BHH/)  
bendik.hoff.hjort@obos.no



Navnet norsk BankID oppga var "Bendik Hoff Hjort"  
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"  
2023-12-20 17:16:33 CET (+0100)  
Signert 2024-08-13 12:49:37 CEST (+0200)

Janne Helen Tetli /s (JHT/)  
janne.bulling@gmail.com  
+47922240751



Navnet norsk BankID oppga var "Janne Helen Tetli"  
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"  
2023-08-14 16:27:18 CEST (+0200)  
Signert 2024-08-11 14:21:44 CEST (+0200)

Selma Pobric /s (SP/)  
selmaapobric@gmail.com  
+4745691157



Navnet norsk BankID oppga var "Selma Pobric"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2023-05-09 20:32:04 CEST (+0200)  
Signert 2024-08-11 11:34:57 CEST (+0200)



# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557523770664

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





# Ekstraordinært årsmøte 2024

## Innkalling

S.nr. 5640

Wøyen Torg Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Wøyen Torg Borettslag

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:

Avstemningen åpner 19. juni kl. 09:00 og lukker 22. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5640>

### 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.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Innmeldt sak 1: Endring av husordensreglenes § 4
5. Innmeldt sak 2: Angående problematikk med oppføring og flytting av elbil anlegg:
6. Innmeldt sak 3: Mistillitsforslag mot styreleder June Egseth
7. Valg av ny styreleder hvis mistillitsforslag går gjennom

Med vennlig hilsen,

Styret i Wøyen Torg Borettslag

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hoff Hjort som digital møteleder.

**Forslag til vedtak**

Bendik Hoff Hjort er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

[Navn] og [Navn] er valgt.

---

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

---

## Innmeldt sak 1: Endring av husordensreglenes § 4

Forslag fremmet av:

Bjørn Kåre Gotteberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglenes § 4 lyder:

### § 4 Kjøring og parkering

*"Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. De som disponerer garasje plass må følge de bestemmelser som blir vedtatt."*

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne:

*"Fire plasser er avsatt for bevegelseshemmede, behovet for utvidede parkeringsplasser endrer seg over tid, uavhengig av hvilken leilighet som til enhver tid disponerer utvidet parkeringsplass. For at styret i borettslaget best mulig skal ivareta det spesielle behovet bevegelseshemmede og deres familie har, må borettslaverne vise fleksibilitet ved henvendelse fra styret i borettslaget i dets forsøk på å imøtekomme beboernes totale behov. Slike behov må dokumenteres. Styret har den endelige beslutningsmyndighet til omrokking dersom en minnelig avtale ikke kan oppnås gjennom argumentasjon og samtaler. Dersom beboere som gir fra seg sin plass har installert utstyr til lading av kjøretøy, må den som overtar plassen bekoste tilsvarende installasjon på den nye plassen. Når behov for utvidet plass opphører, tilbakeføres plassene til brukerne slik de opprinnelig var. Behov for utvidet parkeringsplass ved inntruffet bevegelseshemming under leie av bolig i Wøyen Torg Borettslag omfattes ikke av disse retningslinjene."*

Beskrivelse av innmeldt sak, sendt inn av Bjørn Kåre Gotteberg:

Denne regelen som styret komponerte og fikk gjennom i generalforsamling er direkte diskriminerende for folk med funksjonsnedsettelse. De som har krav på utvidet plass blir økonomisk skadelidende hvis original disponent har satt opp elbil lader. Og da jeg i mitt tilfelle som har behov for utvidet plass ikke har økonomi til å betale får jeg ikke tilgang til denne plassen.

Hele innholdet i denne paragrafen er i tillegg helt umulig å forholde seg til. Bare i mitt tilfelle har jeg nå en utvidet plass. Nå har den andelseieren som angivelig disponerte min plass fått et ferskt behov for utvidet plass. Styret vil gi vedkommende min plass/ andelseieren sin originale plass. Istedenfor at vedkommende får den til enhver tid ledige hc plass. Dette gjør at styret skal tvinge meg over til ny plass der de krever at jeg bekoster flytting av elbil anlegg. Hva om jeg 3 dager etter å ha flyttet anlegget til den funksjonsfriske disponenten og tatt i bruk utvidet plass får beskjed om at han jeg byttet plass med har knekt ryggen og trenger utvidet plass? Da sier styret at han med sitt ferske behov skal ha tilbake sin originale plass, jeg skal betale ny flytting av elbil anlegg tilbake, og til slutt kan jeg risikere å måtte ut med min tredje kostnad med å flytte til den siste hc plass med funksjonsfriske disponenter. Det er med andre ord ingen rettssikkerhet for meg eller garanti for å beholde en hc plass.

Et annet scenario i min sak er: Hvis jeg nå før denne «ordren fra styret» kom hadde satt opp elbil lader på B2 15 som jeg nå disponerer? Skulle styret da belastet først vedkommende original disponent for å flytte mitt anlegg? For deretter å belaste meg for å flytte anlegget i den nye tildelte plassen? Eller skulle jeg betalt for å fjerne min elbil lader (for å gjenopprette original plass) og deretter betale for oppsetting av min og flytting av den laderen på plassen jeg får?



Det er ingen fornuft eller mulighet til å gjennomføre en rettferdig tildeling av hc plasser med denne paragrafen. Derfor vil jeg ha den fjernet og erstattet med en ny.

Undertegnede vil foreslå følgende tekst til endring i forskriftene våre:

§ 4:

*"Borettslaget disponerer til enhver tid 4 handicap plasser i garasjeanlegget. Styret i borettslaget fordeler plassene ved innmelding av behov. Alle med godkjent HC bevis utstedt av kommunen har rett til plass frem til alle 4 plasser er besatt. Styret har ikke kompetanse innen legevitenenskap, og har derfor ikke mulighet for å forfordle noen foran andre på grunn av grad av handicap.*

*De som etter denne tildeling kommer til med nytt behov for plass settes på venteliste og tildeles plass ettersom de blir tilgjengelige igjen.*

*En hc plass som skal overleveres til ny disponent skal være i «original stand» uten fastmontert utstyr."*

### Styrets innstilling

**Styret støtter ikke forslaget.**

Nåværende husordensregel § 4 ble stemt gjennom på ordinær generalforsamling i 2019, og styret har i ettertid forsøkt å etterkomme HC-behov etter beste evne.

Styret ønsker i utgangspunktet at parkeringsplassene knyttes til den andel som opprinnelig hadde plassen, så langt det lar seg gjøre. Dette for å sørge for en oversiktlig fordeling av parkeringsplasser med hensyn til fremtidige salg, endringer i styrene m.m.

I dette tilfellet er det et behov for HC-plass av den andelen som opprinnelig disponerer plassen. Styret har derfor sett det som hensiktsmessig, og innenfor ordlyden av husordensreglene § 4, å be Gotteberg om å bytte plass til en annen HC-plass i garasjen.

Styret har forståelse for at det kan oppleves frustrerende å måtte gi fra seg en plass og bekoste flytting av ladeanlegg. Styret understreker imidlertid at det ikke foreligger noen lovskreven rett til HC-parkering i borettslag, og at dette er et tilbud som vedkommende kan velge å benytte seg av, men da mot å måtte tåle å bekoste flytting av en annen andelseiers elbilanlegg.

Den som må flytte fra HC-plass for å imøtekomme et HC-behov har installert lader i den visshet om at det økonomiske ansvaret for å flytte ladestasjonen påhviler den som overtar plassen. Det er etter styrets mening ikke rettferdig å retroaktivt skulle endre dette nå.

**Styret fremmer i samme sak alternativt forslag til vedtak:** om å fjerne husordensreglene § 4. Styret erfarer at det er mye merarbeid med å stå for fordelingen av HC-plassene, og foreslår derfor at bestemmelsen fjernes, og at fordeling av plassene og eventuelle bekostninger av flytting av ladeanlegg gjøres internt mellom andelseierne.

### Forslag til vedtak 1

Gottebergs forslag til vedtak: Husordensreglens § 4 endres til: "Borettslaget disponerer til enhver tid 4 handicap plasser i garasjeanlegget. Styret i borettslaget fordeler plassene ved innmelding av behov. Alle med godkjent HC bevis utstedt av kommunen har rett til plass frem til alle 4 plasser er besatt. Styret har ikke kompetanse innen legevitenenskap, og har derfor ikke mulighet for å forfordele noen foran andre på grunn av grad av handicap. De som etter denne tildeling kommer til med nytt behov for plass settes på venteliste og tildeles plass ettersom de blir tilgjengelige igjen. En hc plass som skal overleveres til ny disponent skal være i «original stand» uten fastmontert utstyr."

### Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak: Husordensreglens § 4 fjernes. Den enkelte andelseier må avtale interne bytter og bekostning av flytting av ladeanlegg internt.

### Forslag til vedtak 3

Husordensreglens § 4 består.

### Vedlegg

1. 5640 Wøyen Torg Borettslag.pdf

---

### Sak 5

## Innmeldt sak 2: Angående problematikk med oppføring og flytting av elbil anlegg:

### Forslag fremmet av:

Bjørn Kåre Gotteberg

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Beskrivelse av innmeldt sak, sendt inn av Bjørn Kåre Gotteberg:

Borettslagets paragraf 4 er pr i dag diskriminerende overfor funksjonsnedsatte. Det bør legges til rette for at alle som har krav om hc plass får dette på like vilkår og uten å måtte ha økonomiske muskler. Det vises også til gjeldende paragraf der styret i sin tekst sier at de til enhver tid skal vurdere behov for alle familier. Styret er sjelden eller aldri besatt av leger som kan vurdere de ulike handicap opp mot hverandre. Det faller på sin egen urimelighet, og må bort da det blir en subjektiv tolkning ut fra hva de enkelte medlemmer i styret føler og mener der og da.

Vi er i dag pr 21.05-24 2 stk med gyldig hc bevis i høyre garasje mot Rema 1000. I motsatt garasje er det 2 disponenter uten gyldig hc bevis. Begge disse har satt opp elbil anlegg privat. Jeg mener at den som tar over de siste 2 plasser med hc bevis ikke skal belastes. Jeg vil heller ikke at de som i beste tro og med styrets godkjenning har satt opp sine anlegg skal betale. Jeg vil derfor at borettslaget som enhet nå rydder opp en gang for alle og setter varige regler som gjør det rettferdig for alle andelseiere uansett handicap eller funksjonsfrisk.

Jeg vil gjerne sette denne saken også i perspektiv for de som kanskje mener den som får utvidet plass burde betale selv:

Jeg mener (om enn noe partisk) at funksjonsnedsette burde få tilrettelagt plass uten å belastes økonomisk. Det er snakk om, med min løsning, en engangs utgift på ca 12-15,000,- totalt for 2 plasser. Så ser jeg at styret nå har oppdaget råte i eksisterende huskestativ, og at de skal finne løsning på dette. Jeg vil nok tro noen single uten barn, eldre uten barnebarn osv ikke synes det er rett at de skal være med å betale for et nytt stativ. Et tilsvarende stativ i dagens marked som jeg fant på «Klatrebarna» koster 31,799,-. Da tilkommer antagelig montering i tillegg da dette er meget tunge stoffer. Bare til sammenligning.

Bare så DET er sagt; Jeg mener barna her er viktig på tross av at jeg selv har voksne barn. Så jeg vil at dette kommer fra fellesskapet. Men jeg mener på samme måte som barna våre skal det bra her på tunet, så skal også de funksjonsnedsette prioriteres for under halve summen.

### Styrets innstilling

Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

Styret har fulgt husordensreglenes § 4 for å løse denne saken. Bjørn Kåre har fått tilbud om en annen tilgjengelig HC-plass men ønsket ikke å bytte da det ville innebære å bekoste flytting av ladeanlegg som står på plassen.

Vi viser til tilsvarende sak i et annet boligselskap (vedlagt). Saken gjaldt spørsmålet om årsmøtet i et boligsameie kan vedta vedtekter som pålegger en seksjonseier å oppgradere sin parkeringsplass som et vilkår for å bytte til en HC-parkingsplass i sameiet. I saken ble saksøker dømt til å bekoste denne installasjonen. Denne dommen gjaldt riktignok et boligsameie, hvor det i motsetning til borettslag foreligger lovfestede rettigheter for parkering for bevegelseshemmede, men de samme hensyn gjør seg gjeldende.

Styret ønsker ikke å benytte felleskapets midler for å hjelpe én andelseier. Særlig når borettslaget allerede har regler som regulerer dette typetilfellet, som ble stemt gjennom i generalforsamling.

Andelseier må finne andre løsninger for å dekke økonomiske utfordringer.

### Forslag til vedtak

Borettslaget bekoster flytting av de 2 gjenværende anlegg på de siste hc plasser som har montert dette pr nå (av midlertidige disponenter/ funksjonsfriske). Da er alle plasser «i opprinnelig stand». Når disponent av hc plass da enten selger og flytter fra borettslaget eller ikke trenger plassen mer skal vedkommende levere hc plass tilbake til original stand. Om en funksjonsfrisk andelseier får tilgang til hc plass midlertidig ved lite behov setter vedkommende opp sitt elbil anlegg for egen risiko. På denne måten vil alle brukere av hc plasser i fremtiden bekoste eventuelle kostnader de selv har påført plassen ved tilbakestilling til original stand.

### Vedlegg

2. Dom, HC, Kilåsen.pdf

---

Sak 6

## Innmeldt sak 3: Mistillitsforslag mot styreleder June Egseth

Forslag fremmet av:

Bjørn Kåre Gotteberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



## Beskrivelse av innmeldt sak, sendt inn av Bjørn Kåre Gotteberg:

Gjennom hele perioden som leder har det blitt vist en lederstil som jeg mener ikke er forenlig med å være styreleder i et borettslag. Det vises til at Egseth tolker regler og vedtekter ut fra hvordan det gagnar styret og ikke beboere. Jeg har selv i flere saker enten fått feil informasjon, manglede informasjon, eller at hun rett og slett ikke svarer på de spørsmål jeg trenger svar på for å sikre mine rettigheter.

Egseth viser heller ingen empati eller vilje til å hjelpe beboere med utfordringer. Det har jeg selv opplevd flere ganger. Det mest graverende eksempel som har fremkommet nå er saken rundt min hc plass. Fremfor å prøve å komme til løsning der både jeg og den med nytt behov får plass setter hun målbevisst ut et forslag hun vet jeg ikke kan tåle økonomisk. Hun vet da samtidig at jeg da ikke får tilgang til min bil på min originale plass pga mitt handicap. På tross av mitt forsøk på å si fra om at dette konstaterer hun bare at «sånn blir det». Null forsøk på å komme til en løsning, dette på tross av at hun nå har medgitt at paragraf 4 er dårlig materiale. Det refereres også til den totalitære lederstil der hun på tross av mine forsøk på å skaffe informasjon om vedtekter og regler bare truer gjennom bytte av plasser innen 31.05-24. Jeg har krevd at det holdes generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling først slik at eventuelle endringer i vedtekter kan brukes i min sak. Dette blir blankt avvist, hun bare kjører på med det hun mener er loven i hånd. Slik kan ikke en styreleder være i et borettslag.

Vedlagt: videre utgreiinger.

## Styrets innstilling

### Svar fra styreleder June Egseth:

Jeg kjenner meg ikke igjen i beskrivelsen som Gotteberg kommer med.

Jeg har vært styreleder i Wøyen Torg Borettslag siden 2019. Som leder har jeg lagt opp til en inkluderende og demokratisk styrestil. Alle medlemmene i styret får mulighet til å uttale seg før beslutninger blir tatt. Det er flertallet som bestemmer. Styret er valgt av andelseierne i borettslaget og skal ta de beste beslutningene for felleskapet. Styret må også forholde seg til borettslagets vedtekter og regler.

I den ordinære generalforsamlingen 2024 valgte jeg å stille som styreleder i ett år til, da resten av styret har blitt byttet ut med nye kandidater som har bodd her kortere enn meg. Dette for å legge til rette for erfaringsoverføring og støtte styremedlemmene i de ulike oppgavene som må gjøres før jeg trekker meg tilbake. Ingen av de nye styremedlemmene hadde mulighet til å ta ledervervet. Derfor valgte jeg å stille meg til disposisjon for ett nytt år.

Jeg begynner nå å få god kunnskap om det å drifte et borettslag og jeg ønsker at Wøyen Torg borettslag skal være et godt og trygt sted å bo, samt at felleskostnadene skal være overkommelige i dagens samfunn med stadig økende priser.

Vedlagt: Styreleders tilsvaret til kommentarer avgitt av Gotteberg.

## Forslag til vedtak

Styreleder June Egseth kastes.

## Vedlegg

3. ENDELIG UNDERLAG FOR MISTILLITSFORSLAG MOT STYREFORMANN.pdf

4. Tilsvar til Gottebergs kommentarer.pdf

---

Sak 7

## Valg av ny styreleder hvis mistillitsforslag går gjennom

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dersom saken om mistillit mot sittende styreleder June Egseth går gjennom, må det velges ny styreleder.

Denne saken blir ikke gjeldende dersom mistillitsforslaget faller.

### Styrets innstilling

Da Bjørn Kåre selv ikke har kommet med forslag til styreleder som kan erstatte June Egseth, foreslår styret nåværende vararepresentant Rebecca Veronica Heinrichs.

Rebecca har sagt seg villig til å stille som leder i en overgangsperiode frem til ny styreleder kan velges i en ekstraordinær generalforsamling, dersom June Egseth skulle få mistillit.

### Forslag til vedtak

Rebecca Veronica Heinrichs velges som styreleder frem til ny styreleder velges på ekstraordinær generalforsamling innen 30.08.2024.

---

# HUSORDENSREGLER for WØYEN TORG BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 24. april 2007  
Oppdatert på generalforsamling 7. mai 2019 og 23. mai 2022

## § 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensregler er å anse som mislighold i hh. t. vedtektenes § 7-1. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre. Trivselen i et borettslag er avhengig av at beboerne tar hensyn til hverandre. I fellesarealene inne og ute må vi etterleve de regler som fastsettes av sameiermøtet og som forvaltes av styret.

## § 2 Ro og orden

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på ute fellesområder. Selv om borettslaget har vaktmestertjeneste påligger det beboerne kollektivt å bidra til at området i umiddelbar nærhet av borettslaget holdes ryddig og i orden. Etter kl. 2300 skal det være ro.

Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen skal naboene varsles på forhånd.

Skrot, pappesker og lignende bør ikke over tid oppbevares på terrassene. Husk terrassen er vårt "ansikt" overfor naboer.

## § 3 Bruk av uteområdene

Boliger som ligger på bakkeplan har bruksrett til et begrenset område som skal være angitt på borettslagets situasjonsplan (kart). Hekk og gjerde må ikke settes slik at det er til sjenanse for naboer eller hindrer fremkommelighet, f. eks. transport av større gjenstander så som hagemøbler og lignende. Utekraner må stenges og tappes før frosten kommer.

Alt øvrig fellesareal står til beboernes benyttelse. En del av borettslagets fellesareal forvaltes av et fellesorgan for hele kvartalet og beboerne må følge de bestemmelser som blir vedtatt av dette organ.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene, bruk av kullgrill er ikke tillatt.

Type og mønster/farge på markiser er fastsatt ved styrevedtak.

Det er ikke anledning til å male rekkverk, vindusrammer eller veggen på terrassen i avvikende farger. Skjerming av terrassen kan oppnås ved plassering av planter i krukker/trau. De av beboerne på bakkeplan som grenser til hekken som omkranser uteområdet, har anledning til å erstatte den delen av hekken som grenser til sin bolig med annen beplantning. De som bor på bakkeplan i D-blokka kan ta opp en til to rader med heller mellom og innenfor skilleveggene og beplante det bedet det da blir. Den enkelte beboer må selv påkoste dette og selv ha ansvaret for at beplantningen vedlikeholdes. Beplantningen må aldri ha en høyde over 180cm. Dersom en beboer velger en slik løsning og vedkommende ikke gjør nødvendig vedlikehold, vil styret ha



myndighet til å be beboeren om å sette hekken/helleraden tilbake til original stand, også dette for beboers regning.

Singelgangen utenfor leilighetene 16,17 og 18 er erstattet av en treplattung. Vedlikehold av denne er kollektivt pålagt de nevnte leilighetene. Dersom plattingen ikke blir vedlikeholdt, kan styret kreve at dette fellesarealet skal settes tilbake til original stand for de respektive beboeres regning.

Det vil ikke bli gitt tillatelse til oppsending/bruk av fyrverkeri fra fellesområdene/tunet

#### **§ 4 Kjøring og parkering**

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. De som disponerer garasje plass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

##### **Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne:**

Fire plasser er avsatt for bevegelseshemmede, behovet for utvidede parkeringsplasser endrer seg over tid, uavhengig av hvilken leilighet som til enhver tid disponerer utvidet parkeringsplass.

For at styret i borettslaget best mulig skal ivareta det spesielle behovet bevegelseshemmede og deres familie har, må borettslagerne vise fleksibilitet ved henvendelse fra styret i borettslaget i dets forsøk på å imøtekomme beboernes totale behov. Slike behov må dokumenteres. Styret har den endelige beslutningsmyndighet til omrokking dersom en minnelig avtale ikke kan oppnås gjennom argumentasjon og samtaler

Dersom beboere som gir fra seg sin plass har installert utstyr til lading av kjøretøy, må den som overtar plassen bekoste tilsvarende installasjon på den nye plassen. Når behov for utvidet plass opphører, tilbakeføres plassene til brukerne slik de opprinnelig var

Behov for utvidet parkeringsplass ved inntreffer bevegelseshemming under leie av bolig i Wøyen Torg Borettslag omfattes ikke av disse retningslinjene.

##### **Gjesteparkering:**

Gjesteparkeringsplassene er primært for gjestene i Wøyen Torg Borettslag. I den grad kapasiteten på plassene tillater det kan beboere benytte plassene på følgende vilkår:

**A. Permanent parkering på en bestemt plass utover 3 uker aksepteres ikke.**

**B.** Skadde/uregistrerte biler skal ikke hensettes på plassen. Ved betydelig snøfall har brukerne av plassene et spesielt ansvar for å flytte bilene, slik at brøytemannskapene får ryddet plassene for snø.

**C.** Ved spesielle behov kan beboerne søke styret om avvik fra disse reglene.

##### **Ledepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

Wøyen Torg Borettslag har en felles grunninfrastruktur for lading og strømvalesning til lading av el-bil og ladbare hybrider. Ladestasjonen med tilhørende nettportal er knyttet til den parkeringsplass seksjonen disponerer. Systemet er levert av Salto og installert i 2018

*En andelseier kan med samtykke fra styret **KUN** installere **DEFA** ladere, da ladere må være kompatibel med dette lade og avlesnings system. Kostnader for etablering og vedlikehold dekkes av den enkelt andelseier.*

Løpende driftskostnader på DEFA (bredbånd pr mnd. og nettleie) belastes hver bruker med sin andel (1/72). Strøm deles av de som lade, fordelt etter hvor mye de lader for (i kWh).

#### **§ 5 Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Dyreiere må ta hensyn til naboer og føle ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på borettslagets og sameiets område. Mating av småfugler er ikke tillatt.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

#### **§ 6 Antenner**

Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

#### **§ 7 Søppel**

Søppelsekk/ containere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

#### **§ 8 Fellesarealer**

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Andre gjenstander skal ikke settes i trappeoppgangene eller på fellesarealer.

#### **§ 9 Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.



## ASKER OG BÆRUM TINGRETT

### DOM

---

**Avsagt:** 14.01.2020 i Asker og Bærum tingrett, Sandvika

**Saksnr.:** 19-077474TVI-AHER/1

**Dommer:** Sorenskriver Kristin Jahre Ramm

**Saken gjelder:** Gyldighet av vedtekter i boligsameie - rett til å disponere HC-plass

---

Eystein Sørtun  
Betzel Maria Jurado-Licona

Advokat Simen Gjersvoll Osland  
Advokat Simen Gjersvoll Osland

### mot

Kilåsen Boligsameie

Advokat Håvard Bakken

---



## DOM

Saken gjelder spørsmål om årsmøtet i et boligsameie kan vedta vedtekter som pålegger en seksjonseier å oppgradere sin opprinnelige parkeringsplass som et vilkår for å bytte til en HC-parkeringsplass i sameiet, mot den berørtes stemme.

Ved stevning av 20. mai 2019 har Betzel Maria Jurado-Licono og Eystein Sørtun krevd at et punkt i vedtektene for Kilåsen boligsameie, som ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte 29. august 2018, er ugyldig. Vedtektsbestemmelsen pålegger de som bytter til en HC-plass å etablere ladepunkt for el-bil samt forsterkning for å tåle tyngre biler på den plassen som de bytter fra.

Kilåsen boligsameie avviste kravet og ba om at sameiet må frifinnes.

Ved kjennelse av 28. juni 2019 besluttet retten at saken skal behandles etter reglene for småkravsprosess.

Rettsmøte til sluttbehandling ble holdt 8. januar 2020. Partene møtte og forklarte seg. Det ble lagt frem slik dokumentasjon som fremgår av rettsboken.

### **Saksøkernes påstandsgrunnlag**

Den nye vedtektsbestemmelsen er ugyldig.

Vedtekten pålegger saksøkerne et urimelig vilkår for å kunne disponere en HC-plass og hindrer dem i praksis en lovfestet rett til tilrettelegging som følge av funksjonsnedsettelse. Et slikt vilkår er diskriminerende og i strid med eierseksjonsloven §§ 26, 50 og 51.

Det er ikke rimelig å stille andre vilkår for å disponere HC-plass etter eierseksjonsloven § 26 enn at seksjonseier allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. En eventuell adgang til å stille vilkår ut fra en betraktning om likeverdighet mellom parkeringsplassene, kan uansett ikke være ubegrenset. Det vilkåret som vedtektene stiller opp, er så inngripende at seksjonseiere med funksjonsnedsettelse ikke oppnår den beskyttelsen som eierseksjonsloven § 26 annet ledd er ment å gi dem. Det er naturlig å innfortolke et krav om enighet i eierseksjonsloven § 26 annet ledd for å innføre vedtekter som inneholder denne type vilkår, både ut fra formålet med bestemmelsen og sammenhengen med bestemmelsens femte punktum om enighet ved vedtksendringer.

Vedtekter som setter denne type ufravikelig krav for å oppnå en lovfestet HC-plass, ligger dessuten i kjernen av mindretallsvernet i eierseksjonsloven §§ 50 og 51.

Vilkåret har ikke sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresse og går dessuten ut over vanlig forvaltning. Etter som utgiftene til å etablere ladepunkt og forsterkning utgjør mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp, kan ikke tiltaket gjennomføres uten samtykke fra saksøkerne, jf eierseksjonsloven § 50 annet ledd.

I og med at vilkåret er av en art og et omfang som gjør at det går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, må det vedtas med tilslutning fra samtlige seksjonseiere etter eierseksjonsloven § 51 bokstav d.

### **Saksøkernes påstand**

1. Vedtekter for Kilåsen boligsameie pkt 4-7 (3) vedtatt på ekstraordinært årsmøte 29.8.18 er ugyldig.
2. Kilåsen boligsameie erstatter sakens omkostninger.

### **Saksøktes påstandsgrunnlag**

Vedtektene fyller lovens intensjon, er basert på saklige hensyn og er ikke ugyldige.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har bekreftet at det er anledning etter eierseksjonsloven § 26 annet ledd til å stille krav om at den som bytter til seg en HC-plass må oppgradere sin egen parkeringsplass for at et bytte av plasser skal bli mer likeverdig. Dette må gjelde både for etablering av ladepunkt og forsterkning av underlaget. El-biler er ofte tyngre enn andre biler. Det vil være urimelig om den som har oppgradert sin opprinnelige tildelte HC-plass må oppgradere enda en parkeringsplass, som følge av at vedkommende må bytte plass med en som har funksjonsnedsettelse.

Det er ikke grunnlag for å innfortolke i eierseksjonsloven § 26 noe krav om enighet for å innføre vedtekter om en lovpålagt bytteordning. Kravet om enighet gjelder bare senere endringer av denne vedtektsbestemmelsen.

Vedtektene er gyldig vedtatt med mer enn 2/3 flertall. Å tilrettelegge for el-biler er et ordinært tiltak i driften av et boligsameie. Parkering er helt sentralt i boligsameiers forvaltning. Vedtektsendringen faller derfor ikke inn under eierseksjonsloven § 50 annet ledd. Tiltaket ligger helt i kjernen av hva som er vanlige bo- og bruksinteresser, og omfattes heller ikke av kravet om enighet i eierseksjonsloven § 51 bokstav d.

### **Saksøktes påstand**

1. Kilåsen boligsameie frifinnes.
2. Betzel Maria Jurado-Licono og Eystein Sørtun dømmes til å betale sakens omkostninger.

### **Rettsens vurdering**

Uenigheten i saken gjelder gyldigheten av en vedtektsbestemmelse som innebærer at den som er berettiget til en HC-parkeringsplass i Kilåsen boligsameie, og derfor bytter parkeringsplass med en annen, må sørge for at den parkeringsplassen som byttes bort har ladepunkt for el-bil og er forsterket for å tåle tyngre biler enn det som parkeringsanlegget opprinnelig er dimensjonert for.

De fleste seksjonseierne i Kilåsen boligsameie har bruksrett til en parkeringsplass i et multiparkeringsanlegg, der bilene kjøres inn på plattformer som er bevegelige og stables i to høyder. I tillegg til de bevegelige plassene er det noen plasser med fast dekke i parkeringskjelleren. Fire av disse plassene er bredere enn de andre og dermed tilrettelagt for bevegelseshemmede. I forbindelse med opprinnelig salg av leilighetene i boligsameiet, ble disse fire plassene tildelt fire seksjonseiere. I sameiets opprinnelige vedtekter ble det innført regler om omfordeling av disse plassene, for å sikre at seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne skulle ha mulighet til å disponere en tilrettelagt plass.

Saksøkerne disponerer i utgangspunktet en plass i multiparkanlegget, som ikke er oppgradert med ladepunkt og forsterkning. Jurado-Licona fikk tildelt en midlertidig bruksrett til en HC-plass i mars 2017.

På ekstraordinært årsmøte i sameiet 29. august 2018 fastsatte man nye vedtekter for sameiet, der det står følgende om parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne i punkt 4-7 (3):

De fire ovennevnte parkeringsplassene er utstyrt med ladestasjon for el-bil, og i motsetning til parkeringsplassene i sameiets multiparkeringsanlegg er det ingen vektbegrensning på disse. Det er en forutsetning for å kunne bytte til en av de bredere plassene at plassen i multiparkanlegget som det byttes med, skal ha ladestasjon for el-bil og være forsterket for å tåle tyngre biler enn det anlegget opprinnelig er dimensjonert for.

Bakgrunnen for vedtektsendringen var blant annet behovet for tilpasning til den nye eierseksjonsloven, samt det faktum at man ønsket å regulere flere spørsmål som reiste seg i forbindelse med omfordeling av parkeringsplasser. Etter det opplyste var saksøkerne den eneste seksjonseieren som stemte mot denne konkrete vedtektsbestemmelsen.

Retten har kommet til at vedtektsbestemmelsen er gyldig.

Eierseksjonsloven § 26 annet ledd pålegger eierseksjonssameier å ha vedtektsbestemmelser om bytteordning eller lignende som sikrer at personer med nedsatt funksjonsevne får tilgang til tilrettelagte parkeringsplasser så lenge de kan dokumentere et behov for det, men inneholder ikke noe krav om at byttet skal skje vederlagsfritt. Noe slikt krav er heller ikke omtalt i forarbeidene til bestemmelsen.

Det fremstår etter rettens oppfatning som rimelig at den som bytter til seg en HC-plass må være forberedt på å måtte gjennomføre visse oppgraderingstiltak på sin opprinnelige parkeringsplass for å gjøre plassen mer likeverdig med den HC-plassen som vedkommende bytter til.

At det er anledning til å stille et vilkår om å etablere ladepunkt for å bytte til seg en HC-plass, har støtte i en tolkningsuttalelse fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet av 24. oktober 2019, der departementet blant annet skriver:

Dersom den som må bytte fra seg sin tilrettelagte parkeringsplass eksempelvis har etablert en ladestasjon, tilsier rimelighetsbetraktninger, etter departementets syn, at vedkommende må kunne kreve at det etableres en ladestasjon på plassen som det byttes til og at kostnadene forbundet med dette må bæres av den som får byttet til seg en tilrettelagt plass. Et slikt resultat støttes av at bytteordningen er ment å være midlertidig, og at en eventuell verdiøkning derfor i siste omgang vil tilfalle den som eier plassen.

Retten slutter seg til disse synspunktene og mener at tilsvarende må gjelde for forsterkning av plattformen på parkeringsplassen, noe som i mange tilfeller vil være nødvendig for å kunne parkere tyngre el-biler i multiparkanlegget.

El-tilknytning og forsterkning må derfor være tiltak som etter sitt formål er rimelige å stille som vilkår for å bytte til en HC-parkeringsplass.



Kostnadene til oppgradering var anslått til cirka 65 000 kroner på det tidspunktet da vedtekten ble vedtatt, men har nå økt til 84 375 kroner, fordelt på 34 375 kroner for ladepunkt og 50 000 kroner for forsterkning. Dette representerer et vesentlig økonomisk utlegg for den som har behov for HC-plass. Retten kan likevel ikke se at det utgjør en så stor belastning at det må anses å være i strid med eierseksjonsloven § 26.

Retten finner ikke holdepunkter for å innfortolke et krav om enighet etter eierseksjonsloven § 26 annet ledd for den vedtektsendringen som ble besluttet i august 2018. Vedtekten implementerte et nytt lovpålagt pålegg om bytteordning for HC-plasser som eierseksjonssameiene er forpliktet til å gjennomføre. Det går frem av femte punktum i bestemmelsen at det kreves enighet ved *endringer* av denne vedtektsbestemmelsen, noe som er naturlig for å forhindre at et flertall på et senere tidspunkt fratrar dem som har behov for HC-plass retten til en slik bytteordning. Det fremstår imidlertid ikke som naturlig med et tilsvarende krav om enighet ved *innføringen* av dette pålegget. Tvert imot vil det være urimelig om noen av seksjonseierne skulle kunne motsette seg etableringen av en slik bytteordning.

Det er ikke bestridt at vedtektsendringen er vedtatt med mer enn 2/3 av stemmene i samsvar med eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

Retten kan ikke se at det er grunnlag for å kreve enighet blant alle seksjonseiere etter eierseksjonsloven §§ 50 eller 51.

Å legge til rette for hensiktsmessig parkering må anses å være en helt sentral del av boligsameiers daglige drift. Tilrettelegging for el-biler blir et stadig mer aktuelt tema. Å stille vilkår om å etablere ladepunkt samt forsterkning av parkeringsplassen ved midlertidig bytte av plass, må etter rettens syn være et tiltak som har klar sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som ligger innenfor hva som er å anse som en vanlig forvaltning av sameiets bygningsmasse på en forsvarlig måte. Å etablere ladepunkt er for øvrig omtalt som en rettighet for en seksjonseier i eierseksjonsloven § 25 første ledd.

Eierseksjonsloven § 50 annet ledd får derfor ikke anvendelse. Etter som det dreier seg om et tiltak som ligger innenfor seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, kreves det heller ikke enighet etter eierseksjonsloven § 51 bokstav d.

### **Sakskostnader**

Saksøkte har vunnet saken og har krav på å få dekket sine sakskostnader etter tvisteloven § 20-2 (1) og (2). Retten kan ikke se at det er grunn til å benytte noen av unntaksbestemmelsene i tvisteloven § 20-2 (3).

I samsvar med tvisteloven § 10-5 (2) dekkes utgifter til prosessfullmektig med inntil 20 prosent av tvistesummen slik den var da saken kom inn, med tillegg av merverdiavgift. Dette utgjør 16 250 kroner.

Retten tilkjenner ikke ytterligere sakskostnader etter tvisteloven § 10-5 (3). Det har ikke vært urimelig fra saksøkernes side å få prøvd spørsmålet om gyldigheten av vedtektsbestemmelsen.

For forsinkelsesrenter av sakskostnadene gjelder tvangsfullbyrdelsesloven § 4-1.

## **DOMSSLUTNING**

1. Kilåsen boligsameie frifinnes.
2. Betzel Maria Jurado-Licona og Eystein Sørtun betaler i fellesskap sakskostnader til Kilåsen boligsameie med 16 250 – sekstentusentohundreogfemti – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dommen.

Retten hevet

Kristin Jahre Ramm

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.

## Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

### Ankefrist og gebyr

Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):

- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

### Hva må ankeerklæringen inneholde?

I ankeerklæringen må du nevne

- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre

### Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten

Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klart at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

### Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 125 000 kroner

Hvis anken gjelder en formuesverdi under 125 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på

- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

### Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten

En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen



Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skjønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener

- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

### **Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett**

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Samtykke gis bare når anken gjelder spørsmål som har betydning utover den aktuelle saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling.

Hvis de blir tatt til behandling, er det som regel hvis spørsmålet har betydning utover den aktuelle saken, hvis andre hensyn taler for at anken bør prøves, eller hvis saken reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelser og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.

## ENDELIG UNDERLAG FOR MISTILLITSFORSLAG MOT STYREFORMANN. 09.06-24

Her kommer mitt endelige underlag for hvorfor jeg retter mistillitsforslag mot styreformann June Egseth.

En styreformann har det endelige ansvar for det arbeid styret gjør og de tiltak de iverksetter. Styret skal i tillegg til å styre budsjett og vedtekter / husordensregler også iverksette nødvendige tiltak og gjøre det beste for alle andelseiere.

Min påstand er at styreformann Egseth ikke bare har sviktet som leder, men også endret styrets arbeid til det verre i forhold til tidligere praksis. Egseth er den eneste konstant de siste 4 år da det har vært forskjellige folk i styret. Så det er derfor med stor sannsynlighet hennes lederstil som har endret måten styret jobber på.

Jeg reagerer på følgende:

- Styreformann bruker redskap som direkte trusler mot andelseiere for å få gjennom sine tiltak. Dette uten en gang ha dekning for tiltaket (det skal jeg komme tilbake til angående varmtvannstanker).
- Flere store tiltak eller gjennomføring av arbeid i styret har feilet vesentlig. Det kan innledningsvis nevnes varmtvannstanker, ny avtale med Telenor bare de siste år.
- Styreformann bryter med vitende og vilje vedtak satt av generalforsamling, samtidig som hun kaster samme vedtak foran seg mot andelseier som vedtak som skal følges. Dette i sak tildeling av handicap plasser.
- Styreformann velger å se bort fra informasjon fra andelseiere som kan skape en konflikt da enkelte bryter husordensregler. Istedenfor belaster hun borettslagets midler for å rydde opp. Dette gjelder flere saker angående det å hensette ting i fellesarealer (kommer i eget punkt).
- Styreformann forfordeler enkelte andelseiere selv om det fremgår ulovlig ifølge borettslagets husordensregler. Det refereres til tildeling av egen plass ved gjesteparkering med oppsetting av reservasjonsskilt. Det vises også til at regler om å ha bil 2 på gjesteparkering ikke blir fulgt. Styreformann har med vitende og godkjenning latt styremedlem ha sin jobb bil på gjesteparkering gjennom flere år. Man skal da i hvert fall kunne forvente at styret og styreformann følger reglene?
- Styreformann velger de saker og vedtekter hun vil følge, noe som gjør det uforutsigbart og subjektivt hva som følges opp. Det vises til at det blir styrt som et selskap der budsjett styring er i førersetet, men den daglige drift og husordensregler ikke blir fulgt opp.
- Besparelse av kostnader som kan medføre store skader på mennesker. Det vil refereres til heis som kan ta sykebåre.
- Håndtering av fartsdumper. Det refereres igjen til forrige punkt da det kan medføre skader på mennesker.





Jeg reagerte også på prisen, og henvendte meg til styreformann om dette. Jeg fikk da til svar at «vi fikk bare inn anbud fra denne ene bedriften, så da tok vi den». Her har altså styreformann satt i gang et prosjekt med bare en tilbyder, og ikke minst det samme selskap som gir tilstandsrapport. Her skulle man bare satt i gang prosess på nytt og fått inn flere anbud. Styret kunne skape en god pris for oss andelseiere med å få kvantumsrabatt ut fra 72 leiligheter. Prisen de fikk av dette ene selskapet var på ca 16,500,- Det har vist seg å være en blodpris, da flere enkeltpersoner valgte å spørre rørlegger selv og fikk det til en pris på NOK kr 13,000,-. Uten engang be om rabatt. En besparelse på NOK kr 3500,-. Styret har altså med sin gjennomføring ikke bare tvunget andelseiere til noe de ikke har rett til, men også belastet dem som tok imot tilbudet i god tro (for styret har jo skaffet beste pris?) med en altfor høy pris.

Totalt sett er denne saken en skamlett for styret, og ikke minst styreformann Egseth som både gjennomførte et dårlig prosjekt og utøvde trusler i tillegg. Det er ikke en styreformann verdig i et borettslag.

SAK 2: Ny avtale om bredbånd og tv kanaler.

Borettslaget hadde en utgående 5 års avtale med Telenor som ble reforhandlet. Det var så vidt jeg har fått informasjon om 1 person i styret som gjennomførte denne forhandling, og det ble vedtatt i styret at de skulle inngå en ny 5 års avtale med Telenor.

Saken er at de neste 5 år har vi inngått en avtale som er DÅRLIGERE enn den vi hadde før... Innsalget til Telenor (som styret tydeligvis syntes var strålende) var at vi ikke bare skulle få samme hastighet på bredbånd. I stedet for 100 poeng til å velge kanaler skulle vi nå få 200 poeng! Dette kunne vi bruke til flere kanaler, eller velge raskere internett. Bra innsalg, og styret skrev under. Men det som viste seg med liten tekst (det må jo ha vært det?) er at det i samme avtale står at du trekkes 100 poeng hvis du velger Telenor som leverandør på tv... Det vil si at vi da står igjen med:

- Samme hastighet på internett (selv om behov til hastighet blir høyere for hver dag)
- Samme antall poeng som de forrige 5 år, altså 100 poeng til valg av kanaler.

I beste fall venstrehåndsarbeid av styret, og belastende for oss som andelseiere.

Sak 3: Første tildeling av hc plass for undertegnede.

I denne saken har styreformann bevisst brutt avtale vedtatt av generalforsamling, kommet med uriktige utsagn for å fremme sin sak, påvirket elektriker til å gi en pris jeg ikke kunne akseptere, rett og slett trenert gjennomføring av bytte av garasje plass. Alt kan dokumenteres.

Jeg spurte første gang om hc plass juli 2022 til styreformann Egseth. Svaret var at «det kan du få, men du må koste flytting av disponents elbil anlegg. Snakk med vår elektriker Knut om pris, han vet alt om dette anlegget».

Jeg ringer da Knut umiddelbart etter denne informasjonen, og får etter gjennomgang av jobben en pris på NOK kr 1500,- pluss moms. Altså et reelt utlegg for meg på NOK kr 1875,-.

Neste dag fikk jeg plutselig melding fra styreformann Egseth i Vibbo:  
«Hei,

Det vil koste ca. 5000,- + mva og flytte ladeboksen.

Vi benytter kun vår faste elektriker til å arbeid på dette anlegget, da han også står for garanti.

Vi avventer klarsignal i fra deg, slik at vi kan fortsette prosessen videre.

Mvh June».

Etter først å ha sagt at jeg tar kommunikasjon med elektriker selv, kommer hun med en pris dagen etter som er skyhøyt over det jeg selv hadde avtalt. Fra 1875,- til 6250,- etter at hun selv hadde fått pris. Hvordan går dette an? Uten at det må oppfattes som hun prøvde å prise meg ut av diskusjonen om plass?

Jeg sender melding til Knut og spør hva som skjer, og han og styreformann dekker da hverandre om at det «var visst en mye mer omfattende jobb enn først antatt». Det på tross av at styreformann sa at Knut kunne alt om anlegget og kunne gi meg en pris på dette med en gang...

Jeg nektet på denne prisen, og ville ha en annen elektriker sitt anbud. Da får jeg følgende melding fra styreformann Egseth:

«Hei,

I slutten av 2018 inngikk Styret en 5 års avtale med Ampere Installasjon & service for å drifte infrastrukturen til samtlige ladeplasser. Denne avtalen ble inngått etter flertall på generalforsamling da det skulle installeres elbil lading i vårt garasjeanlegg. Det gis også en garanti på ladeboksen når den settes opp.

Nå er det snakk om å flytte en ladeboks, som det allerede er en garanti på. Den vil opphøre dersom en annen elektriker gjennomfører denne jobben. Eier av ladeboksen må også ivaretas når det gjelder garanti.

Jeg har snakket med Knut, han var nok dessverre litt for rask til å anslå en pris til deg før han fikk regnet på det.

Mvh June».

Styreformann argumenterer da med en avtale med Ampere for installasjon OG service OG drifting av infrastrukturen. Det var med andre ord i 2022 minst 1 år igjen av denne avtalen. Nå har det seg sånn at jeg kjenner eieren av Ampere AS da han også er leder for en pistolklubb jeg var medlem i. I samtale med han får jeg vite at Knut faktisk ikke hadde jobbet der siden 2020, og han ble svært overrasket over min informasjon om at han hadde tatt med seg avtalen til sin nye arbeidsgiver.

Styreformann ber meg altså om å bruke Ampere AS ut fra garanti og inngått avtale. Når den elektriker hun da krever jeg skal bruke allerede etter 2 år inne i avtalen bytter arbeidsgiver og «stjeler avtalen med seg» så er det vel innlysende at garanti da ikke gjelder?

Styreformann Egseth hevder at vi må følge Ampere AS. Det gjør hun ikke selv da hun beholder elektriker som har byttet arbeidsgiver. Samtidig hevder hun feilaktig at

garanti bare gjelder hvis samme elektriker gjør endring på eksisterende anlegg. Men en garanti gjelder da ikke en enkelt ansatt i bedriften? Det er jo bedriften som står for garanti? Hva om den nevnte elektriker blir påkjørt og dør neste dag? Har ikke da andelseier garanti lenger når en annen elektriker i samme selskap utfører jobben? Dette er helt hårreisende påstander av styreformann, og bevisst forsøk på å presse gjennom sine meninger og tiltak.

Når jeg avslører hennes opplysninger og spør da om ikke hun bryter den samme avtale som er inngått med Ampere AS kontrer hun bare med :

«Ampere AS har installert infrastrukturen på lade anlegget og har garantien på dette. Welhaven har montert den aktuelle laderen og har garantien på denne. Da må samme elektriker brukes ved en flytting av laderen, for å beholde garantien.

Dersom du ønsker å overta plassen, må styret få beskjed i fra deg, slik at vi kan informere andelseier som disponerer HC-plass.

Mvh Styret».

Nå er det plutselig «Welhaven» som har montert den nevnte lader og har garanti på denne. En helt «ny sannhet» etter mine avsløringer om at Knut da faktisk ikke jobber i Ampere AS. Hun hevder igjen at det er samme elektriker må flytte lader for å beholde garanti. Noe som jo er direkte løgn da en garanti ikke følger person, men firmaet. Hun skriver jo også først i samme melding at det ER Welhaven som har garanti på denne lader, men roter det til igjen med å hevde at det må samme elektriker til for å beholde garanti. Dette er i beste fall inkompetent av styreformann, men jeg mener det er en bevisst strategi fra hennes side på å påvirke mine valg. Det ender med at jeg ikke kommer noen vei med hverken styreformann eller elektriker på pris eller meninger. Jeg må da innrømme at jeg ikke har så mye penger, og må takk nei til hc plass pga økonomi. Nå skal det sies at jeg senere fikk tilbud om plass B2 15 som ikke hadde elbil lader. Det tok jeg imot. Dette er nok et bevis på at styreformann Egseth visste allerede for 2 år siden at jeg etter enda 2 år uten jobb ikke kunne ta imot tilbudet om ny plass pga økonomi.



#### SAK 4: Melding fra styret om endring av hc plass:

13 Mai 2024 får jeg melding om at andelseier som opprinnelig disponerer min nåværende plass har fått hc bevis og skal ha igjen denne. Styreformann skriver at hvis jeg fortsatt trenger hc plass kan jeg få den jeg ble tilbudt i 2022 mot økonomisk utgift ved flytting av elbil lader.

- Styreformann VET at jeg fortsatt trenger hc plass. Hvorfor da skrive «i tilfelle du fortsatt trenger»?
- Styreformann VET at jeg ikke har økonomi til å dekke den kostnad det innebærer å bytte plass. På tross av dette presser hun dette gjennom som det eneste forslag til løsning.
- Styreformann VET at når jeg da ikke kan betale for hc plass må jeg tilbake til min originale plass.
- Styreformann VET da at jeg blir innestengt med min bil og med mitt handicap ikke får tilgang til min bil lenger.
- Styreformann hevder at B2 15 disponerte plass ved tildeling av plasser i 2006. Men etter mange purringer fra min side kan hun ikke dokumentere at det stemmer. Hun sier derimot at et slikt dokument ikke finnes. Likevel presser hun gjennom bytte av min plass tilbake til sin «originale» disponent.
- Styreformann, via Bendik Hoff i Obos, truer meg med skriftlig advarsel om jeg ikke flytter meg innen 31.05-2024. Dette på tross av at de ikke kan dokumentere at saken er belyst, og ikke minst mitt krav om å avvente til ekstraordinær generalforsamling ble gjennomført.

Saken er at styreformann hevder at alle har krav på sin originale plass. Hun vedgår i melding til meg 17.05-24 at paragraf 4 som regulerer hc plassene kommer helt feil ut,



SAK 5: Styreformann sine valg om å ikke ta affære.

Da jeg plutselig oppdaget masse malingsspann under trappen i kjelleren i nr 12 ga jeg beskjed til styreformann. Jeg var 100% klar på hvem det var da jeg i mange måneder hadde sett samme spann og antall på en veranda som nylig hadde blitt pusset opp. Jeg har senere fått beskjed om at det var vaktmesterselskapet på styrets forespørsel fikk fjernet dette mot avgift som borettslaget betalte.

Noe senere ga jeg igjen beskjed om at det var hensatt masse ting utenfor bodene i kjelleren i nr 12. Blant annet var det en hel badersinnredning. Ut fra min kunnskap om hvem det kunne være snevret jeg det inn til styreformann til 3 aktuelle leiligheter i samme etasje. Jeg fikk senere beskjed om at også her hadde vaktmesterselskapet fjernet det for borettslagets kost. Det vises til at det ved 2 eller flere ganger har blitt ryddet totalt for hensatte ting i nevnte fellesareal utenfor disse bodene. Hvor mange tusen kroner har borettslaget betalt for dette?

Hvorfor tar ikke styreformann denne informasjonen og får andelseiere som hensetter ting til å fjerne det selv? Hvorfor skal borettslaget betale når man vet hvem som har gjort det? Er ikke dette styret sitt ansvar å påse at regler blir fulgt? Se bilde av noe av rotet som er henlagt:







SAK 6: Velge bort det man ikke vil gjøre i styret.

Jeg fikk i mai 2023 plutselig besøk av et styremedlem en fredag kveld kl 23.10 som kunne forklare at jeg hadde fått naboklage på støy. Vi satt 5 stykker ute og pratet, deriblant 1 person i styret. Det var en svært varm kveld, og nesten samtlige beboere satt ute denne kvelden. Ingen skjønnte noenting, selv ikke styremedlemmet som kom og ikke hørte noe som helst bråk da hun kom rundt hjørnet. Det ble også hevdet av beboer som hadde klaget at han hadde «flere ganger prøvd å be meg være stille uten at jeg hadde tatt hensyn. Noe daværende styremedlem som satt i mitt selskap kunne avkrefte.

Jeg ba da i ettertid styret om at de fikk ta tak i vedkommende og si fra at man ikke skal komme med falske anklager for å forsterke sin naboklage. Jeg visste jo ikke hvem som bodde

der en gang. Jeg fikk da beskjed fra styret at : «Vi har nå bestemt oss i styret for at vi ikke skal ta imot naboklager lenger. Dette får naboene ta mellom seg».

Styret har i alle de år jeg har bodd her (mer enn 10 år) behandlet naboklager og tatt affære om det er uenighet mellom naboer. Hvordan kan da dette styret som satt plutselig bestemme at, nei det gidder vi ikke lenger?

SAK 7: Forfordeling av enkelte.

Når jeg for 8-10 år siden selv satt i styret argumenterte jeg for at man skal vise skjønn ved bruk av gjesteparkeringer. Dette gjaldt så langt det var kapasitet.

Styreformann ved omrokking av gjesteparkeringer til bak Kiwi ved vareinngang tok den litt lenger. Da en lastebileier som hadde brukt en slik parkering ikke fikk plass lenger, så fikk styreformann laget en egen plass ut mot veien til lastebilen. Og ikke nok med det: vedkommende fikk sette opp skilt med reservert i tillegg. Flott tiltak av styreformann Egseth, men hun som er så opptatt av å overholde regler burde vel ikke gjøre slike tiltak?

Det nevnes også at Egseth med vitende vilje ikke korrigerer et sittende styremedlem som satte sin jobb bil på gjesteparkering gjennom flere år. Hvorfor forfordele noen og se gjennom fingrene med noen regler, og være så bastant på andre? Man skal da ikke som styreformann forfordele de man kjenner og er venner med? Og burde ikke styret gå foran med et godt eksempel og ikke fylle opp disse plassene selv?

Selv må jeg etter at jeg ikke kan benytte meg av min originale plass inne stille meg ute på gjesteparkering. Det er ikke vanskelig å se hvem som stiller seg der med bil 2. Og nå begynner det å bli fullt der også. Da blir det ikke plasser igjen til gjesteparkering som tenkt.

SAK 8: «Tar det når næringsdelen begynner å klage».

Etter omlegging av gjesteparkeringer bak Kiwi har det oppstått en ny situasjon da folk skjønner at det ikke er kamera som dekker dette området. Allerede 6 juli 2022 gav jeg styreformann beskjed om at folk tok seg til rette langs bygget, og at dette kunne skape problemer for lastebiler som skulle ut og inn av området. Jeg mente at det burde bli sagt fra tidlig slik at det ikke utartet seg.

Jeg fikk til svar: « Det får vi ta når næringsdelen begynner å klage».

Jeg er enig i at styret kanskje ikke har direkte myndighet over dette området. Men det er en grunn til at vi har et styre som også sitter sammen med næringsdelen. Det er fordi vi skal samarbeide om det beste for begge parter. Hvorfor vil da ikke styreformann gjøre noe med dette da? Nå er det blitt allment kjent at det er fritt frem der bak, og det står biler på begge sider av inn og utfart.

## SAK 9: SPARE SPARE SPARE:

Styreformann Egseth er opptatt av å levere det beste regnskap som mulig. Det har blitt bevist flere ganger, både når det gjelder å flytte kostnader over på andelseiere og ikke minst ved reparasjon av heiser.

Jeg er helt for at de 3 heiser som er personheiser som stopper en fredag ettermiddag kan avvente til mandag med reparasjon. Det må likevel være slik at styret ikke setter liv og helse i fare for å spare penger. Jeg argumenterte da for at heis som er stor nok til sykebare måtte prioriteres uansett når den stopper. Dette har ikke blitt fulgt. Skulle noen trenge å bli fraktet ut på bære komrerr de seg ikke ned til bakenivå. Dette er ikke bra håndtering av styret.

På samme måte presset ikke styret på for å få fjernet fartsdump mellom Rema 1000 og vår blokk. På tross av at jeg via ambulanspersonell sa klart fra at de ikke kunne komme til utgang ved heis for bære og måtte stoppe på andre siden av fartsdumpen. Dette er slik den dag i dag, og skulle noen knekke ryggen vil det gå bort verdifull tid for å frakte vedkommende ut av området på bære før de kan laste inn i ambulanse. Dette mener jeg er slett arbeid av styret i denne perioden.

### Avslutning:

Undertegnede mener vi må ha en konsekvent leder som tar gode beslutninger for oss som andelseiere i borettslaget. Jeg mener det er bevist med ovenfornevnte punkt at det ikke er tilfelle med styreformann June Egseth. Jeg har ingen ting mot henne som person, bare så det er sagt. Jeg går på sak og gjennomføring av stilingen som styreformann. Og skulle dere andelseiere likevel velge å beholde Egseth som leder er det flertallet som bestemmer. Men det er på tide at vi andelseiere stiller krav til dem vi velger, og ikke minst følger opp den jobb styret til enhver tid gjør. Det gjør vi ikke pr i dag.



## Styrets kommentarer til Gottebergs mistillitsforslag.

### Kommentar til sak 1:

I 2019 og i 2020 var det flere vannlekkasjer i borettslaget. Det er svært uheldig at en varmtvannstank er plassert i et rom uten sluk. En vannlekkasje berører ofte flere andeler og fører til mye skade og kostnader. Styret måtte derfor foreta seg noe for å informere andelseierne og forebygge at flere vannlekkasjer fra beredere skulle oppstå. Styret innhentet tilbud i fra flere rørleggerbedrifter og valgte å gå for 24/7 Rørleggervakten AS. Det ble også sendt ut brev til samtlige andelseiere i forkant av kontroll av sanitæranlegg (Se vedlegg). Andelseierne har vedlikeholdsplikt for beredere, det gjelder også utskiftning.

«Vi viset til vedtektene § 5:

#### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) **Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av** slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, **varmtvannsbereder** og vasker, apparater, tapet, 3 gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.»

Selv om vedlikeholdsansvaret for varmtvannsberedere ligger på den enkelte andelseier, så styret verdien av å tilby en gjennomgang av disse for om mulig å forhindre nye vannlekkasjer. Rørleggervakten kontrollerte alle boligene i borettslaget som de fikk tilgang til. Andelseierne fikk individuelle tilbakemeldinger om beredernes tilstand, og anbefaling om å bytte ut disse dersom tilstanden var dårlig.

I brevet som ble sendt ut kom det frem at det var et tilbud. Andelseierne kunne selv velge om de ønsket å benytte seg av dette tilbudet eller ikke.

I styrets årsberetning for 2020, fremkom følgende:

«I denne perioden har det også vært flere forsikrings saker pga. vannskader. Styret har brukt en del tid på å følge opp forsikrings sakene. Vi har også innhentet tilbud i fra flere leverandører på utskiftning av bereder. Vi inngikk en avtale med 24/7-rørleggervakten for tilstandskontroll. De har gjennomført en kontroll for av sanitæranlegget i samtlige leiligheter. De har også utarbeidet en felles rapport til styret og en rapport til den enkelte andelseier i forhold til tilstand. De har også byttet beredere og satt inn lekkasjestopper, i flere leiligheter som ønsket å benytte seg av deres tilbud.»

Det var meningen at Rørleggervakten AS skulle avgi en sluttrapport etter at arbeidene i borettslaget var gjennomførte, men dessverre gikk firmaet konkurs, og den videre dialogen med kontaktpersoner i det tidligere firmaet ble derfor vanskelig.

Styret ga også en muntlig redegjørelse for denne prosessen på årsmøtet i 2020.

Lekkasjestopper er et godt tiltak for å forhindre lekkasjer og dette er også noe forsikringsselskapet vurderer som positivt, slik at borettslaget kunne få en bedre forsikringspremie, som igjen bidrar til lavere felleskostnader.

Styreleder har aldri ment å være truende og beklager om noen har oppfattet det slik.

### **Kommentarer til sak 2:**

Det er riktig at det var en av styrerepresentantene som gjennomførte forhandling med Telenor. Styret ble holdt orientert i prosessen om forhandling av ny avtale. Alle i som sitter i styret har en stemme og det blir gjort ulike vurderinger i ulike saker. Det er flertallet i styret som bestemmer og ikke enkeltindivider. Vi vurderte dette den gang som en god avtale.

### **Kommentar til sak 3:**

Elektriker Knut R. Kristiansen jobbet for Ampere AS da infrastrukturen til ladeanlegget ble installert. Han informerte oss i 2020 om at han hadde byttet over til Welhaven, men at han skulle fortsette å følge opp vårt borettslag med installasjon av nye ladere. Welhaven har også garantiansvar. Styret har vært fornøyd med den jobben Kristiansen har gjort for borettslaget og så derfor ingen grunn til å ikke fortsette samarbeidet.

Det medfører en kostnad for å flytte en lader, dette er ikke noe borettslaget skal dekke ifølge våre regler, men den andelseieren som ønsker å overta en HC-plass.

### **Kommentar til sak 4:**

Det er ingen lovfestet rett til HC -plass i borettslag. Det er derimot lovfestet rett til å sette opp elbillading på parkeringsplasser i borettslag, viser til borettslagsloven § 5-11 a og eierseksjonsloven § 25 a.

Styrets oppgaver er blant annet å forvalte borettslagets vedtekter og regler. Disse er stemt frem av felleskapet. Vi prøver etter beste evne å finne løsninger.

Frem til årsmøtet i 2019 var det ingen regler som ivaretok HC-behov, da måtte andelseierne snakke med hverandre for å bli enige seg imellom. Endringen i husordensreglene var kun ment som en hjelp til de som fikk et HC- behov. Slik vi vurderer denne regelen nå, så skaper den mye unødig støy, styret har fremmet forslag om at denne regelen oppheves.

Vi viser til meldingen som vi sendte deg på Vibbo 13.05.24. Der opplyste vi om at p-plassen som du nå disponerer skal tilbakeføres til andelseier som har bruksrett på denne plassen da vedkommende hadde dokumentert HC-behov. Da det fortsatt var tilgjengelig HC-plass i den andre garasjen, fikk du mulighet til å melde ifra om du ønsket å overta en av de plassene. Dette er HC-plasser der det er installert ladeutstyr på og ifølge reglene er det andelseier som ønsker å overta en HC-plass (for en periode) som må denne kostnaden.

Obos sendte deg en e-post 30.05.24, der stod det blant annet følgende:

*«Angående varselet, så er dette, som alt annet jeg sender ut, selvfølgelig på vegne av borettslaget. Ved å nekte å flytte plassen din vil du være i strid med husordensreglenes § 4, som, i likhet med brudd på øvrige husordensregler vil kunne være gjenstand for mislighold, jf. vedtektenes § 7-1, jf. husordensreglenes § 1.»*

Du fikk også tilbakemelding på Vibbo 31.05.24:

*«Angående varselet, har styret gjort avtale med Obos om utsending»*

Styret og Obos har prøvd å oppdrive kart over tildeling av p-plasser siden bygget var nytt. Dette har vi ikke lykkes med. Plassene har merking og det er den vi forholder oss til. Det vil være svært uheldig med permanente bytter av p-plasser, da det i den ene garasjen er boder i bakkant av p-plass.

#### **Kommentar til sak 5:**

Styret prøver etter beste evne å finne ut hvem som har hennsatt gjenstader i fellesanlegg. Desverre er dette saker som det ikke alltid er like lett å løse, og da må vi kontakte vaktmester for bortkjøring av avfall. Dersom man ser noen hensette gjenstander i fellesområdet, kan vi som andelseiere informere om at fellesområder ikke er søppelfyllig og at dette er avfall som man selv må kaste. Det samme gjelder handlevogner som står i ganger og fellesområder. Vi har alle et ansvar for å holde det fint og ryddig der vi bor.

#### **Kommentar til sak 6:**

Styret tar affere når det oppstår uenighet mellom andelseiere. Det beste er om andelseierne selv klarer å finne en løsning før styret blir involvert.

#### **Kommentar til sak 7:**

Omrokking av gjesteplasser ble vedtatt i styret i sameiet. Dette for å gjøre det lettere for våre gjester å parkere. Kameraet til Onepark filmer kjøretøy ut og inn av området. Det er næringsdelen som forvalter det området hvor vi har våre gjeste p-plasser. Det er veldig sjelden full på våre gjesteplasser, så styret har ikke brukt noe tid på å følge opp hvem og hvor lenge det blir parkert. I en periode stod det en trekkvogn parkert på området, dette ble avklart med næringsdelen. Det er sjelden vanskelig å finne en ledig gjesteplass, dersom det blir problematisk med kapasitet vil styret selvfølgelig vurdere nødvendige tiltak.

**Kommentar til sak 8:**

Dette er en sak for styret i sameiet, styret i borettslaget vil gjøre tiltak om det blir nødvendig.

**Kommentar til sak 9:**

Vi har 4 heiser. Dessverre hender det at heisene stopper, vi bestiller da selvfølgelig reparasjon. Reparasjon av heiser er en stor utgiftspost og det er veldig kostbart å få ut en servicetekniker i helg, derfor avventer vi til første virkedag med bestilling for å ha en fornuftig pengebruk. Ofte må det bestilles deler og dette er heller ikke noe de får gjort i helgene.

Liv og helse blir ivaretatt, da det er mulig for ambulansepersonell og frakte pasient på bære i trappegangen.

Når det gjelder fartshump mellom Rema 1000 og vår blokk er også dette noe styret har forsøkt å få en løsning på. Vi har også vært i kontakt med Veiteknisk institutt i 2021, de mente at humpen var avrundet og ikke spiss, samt at målene virket ok.



# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 19.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 22.06.24

Selskapsnummer: 5640 Selskapsnavn: Wøyen Torg Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

Bendik Hoff Hjort er valgt.

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

[Navn] og [Navn] er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

#### Sak 4 Innmeldt sak 1: Endring av husordensreglenes § 4

Hvilket forslag stemmer du for?

- Gottebergs forslag til vedtak: Husordensreglenes § 4 endres til: "Borettslaget disponerer til enhver tid 4 handicap plasser i garasjeanlegget. Styret i borettslaget fordeler plassene ved innmelding av behov. Alle med godkjent HC bevis utstedt av kommunen har rett til plass frem til alle 4 plasser er besatt. Styret har ikke kompetanse innen legevitenenskap, og har derfor ikke mulighet for å forfordle noen foran andre på grunn av grad av handicap. De som etter denne tildeling kommer til med nytt behov for plass settes på venteliste og tildeles plass ettersom de blir tilgjengelige igjen. En hc plass som skal overleveres til ny disponert skal være i «original stand» uten fastmontert utstyr."
- Styrets forslag til vedtak: Husordensreglenes § 4 fjernes. Den enkelte andelseier må avtale interne bytter og bekostning av flytting av ladeanlegg internt.
- Husordensreglenes § 4 består.

#### Sak 5 Innmeldt sak 2: Angående problematikk med oppføring og flytting av elbil anlegg:

Borettslaget bekoster flytting av de 2 gjenværende anlegg på de siste hc plasser som har montert dette pr nå (av midlertidige disponenter/ funksjonsfriske). Da er alle plasser «i opprinnelig stand». Når disponert av hc plass da enten selger og flytter fra borettslaget eller ikke trenger plassen mer skal vedkommende levere hc plass tilbake til original stand. Om en funksjonsfrisk andelseier får tilgang til hc plass midlertidig ved lite behov setter vedkommende opp sitt elbil anlegg for egen risiko. På denne måten vil alle brukere av hc plasser i fremtiden bekoste eventuelle kostnader de selv har påført plassen ved tilbakestilling til original stand.

- For
- Mot

#### Sak 6 Innmeldt sak 3: Mistillitsforslag mot styreleder June Egseth

Styreleder June Egseth kastes.

- For
- Mot

#### Sak 7 Valg av ny styreleder hvis mistillitsforslag går gjennom

Rebecca Veronica Heinrichs velges som styreleder frem til ny styreleder velges på ekstraordinær generalforsamling innen 30.08.2024.

- For
- Mot



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til årsmøte 2024 for Wøyen Torg Borettslag

Organisasjonsnummer: 988437611

Møtet ble avholdt 21. mai kl. 18:00, Vøyenenga Skole, Auditoriet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hoff Hjort som møteleder.

#### Forslag til vedtak:

Bendik Hoff Hjort er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

#### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

#### Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Bendik Hoff Hjort foreslått. Som protokollvitner ble to møtende representanter foreslått.

✓ Vedtatt. Som protokollvitner ble Diana Thorbjørnsen og Sissel Milvang valgt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95.000, -.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 95.000, -.

✓ Vedtatt.

## 7. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

June Egseth

en stemme mot, 19 stemmer for.

Følgende stilte til valg:

June Egseth

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Selma Pobric

Janne Helen Tetli

Diana J.S. Thorbjørnsen

Følgende stilte til valg:

Selma Pobric

Janne Helen Tetli

Diana J.S. Thorbjørnsen

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Rebecca Victoria Heinrichs

Elisabeth Victoria Toth

Elisabeth Veronica Toth\*

Følgende stilte til valg:

Rebecca Victoria Heinrichs

Elisabeth Victoria Toth

## 8. Verv og kandidater til styret i sameiet

Følgende personer innstilles til styret i sameiet:

Styreleder:

Eirik Ohma - 2 år

Styremedlem:

Sissel Milvang - 1 år

Tore Kristian Rasmussen - 2 år

### Forslag til vedtak:

Følgende personer ble valgt til styret i sameiet: Styreleder: Eirik Ohma - 2 år Styremedlem: Sissel Milvang - 1 år Tore Kristian Rasmussen - 2 år

✓ Vedtatt. Eirik Ohma Solberg

Protokollen er signert av:

Bendik Hoff Hjort /S

Diana Thorbjørnsen /S

Sissel Milvang /S



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 5640

Wøyen Torg Borettslag



# Velkommen til årsmøte i Wøyen Torg Borettslag

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

## Dato for årsmøtet:

21. mai 2024 kl. 18:00, Vøyenenga Skole, Auditoriet.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Verv og kandidater til styret i sameiet

Med vennlig hilsen,

**Styret i Wøyen Torg Borettslag**

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.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hoff Hjort som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Bendik Hoff Hjort er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Bendik Hoff Hjort foreslått. Som protokollvitner ble to møtende representanter foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5640 Årsrapport Wøyen Torg BrI 2023.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95.000, -.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 95.000, -.

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- June Egseth

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Diana J.S. Thorbjørnsen
- Janne Helen Tetli
- Selma Pobric

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elisabeth Victoria Toth
- Rebecca Victoria Heinrichs

---

Sak 8

## **Verv og kandidater til styret i sameiet**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Følgende personer innstilles til styret i sameiet:

Styreleder:

Eirik Ohma - 2 år

Styremedlem:

Sissel Milvang - 1 år

Tore Kristian Rasmussen - 2 år

**Forslag til vedtak**

Følgende personer ble valgt til styret i sameiet: Styreleder: Eirik Ohma - 2 år Styremedlem: Sissel Milvang - 1 år Tore Kristian Rasmussen - 2 år

---



# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	June Egseth	Vøyenengtunet 18
Styremedlem	Camilla Hagen	Vøyenengtunet 16
Styremedlem	Geir Erik Kjellås	Vøyenengtunet 20
Styremedlem	Sissel Milvang	Vøyenengtunet 16
Varamedlem	Diana J.S. Thorbjørnsen	Vøyenengtunet 16
Varamedlem	Elisabeth Victoria Toth	Vøyenengtunet 12

## Valgkomiteen

Odd Hjelmerud Vøyenengtunet 12

## 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 Wøyen Torg Borettslag

Borettslaget består av 72 andelsleiligheter.

Wøyen Torg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988437611, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

78 381

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

## Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

Styrets viktigste oppgave er å sørge for forsvarlig økonomisk drift og vedlikehold av borettslaget. Vi ønsker at Wøyen Torg Borettslag skal være et godt sted å bo.

Styret har i 2023/2024 avholdt 8 styremøter. Vi har også hatt løpende kontakt pr. e-post og telefon og løst saker fortløpende. Ulike arbeidsoppgaver i styret: godkjenning av nye andelseiere, anvisning og betaling av fakturaer, planlegge vedlikeholdsarbeid og dugnader, utarbeide informasjon til andelseierne om ulike saker, følge opp leverandører, HMS befaring og andre befaringer, henge opp julelys på bod og juletre på tunet, organisere julemarkering og dugnader, følge opp mindre vedlikehold, juridisk bistand i ulike saker, følge opp forsikrings saker, budsjettering, svare beboere på ulike spørsmål per e-post og telefon, etc.

Styret har også løpende jobbet med saker som har blitt meldt inn i fra andelseiere. Noen av sakene i 2023/2024: Bytte av p-plasser, naboklager, oppfølging av skader som skal meldes til forsikringsselskapet, dialog med vaktmester om ulike skadesaker som må vurderes/utbedres (vinduer/dører), håndtering av søppel i fellesområder, bestille reparasjon av døråpnere, porter og heiser, skifte defekte ventilatorer, bestilling av nøkler og produksjon av dør-/postkasseskilt, programmering av poståpnere, behandle søknad om bruksoverlating og følge opp at vedtektene blir fulgt, etc.

Det ble gjennomført høstdugnad i 2023 og vårdugnad i 2024. Det var et godt oppmøte og alle gjorde en flott innsats. Det er hyggelig å gjøre det fint her vi bor.

Høsten 2023 gjennomførte vi en opprydding av sykler i fellesområdene. Det ble fjernet 11 sykler som ikke var i bruk. Firmaet som fikk syklene ble veldig glade, syklene ble reparert for så å selges. Det er fint å bidra til gjenbruk.

Styret har for andre gang svart på nabovarsel i fra **EMBARC AS** om plan for rivning og bygging på området. Vi vil igjen takke andelseiere for gode innspill i denne saken. Våren 2024 ble vi informert om at kommunen har satt en stopp for byggesøknaden. Kommunen ønsker at området skal reguleres i en større arealplan. Tidsaspektet for utbygging er usikkert.

Norsk brannvern har også gjennomført den årlige runden der de sjekker tilstanden på brannsikkerhet i boligene og i fellesarealene, etterfulgt av en rapport. Under sjekkerunden blir batterier i brannvarslere byttet ut med nye og slukkeutstyr kontrollert. I etterkant av kontrollen har styret bedt samtlige andelseiere om å utbedre mangler. I henhold til vedtektene er andelseier som er ansvarlig for «apparater og utstyr» i andelen. Styret har ansvar for fellesarealer og bygningsmassen generelt. Styrets ansvar strekker seg også inn i den enkelte boenhet på ett punkt, gjennom informasjonsplikt. Styret er pålagt å minne beboere på hva de må huske for å ivareta brannsikkerheten. Gjennom avtalen med Norsk brannvern sikrer styre at brannsikkerheten blir godt ivaretatt.

I tradisjonstro ble det i 2023 gjennomført en felles julemarkering på tunet, dette var koselig. Flere møtte opp og det ble servert gløgg, pepperkaker og sjokolade

Vinteren var ekstremt kald i år og dette resulterte i at flere opplevde at det ble kaldere og mer trekkfullt i leilighetene. I begynnelsen av 2024 gjennomførte Viken Eiendom & Entreprenør termografi i noen utvalgte leiligheter. De gjennomførte også en kontroll av en gavlvegg for å sjekke om det var isolasjon i veggen. Det ble observert mye dårlig

håndverk. Manglende tetting i vindspærre/GU-X, ujevn isolering i gavlvegger og rundt noen vinduer/dører, dårlig tetting etter gjennomføring fra elektriker. Styret vil vurdere hvilke utbedringstiltak som skal iverksettes. Dette kan bli veldig kostbart.

Våren 2024 har vi svart på nabovarsel om treningssenter.

Vi legger ut nyhetssaker på vår internettside: [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

Vi oppfordrer alle som ikke har registrert seg om å gjøre det, da dette er en god kommunikasjonsplattform. På denne siden ligger det informasjon om ulike temaer, som: Elbillading, fargekoder, ventilasjon, utleie, etc. Vi håper at flest mulig titter der før de stiller spørsmål til styret.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innbetalinger på lån gjennom IN-ordningen og høyere kapitalkostnader grunnet renteoppgang.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til Welhaven Rør, Heisarbeid og Takspesialisten.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslaget hadde pr. 31.12.2023 negative disponible midler.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2024. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 15%.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 800.000 til større vedlikehold som omfatter etterisolering, heiser og andre arbeider.

### Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

I Bærum kommune øker vann- og avløpsavgiften med 20%.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

### Forsikring

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

### Lån

Wøyen Torg Borettslag har to lån i Handelsbanken.

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

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i WØYEN TORG BORETTSLAG

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til WØYEN TORG BORETTSLAG.

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

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**WØYEN TORG BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 988 437 611, KUNDENR. 5640**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>762 183</b>	<b>1 627 557</b>	<b>762 183</b>	<b>-23 479</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		486 831	-1 981 783	1 564 500	229 000
Tillegg for nye langsiktige lån		0	2 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-923 722	-827 544	-948 000	-803 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-350 000	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-10 878	-56 047	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-797 769</b>	<b>-865 374</b>	<b>616 500</b>	<b>-574 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>21</b>	<b>-35 586</b>	<b>762 183</b>	<b>1 378 683</b>	<b>-597 479</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler		259 461	1 272 620
Kortsiktig gjeld		-295 047	-510 437
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>21</b>	<b>-35 586</b>	<b>762 183</b>

**WØYEN TORG BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 988 437 611, KUNDENR. 5640**

**RESULTATREGNSKAP**



	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 925 017	1 511 871	1 463 316	1 744 668
Innkrevde felleskostnader	2	3 405 225	3 212 736	3 422 684	3 851 332
Andre inntekter	3	73 552	55 434	10 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>5 403 794</b>	<b>4 780 041</b>	<b>4 896 000</b>	<b>5 596 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 985	-11 985	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-85 000	-85 000	-85 000	-95 000
Revisjonshonorar	6	-13 548	-9 622	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-130 118	-125 095	-130 000	-136 000
Konsulenthonorar	7	-32 288	-6 409	-25 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 323 127	-3 646 274	-789 000	-1 051 000
Forsikringer		-331 395	-296 365	-330 000	-302 000
Festeavgift		-325 232	-325 232	-325 000	-326 000
Kommunale avgifter	9	-611 498	-534 352	-613 000	-699 000
Energi/fyring		-50 856	-79 717	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-484 558	-467 995	-500 000	-514 000
Andre driftskostnader	10	-437 134	-350 672	-452 500	-441 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 836 738</b>	<b>-5 938 718</b>	<b>-3 331 500</b>	<b>-3 666 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 567 056</b>	<b>-1 158 678</b>	<b>1 564 500</b>	<b>1 930 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		350 000	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 917 065</b>	<b>-1 158 678</b>	<b>1 564 500</b>	<b>1 930 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	16 323	9 518	0	0
Finanskostnader	12	-1 446 548	-832 623	0	-1 701 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 430 225</b>	<b>-823 105</b>	<b>0</b>	<b>-1 701 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>486 831</b>	<b>-1 981 783</b>	<b>1 564 500</b>	<b>229 000</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-1 981 783		
Til annen egenkapital		486 831	0		

**WØYEN TORG BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 988 437 611, KUNDENR. 5640**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	159 798 760	159 798 760
Andre varige driftsmidler	14	2	2
Øremerkede bankinnskudd	15	402 798	391 920
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>160 201 560</b>	<b>160 190 682</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		126 050	367 837
Andre kortsiktige fordringer	16	10 362	9 888
Driftskonto OBOS-banken		57 702	562 142
Sparekonto OBOS-banken		65 347	332 753
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>259 461</b>	<b>1 272 620</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>160 461 021</b>	<b>161 463 302</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 72 * 100		7 200	7 200
Annen egenkapital	17	76 248 797	75 761 966
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>76 255 997</b>	<b>75 769 166</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	32 836 217	34 109 939
Borettsinnskudd	19	51 073 760	51 073 760
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>83 909 977</b>	<b>85 183 699</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		116 722	205 899
Påløpte renter		144 859	96 349
Påløpte avdrag		33 466	45 573
Annen kortsiktig gjeld		0	162 616
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>295 047</b>	<b>510 437</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>160 461 021</b>	<b>161 463 302</b>

Pantstillelse	20	161 798 760	161 798 760
Garantiansvar		0	0

Bærum, 03.05.2024

Styret i Wøyen Torg Borettslag

June Egseth/s

Camilla Hagen/s

Geir Erik Kjellås/s

Sissel Milvang/s

#### **NOTE: 1**

##### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

##### **INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

##### **SKATTETREKKSkonto**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	2 816 697
Kabel-TV	511 200
Garasjeleie	76 680
Parkeringsleie	648
Kapitalkostnader på IN-lån	1 755 214
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	169 803
Overført til kapitalkostnader	-1 925 017
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 405 225</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Stripe Payments, charge	65 127
Strøm el-bil	8 425
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>73 552</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 985
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 985</b>

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 2022/2023, og er på kr 85 000.



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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 548.

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

Juridisk bistand	-22 656
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 631
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-32 288</b>

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

Takspesialisten Johansen	-1 123 500
Viderefakturert Vøyenenga Utvikling AS	562 082

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -561 418**

Drift/vedlikehold bygninger	-31 406
Drift/vedlikehold VVS	-11 900
Drift/vedlikehold elektro	-159 660
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-68 550
Drift/vedlikehold heisanlegg	-317 450
Drift/vedlikehold brannsikring	-54 213
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 795
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-45 323
Egenandel forsikring	-29 500
Kostnader dugnader	-661

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 323 127**

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

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

Vann- og avløpsavgift	-430 342
Renovasjonsavgift	-181 157
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-611 498</b>

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

Container	-2 749
Driftsmateriell	-85
Lyspærer og sikringer	-4 491
Vaktmestertjenester	-180 345
Renhold ved firmaer	-150 439
Snørydding	-75 938
Andre fremmede tjenester	-17 924
Andre kontorkostnader	-1 228
Gaver	-1 015
Bank- og kortgebyr	-2 443
Velferdskostnader	-479
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-437 134</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 851
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 472
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>16 323</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (lån 1)	-1 373 128
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (lån 2)	-73 332
Renter på leverandørgjeld	-88
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 446 548</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	159 798 760
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>159 798 760</b>

Tomten er festet fra Wøyenenga Utvikling AS i 99 år. GNR.78/bnr.381

Wøyenenga Utvikling AS krever inn festeavgift fra Wøyen Torg Borettslag.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser			
Tilgang 2007		16 990	
Avskrevet tidligere		-16 989	
			1
Avfallsanlegg			
Tilgang 2017		1 445 205	
Avskrevet tidligere		-1 445 204	
			1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>2</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>0</b>
--------------------------------	----------

**NOTE: 15****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	10 362
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>10 362</b>

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	13 874 263
Egenkapital fra IN tidligere	72 020 974
Egenkapital fra IN 2023	350 000
Reduksjon EK fra IN	-9 996 440
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>76 248 797</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken (lån 1 IN)

Rentesatsen pr. 31.12 var 5,40 %. Løpetiden er 48 år.

Opprinnelig, 2008

#####

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

4 469 611

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

551 889

Nedbetalt tidligere, IN

72 020 974

Nedbetalt i år, IN

350 000

**-31 332 526**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

Handelsbanken (lån 2)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,15 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2022

-2 000 000

Nedbetalt tidligere

124 476

Nedbetalt i år

371 833

**-1 503 691****SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-32 836 217****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006

**-51 073 760****SUM BORETTSINNSKUDD****-51 073 760****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

51 073 760

Pantelån

32 836 217

Påløpte avdrag

33 466

Beregnete IN-forpliktelser

62 374 534

**TOTALT****146 317 977**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger

159 798 760

**TOTALT****159 798 760****NOTE: 21****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret skal utarbeide et budsjett som gir positive disponible midler neste år.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 782090. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oe@obos.no](mailto:oe@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **20.05 og 20.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2017	Ny avfallsløsning	Nedgravde avfallsbrønner
2015 - 2015	Heiser, automatisering av nødvarsling	
2014 - 2014	Utsifting, vedl.hold Vøyenengtunet 20	Gjelder vinduer og balkongdører
2013 - 2013	Maling fasader	
2011 - 2011	Maling fasader	

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.05.24

Selskapsnummer: 5640 Selskapsnavn: Wøyen Torg Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

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

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

# Vedtekter for Wøyen Torg Borettslag

Org. nr. 988.437.611

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 05.06.2005.  
Endret på generalforsamling den 16.10.06, 14.05.12, 23.04.18, 23.05.22

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

(1) Wøyen Torg Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

(2) Videre har laget til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

(3) Wøyen Torg Borettslag eier en samleseksjon bolig i Wøyen Torg eierseksjonssameie. Samleseksjonen består av 72 leiligheter, tilsvarende antall andeler i borettslaget. Eierseksjonssameiet har egne vedtekter. Borettslaget har plikt til å være med i dette sameie og kan ikke skille seg fra dette, se pkt.8-2 (4).

### 1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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



### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

### **4. Boret og overlating av bruk**

#### **4-1 Boretten**

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
  - andelseieren er en juridisk person,
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

#### **A-4-2-1 Utleie av garasje plass**

Andelseieren har ikke anledning til å leie ut boligens garasje plass til noen som ikke bor i borettslaget.

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet,

gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. I tørre rom der det er varmtvannsbereder, vaskemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskap med vanntilkobling skal andelseier installere FG-godkjent lekkasjestopper. Dersom det oppstår lekkasje der det ikke er installert lekkasjestopper er andelseier ansvarlig for å dekke skade/egenandel ved vannskade.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdspunkt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

## **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).
- (4) Vedlikeholdsfond: Det settes av 4% av felleskostnadene til fremtidig vedlikehold.

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

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

### **6-4 Oppståtte skader som omfattes av borettslagets forsikringsavtale**

I tilfeller der det oppstår skader på boenhetens veggfaste og/eller integrerte gjenstander, slik forsikringsselskapet definerer dette, og disse skadene dekkes av forsikringsselskapet, vil forsikringsbeløpet normalt bli redusert med en egenandel og et fradrag for normal slitasje og elde. Borettslaget vil refundere egenandelen, men i tilfeller der forsikringsselskapet foretar en avkortning i forsikringsbeløpet f.eks. begrunnet i grov uaktsomhet eller forsett, vil Borettslaget foreta tilsvarende prosentuell reduksjon i den refunderte egenandelen.

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

### **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

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

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
- (4) Styret er representert i styret til Wøyen Torg Eierseksjonssameie og vil på styremøter og sameiermøter ivareta borettslagets og andelseiernes felles interesser.

### **8-3 Styrets vedtak**

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap



- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

#### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

## **12. Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld**

Borettslaget skal tilby andelseierne individuell nedbetaling av andel felles gjeld.  
Borettslaget skal søke opptak som medlem i stiftelsen boligsamvirkets fond mot husleietap.

## **13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **13-1 Vedtektsendringer**

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### **13-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.  
ooOoo

# HUSORDENSREGLER for WØYEN TORG BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 24. april 2007  
Oppdatert på generalforsamling 7. mai 2019 og 23. mai 2022

## § 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensregler er å anse som mislighold i hh. t. vedtektenes § 7-1. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre. Trivselen i et borettslag er avhengig av at beboerne tar hensyn til hverandre. I fellesarealene inne og ute må vi etterleve de regler som fastsettes av sameiermøtet og som forvaltes av styret.

## § 2 Ro og orden

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på ute fellesområder. Selv om borettslaget har vaktmestertjeneste påligger det beboerne kollektivt å bidra til at området i umiddelbar nærhet av borettslaget holdes ryddig og i orden. Etter kl. 2300 skal det være ro.

Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen skal naboene varsles på forhånd.

Skrot, pappesker og lignende bør ikke over tid oppbevares på terrassene. Husk terrassen er vårt "ansikt" overfor naboer.

## § 3 Bruk av uteområdene

Boliger som ligger på bakkeplan har bruksrett til et begrenset område som skal være angitt på borettslagets situasjonsplan (kart). Hekk og gjerde må ikke settes slik at det er til sjenanse for naboer eller hindrer fremkommelighet, f. eks. transport av større gjenstander så som hagemøbler og lignende. Utekraner må stenges og tappes før frosten kommer.

Alt øvrig fellesareal står til beboernes benyttelse. En del av borettslagets fellesareal forvaltes av et fellesorgan for hele kvartalet og beboerne må følge de bestemmelser som blir vedtatt av dette organ.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene, bruk av kullgrill er ikke tillatt.

Type og mønster/farge på markiser er fastsatt ved styrevedtak.

Det er ikke anledning til å male rekkverk, vindusrammer eller veggen på terrassen i avvikende farger. Skjerming av terrassen kan oppnås ved plassering av planter i krukker/trau. De av beboerne på bakkeplan som grenser til hekken som omkranser uteområdet, har anledning til å erstatte den delen av hekken som grenser til sin bolig med annen beplantning. De som bor på bakkeplan i D-blokka kan ta opp en til to rader med heller mellom og innenfor skilleveggene og beplante det bedet det da blir. Den enkelte beboer må selv påkoste dette og selv ha ansvaret for at beplantningen vedlikeholdes. Beplantningen må aldri ha en høyde over 180cm. Dersom en beboer velger en slik løsning og vedkommende ikke gjør nødvendig vedlikehold, vil styret ha

myndighet til å be beboeren om å sette hekken/helleraden tilbake til original stand, også dette for beboers regning.

Singelgangen utenfor leilighetene 16,17 og 18 er erstattet av en treplattung. Vedlikehold av denne er kollektivt pålagt de nevnte leilighetene. Dersom plattingen ikke blir vedlikeholdt, kan styret kreve at dette fellesarealet skal settes tilbake til original stand for de respektive beboeres regning.

Det vil ikke bli gitt tillatelse til oppsending/bruk av fyrverkeri fra fellesområdene/tunet

#### **§ 4 Kjøring og parkering**

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. De som disponerer garasje plass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

##### **Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne:**

Fire plasser er avsatt for bevegelseshemmede, behovet for utvidede parkeringsplasser endrer seg over tid, uavhengig av hvilken leilighet som til enhver tid disponerer utvidet parkeringsplass.

For at styret i borettslaget best mulig skal ivareta det spesielle behovet bevegelseshemmede og deres familie har, må borettslagers leder vise fleksibilitet ved henvendelse fra styret i borettslaget i dets forsøk på å imøtekomme beboernes totale behov. Slike behov må dokumenteres. Styret har den endelige beslutningsmyndighet til omrokking dersom en minnelig avtale ikke kan oppnås gjennom argumentasjon og samtaler

Dersom beboere som gir fra seg sin plass har installert utstyr til lading av kjøretøy, må den som overtar plassen bekoste tilsvarende installasjon på den nye plassen. Når behov for utvidet plass opphører, tilbakeføres plassene til brukerne slik de opprinnelig var

Behov for utvidet parkeringsplass ved inntreffer bevegelseshemning under leie av bolig i Wøyen Torg Borettslag omfattes ikke av disse retningslinjene.

##### **Gjesteparkering:**

Gjesteparkeringsplassene er primært for gjestene i Wøyen Torg Borettslag. I den grad kapasiteten på plassene tillater det kan beboere benytte plassene på følgende vilkår:

**A. Permanent parkering på en bestemt plass utover 3 uker aksepteres ikke.**

**B.** Skadde/uregistrerte biler skal ikke hensettes på plassen. Ved betydelig snøfall har brukerne av plassene et spesielt ansvar for å flytte bilene, slik at brøytemannskapene får ryddet plassene for snø.

**C.** Ved spesielle behov kan beboerne søke styret om avvik fra disse reglene.

##### **Ledepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

Wøyen Torg Borettslag har en felles grunninfrastruktur for lading og strømvalesning til lading av el-bil og ladbare hybrider. Ladestasjonen med tilhørende nettportal er knyttet til den parkeringsplass seksjonen disponerer. Systemet er levert av Salto og installert i 2018

*En andelseier kan med samtykke fra styret **KUN** installere **DEFA** ladere, da ladere må være kompatibel med dette lade og avlesnings system. Kostnader for etablering og vedlikehold dekkes av den enkelt andelseier.*

Løpende driftskostnader på DEFA (bredbånd pr mnd. og nettleie) belastes hver bruker med sin andel (1/72). Strøm deles av de som lade, fordelt etter hvor mye de lader for (i kWh).

#### **§ 5 Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Dyreiere må ta hensyn til naboer og føle ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på borettslagets og sameiets område. Mating av småfugler er ikke tillatt.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:



1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

#### **§ 6 Antenner**

Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

#### **§ 7 Søppel**

Søppelsekk/ containere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

#### **§ 8 Fellesarealer**

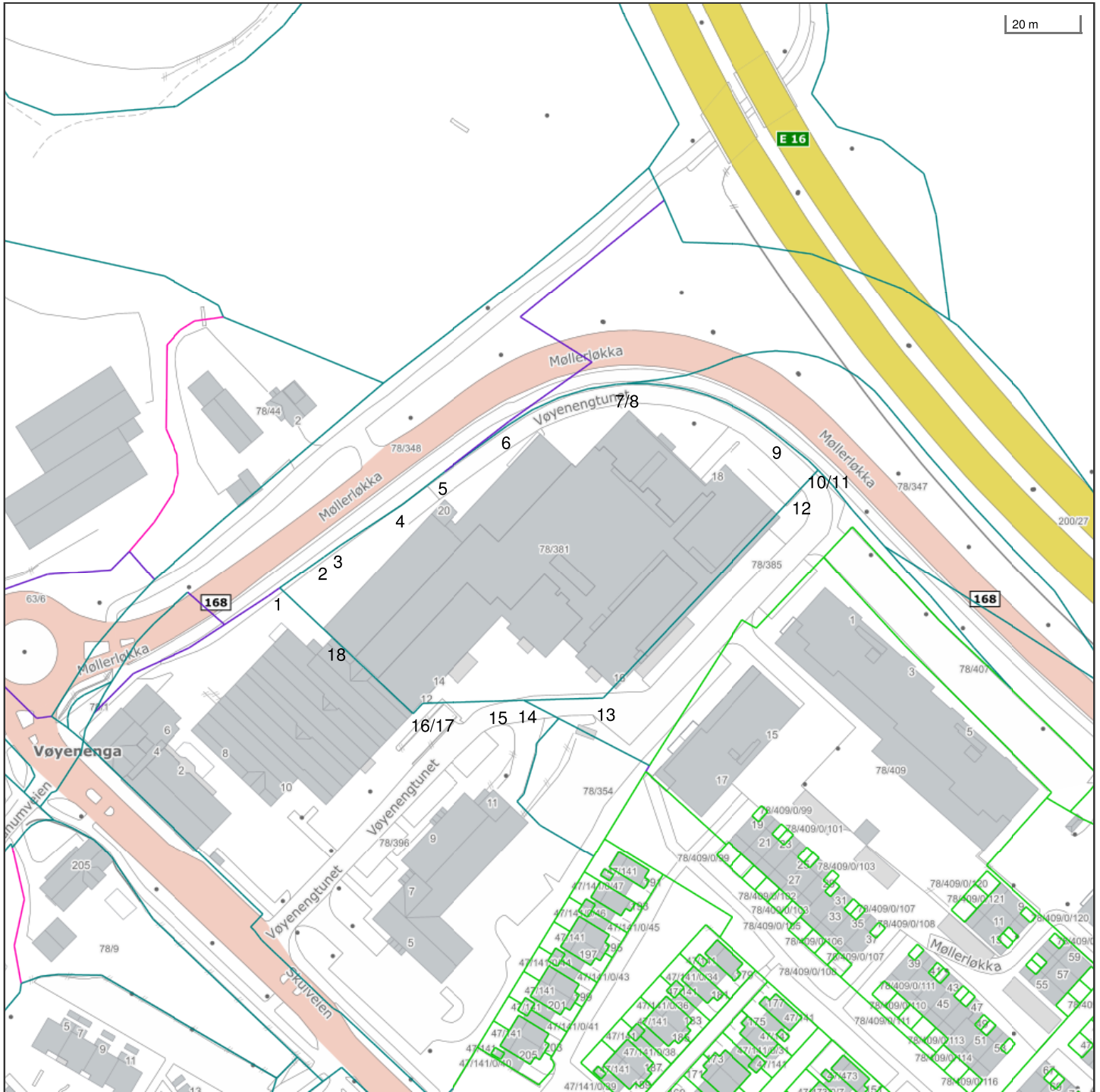
Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Andre gjenstander skal ikke settes i trappeoppgangene eller på fellesarealer.

#### **§ 9 Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.



# Eiendomskart for eiendom 3201 - 78/381//2



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

- |                                |  |                                |                                     |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet     | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant  | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv   | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste   | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                                | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	7 839,80 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6642164,1	<b>Øst</b>	582608,6

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6642182,6	582548,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,00	
2	6642191,47	582560,71	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,89	
3	6642194,67	582565,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,36	
4	6642206,22	582581,82	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,40	
5	6642215,49	582593,29	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,75	
6	6642228,48	582610,42	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,50	
7	6642240,43	582640,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,38	60,24
8	6642240,67	582642,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,68	78,66
9	6642227,46	582684,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	45,07	60,25
10	6642220,91	582693,27	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,73	
11	6642218,25	582696,06	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,85	
12	6642212,18	582690,58	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,18	
13	6642154,39	582638,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	77,90	
14	6642153,28	582616,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,81	
15	6642152,86	582608,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,09	
16	6642151,85	582588,71	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,81	
17	6642148,95	582586,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,91	
18	6642169,21	582563,61	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,26	

# BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



## Megleropplysninger

Gnr:	<b>78</b>	Bnr:	<b>381</b>	Fnr:		Snr:	<b>2</b>
Adresse:	<b>Vøyenengtunet 20, 1339 VØYENENGA</b>						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

Arkivsakld	Tiltak	Dokumenter					
04/4745	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:**





## 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](http://www.rettikartet.no/app/bygg) registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

Eiendom	3201 78/381		
Utskriftsdato	07.10.2024	Antall datasett	6

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

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

## 6 Sjekkede, ikke berørte datasett



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





## Tegnforklaring

### Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Seksjon
-  Grense <= 10 cm
-  Grense <= 30 cm
-  Grense < 200 cm
- Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §**
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for industri/lager
- Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198**
-  Område for jord- og skogbruk
- Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (**
-  Kjøreveg
- Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,**
-  Park
-  Turveg
- Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §**
-  Bevaring av bygninger og anlegg
- Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .**
-  Felles avkjørsel
- Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198**
-  Bolig/Forretning/Kontor
- Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198**
-  Grense for bevaringsområde
- Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL**
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Bolig/forretning/kontor
- Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn**
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Torg
-  Gang/sykelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
- Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1**
-  Park
- Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12**
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB**
-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE**
-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
- Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200**
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støyskjerm
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift plantilbehør

# Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 6403470

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

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

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

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

Hensikt

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

## **Hovedmål Sosial bærekraft:**

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

Derfor skal vi:

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

## **Hovedmål Økonomisk bærekraft:**

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

Derfor skal vi:

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

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

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

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

Derfor skal vi:

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

## Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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



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

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

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

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

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

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

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

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

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

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

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

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

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

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

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

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

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

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

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

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

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

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

#### **Retningslinjer:**

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

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

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

## Barn og unge

### 6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

#### **Retningslinjer**

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

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

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

## Arkitektur, kulturminner og landskap

*Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.*

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

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

- 7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nyteknisk 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 arkitektursens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

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

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

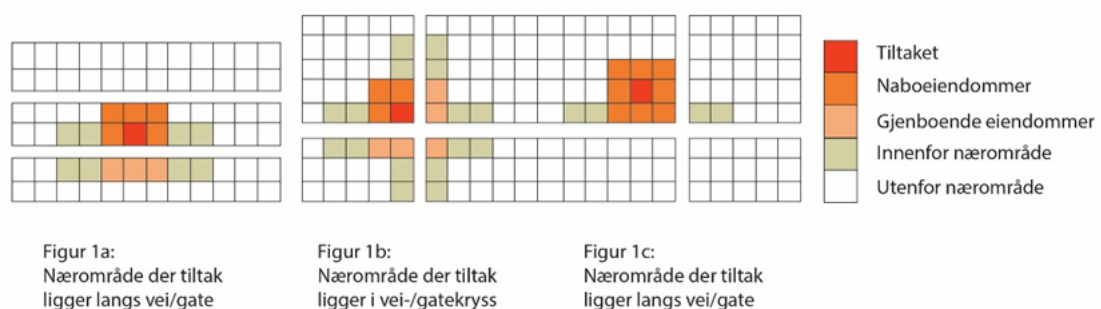
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging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

#### 7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

#### 7.4.3. Småhusområder

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

#### **Retningslinjer:**

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

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

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

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

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

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

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

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

➤ **Barnehager:**

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

➤ **Skoler:**

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

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

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

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

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

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

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

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

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

### 10.1. Skilt og reklame

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

#### **Retningslinjer**

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

## 10.2. Støyskjermer

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

## 10.3. Gjerder

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

### **Retningslinjer**

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

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

## 10.4. Kabler

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

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

### **Retningslinje**

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

## 10.5. Lysforurensning

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

## Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

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

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

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

#### **Retningslinjer:**

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

*Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.*

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

## 12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

#### **Retningslinjer:**

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

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

#### 14.1. Strand og kystsone

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

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

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

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

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

#### 14.2 Kyststi

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

## Mobilitet og parkering

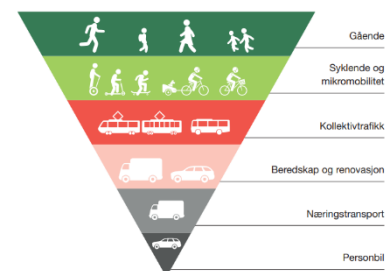
### 15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

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

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

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

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





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

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

**Retningslinjer:**

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

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

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

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

**Retningslinjer:**

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

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

- 17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.

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

**Retningslinjer:**

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

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

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

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

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

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

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

#### *Retningslinjer:*

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

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

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

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

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

#### 17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

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

## Handel og senterstruktur

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

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

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

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

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

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

### **Retningslinjer:**

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

## **19.2. Funksjonsblanding**

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

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

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

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

## Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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



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

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

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

### **Retningslinjer:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### *Retningslinjer*

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

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

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

**Retningslinjer:**

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

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

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

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

## 26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

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

**Retningslinjer:**

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

*Husholdningsavfall og næringsavfall*

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

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

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

## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

#### **Retningslinjer:**

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

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

### **28.2. Småhusbebyggelse**

#### **Definisjoner**

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

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

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



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

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

28.2.2.

### 28.2.3. Utnyttelse

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

### **Retningslinjer**

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

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

### 28.2.4. Høyder

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

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

#### **28.2.5. Adkomst**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Retningslinjer:*

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

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

##### **32.1. Næringsparker**

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

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

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

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

### 32.2. Næringsbebyggelse

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

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

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

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

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

#### *Retningslinje:*

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

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

#### *Retningslinjer:*

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

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

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

### 33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

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

**Retningslinjer:**

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

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

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

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

35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

**Retningslinjer:**

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

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

**37.1. Generelle retningslinjer**

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

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

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

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

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

#### *Retningslinjer*

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

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

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

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

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

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

BÆRUM KOMMUNE

PlanID: 2008027

## **BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERING FOR E16 KJØRBO – WØYEN**

### **§1 HENSIKT**

- 1.1 Planen skal legge til rette for ny E16 mellom Kjørbo og Wøyen med tilhørende lokalveisystem, med særlig vekt på trafikksikkerhet, fremkommelighet og landskapstilpasning.

### **§2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET**

- 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av tiltak innen området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Det skal utarbeides miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger m.h.t. energi, massehåndtering, transport, avfallshåndtering, materialbruk m.m.
- 2.2 Universell utforming skal gjennomføres så langt det er mulig for nye anlegg, bygninger og uteområder.
- 2.3 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging”, T-1442, skal legges til grunn for behandling av veitrafikkstøy ved planlegging etter plan- og bygningsloven og skal legges til grunn for gjennomføringen av planen. For driftsfasen skal tabell 2 i T-1442 være gjeldende. Anleggsstøyen skal begrenses i hht T1442, kap.4 ”Retningslinjer for begrensnig av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet”. I de tilfeller hvor utendørs støynivå ved fasade overstiger grenseverdiene, skal det redegjøres for tilfredsstillende støyskjermet uteoppholdsareal samt et innendørs lydnivå som tilfredsstillende klasse C-kravene i NS 8175, tabell 5.
- 2.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som er detaljert avklart i illustrasjonsplan, er fritatt fra byggemelding.

### **AREALFORMÅL**

#### **BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 2. ledd nr. 1)**

### **§3 FELLESBESTEMMELSER FOR FELT UNDER BEBYGGELSE OG ANLEGG**

Med rammesøknad skal det innleveres plan for plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, eventuelle boligbrakker med atkomst og parkering, og kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for sikring av bevaringsverdig vegetasjon og terreng i anleggsperioden.

### **§4 FRITTLIGGENDE BOLIGBEBYGGELSE, FELT BFR1**

For felt BFR1 gjelder følgende:

Det tillates frittliggende småhus i 2 etasjer.

Grad av utnytting skal ikke overstige % - BYA= 20%. Biloppstillingsplasser inngår ikke i BYA og kan ikke overbygges.

Det skal settes av 2 parkeringsplasser pr boenhet.

For eiendommene gnr/bnr 46/248, 46/249 og 47/355 er eksisterende bygg regulert med nåværende plassering, utforming og høyde, og ytterligere utbygging tillates ikke. Boder og liknende som må rives/flyttes, kan likevel oppføres annet sted innen tomtene.

Deler av felt BFR1 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

#### §5 BLOKKBEBYGGELSE, FELT BBL1

For felt BBL1 gjelder følgende:

Eksisterende bygg er regulert med nåværende plassering, utforming og høyde, og ytterligere utbygging tillates ikke.

Del av felt BBL1 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

#### §6 SENTRUMSFORMÅL, FELT SENTR01-SENTR12

Detalj-/områderegulering skal utarbeides for områdene.

Del av SENTRUM11 ligger over regulert tunnelvolum/kulvert samt sikringssone/restriksjonssone med særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng. Her tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning. Før eventuelt slike arbeider kan utføres i ytterste restriksjonssone må det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen.

Del av SENTR01, SENTR03, SENTR04 og SENTR09 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36.

Feltene SENTR01, SENTR02, SENTR03, SENTR05, SENTR06, SENTR07, SENTR09, SENTR10 og deler av SENTR04, SENTR08, SENTR11 og SENTR12 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

#### §7 OFFENTLIG TJENESTEYTING, FELT oTY1

Offentlig bygg.

Bestemmelser for reg. plan nr. 2001033 Kjørbo Magasinleir skal gjelde, eller planer som erstatter denne. Felt oTY1 tilsvarer felt B i reg.plan nr. 2001033.

Del av oTY1 ligger over regulert tunnelvolum/kulvert samt sikringssone/restriksjonssone med særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng. Her tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning. Før eventuelt slike arbeider kan utføres i ytterste restriksjonssone må det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen.

Området er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

#### §8 INSTITUSJON - OFFENTLIG, FELT oINST1

Offentlig institusjon.

Området er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

### §9 KONTOR, FELT K1 – K2

Området K1 tillates ikke bebygget.

Deler av felt K1 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

For K2 gjelder følgende:

Eksisterende bygg er regulert med nåværende plassering, utforming og høyde, og ytterligere utbygging tillates ikke.

### §10 BOLIG/FORRETNING/KONTOR, FELT BOFOK1

Området BOFOK1 tillates ikke bebygget

Området er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Området er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

### §11 FORRETNING/KONTOR/TJENESTEYTING, FELT FOKOT1- FOKOT3

For feltene FOKOT1, FOKOT2 og FOKOT3 gjelder følgende:

Eksisterende bygg er regulert til bevaring med nåværende plassering, utforming og høyde og ytterligere utbygging tillates ikke.

Feltene FOKOT1-3, oG14 og oGNA08 frem til planlagt rundkjøring v/Brynsveien er ikke tilstrekkelig detaljert avklart i illustrasjonsplan og det kreves byggesøknad med utomhusplan for dette området samlet, detaljert med parkering, atkomst, beleggtyper, beplantning m.m. Parkeringsplasser utover dette skal opparbeides i fellesanlegg.

FOKOT1, FOKOT2 og deler av FOKOT3 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36.

FOKOT1, FOKOT2 og deler av FOKOT3 er regulert med hensynssone kulturmiljø jfr.§38.

Deler av felt FOKOT3 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

### §12 FORRETNING/KONTOR/INDUSTRI, FELT FOKIN1- FOKIN3.

Arealet mellom byggegrense og regulert veikant kan ikke brukes til søknadspliktige tiltak, herunder parkering.

Deler av felt FOKIN1 er regulert med hensynssone landskap, jfr.§39.

Deler av feltene FOKIN1 – FOKIN3 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

### §13 INDUSTRI/LAGER, FELT IL1- IL4.

Småindustri, lager og håndverksvirksomhet tillates.

I området tillates ikke virksomhet som kan virke sjenerende for tilgrensende områder ved lukt, røyk eller støy.

For støy fra industri gjelder retningslinje T-1442, tabell 2, samt kap. 4 for støy fra Bygge- og anleggsvirksomhet.



Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA=40%.  
Parkeringsplasser på terreng inngår ikke i beregning av %-BYA.

Maksimal tillatt gesimshøyde/mønehøyde er 15m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt den enkelte bygning.  
For toppetasje, som er inntrukket minimum 3m, tillates gesims/mønehøyde på inntil 18 m. Nødvendige takoppbygg (tekniske installasjoner, maskinrom for ventilasjon, trapperom, heissjakt, piper), skal i størst mulig grad samles, og ikke overskride 10 % av en bygnings takflate. Høyden på takoppbygg kan være inntil 2,5m over gesims.

Minimum 15 % av den enkelte tomt sitt netto areal skal avsettes til grøntområde og opparbeides med høy kvalitet og egnet beplantning. Grøntareal bør opparbeides samlet og fortrinnsvis legges langs offentlig vei.

Det skal avsettes plass for garasjer og biloppstillingsplasser etter følgende norm:  
Industri/Lager: Maksimalt 1 plass pr. 90m<sup>2</sup> BRA

Det skal legges til rette for sykkelparkering nær inngang på terreng, fortrinnsvis overdekket, og/eller i garasjeanlegg under terreng etter følgende norm:  
Industri/Lager: Minimalt 1 plass pr. 90m<sup>2</sup> BRA

Før byggetillatelse gis i saker som berører utarealene, skal det foreligge plan i målestokk 1:500 eller 1:200 for ubebygde deler av tomt (utomhusplan). Planen skal minimum vise grøntarealer, oppstillingsplasser for sykler, parkering, areal for av- og pålossing, snuareal for større kjøretøyer, samt annet relevant for tomtens opparbeidelse og utnyttelse.

Før brukstillatelse for felt IL1-4 kan gis skal grøntområde innen feltene være ferdigstilt.

Veiholder av felt oV03 (Statens vegvesen) tillates atkomst til baksiden av regulert støyskjerm i felt oAVG05 via felt fV2, IL3 og IL4, samt til støyskjerm i felt oAVG06 via IL2, for vedlikehold av støyskjerm.

Veiholder av felt oV03 (Statens vegvesen) tillates kjøreatkomst til rensedam i felt oAVTA2 via felt fV2, IL1, IL4, oGPARK1 og oAVG05.

Deler av feltene IL1 og IL2 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36  
Ny bebyggelse innen feltene IL1 til IL4 skal sikres mot flom.

Før utbygging av felt IL4 må terrenget justeres/heves for å sikre bebyggelse mot flom.  
Terrenghøyden må ligge på minimum kote +25,1.

For IL1 til IL4 gjelder følgende:  
Øverste del av nedkjøringsramper til garasjekjeller eller garasje under bakken skal ikke ligge lavere enn kote for 200 års flom + 0,5m, og gulv i garasje som legges lavere enn kote for 200 års flom + 0,5m skal utformes slik at de kan tåle oversvømming. Utover dette tillates det ikke kjeller.

Kote for 200 års flom +0,5m er:

For IL1: kt. 24,4  
For IL2: kt. 23,9  
For IL3: kt. 24,1  
For IL4: kt. 25,1

Før tillatelse til tiltak innenfor felt IL1-4 kan gis skal det utarbeides en plan for flomsikringstiltak. Plan for flomsikringstiltak skal godkjennes av Bærum kommune og NVE. Planen skal følge søknad om tiltak.

IL4 og deler av feltene IL1, IL2 og IL3 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

#### §14 UTEOPPHOLDSAREAL, FELT fBUTE1

Området er regulert til bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

#### §15 ØVRIGE KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG - OFFENTLIG, FELT oKTA1-oKTA2

Offentlig kommunalteknisk anlegg.

Felt oKTA2 og del av oKTA1 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

### **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 2)**

#### §16 FELLESBESTEMMELSER FOR FELT UNDER SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det skal utarbeides et miljøoppfølgingsprogram. Tiltak beskrevet i plan for ytre miljø (YM-planen dok.nr 1156539) skal legges til grunn for byggeplan, utbygging og drift av veganlegget. Denne skal revideres og suppleres med alle krav som er framkommet fra de berørte myndigheter inkl. plan for håndtering, prøvetaking og deponering av masser. YM -planen skal foreligge før oppstart av anleggsarbeidet og oppdateres ved behov.

Før anleggsarbeidene starter skal fare for kvikkleire i området sjekkes i forhold til NGI's kartlegging for Bærum, i tråd med retningslinjer NVE 1/2008.

Tiltaket skal ikke medføre forurensning til Sandvikselva. Det skal gjennomføres nødvendige tiltak for å redusere risikoen for forurensning i anleggsperioden, herunder gjennomføres miljørisikoanalyse for utslipp av vann fra tunneldrift og overvåking av resipienter. Det skal i samråd med Fylkesmannen settes utslippskrav til vann fra driving av tunneler.

Midlertidige tiltak og anlegg som vil berøre vassdrag må utredes tilstrekkelig ved detaljplanlegging med hensyn på konsekvenser for hydrauliske forhold (oppstuvning, erosjon/stabilitet, vannføring, flomforhold) og avklares i forhold til vannressursbestemmelser og konsesjonsplikt, §8.

Ved gjenåpning av Dælibekken må det gjøres nøye vurderinger av hydrauliske forhold med hensyn på oppstuvning og erosjon/stabilitet i vannløpet samt vannføring og flomforhold. Bekkeløpet må utformes og dimensjoneres for å kunne ta unna en 200-års flom i henhold til retningslinjer fra NVE 1/2008 med vedlegg 1.

Kollektivtrafikk skal sikres god fremkommelighet i anleggsperioden.

#### §17 KJØREVEG, FELT fV1 – fV4

Felles avkjørsel.

Felt fV1: Del av felles avkjørsel, fellesområde F1 i reg. plan for Vøyenenga gnr 78 bnr 10, gnr 47 bnr 3 m.fl.

Felt fV2: Felles avkjørsel for IL1 og IL4

Felt fV3: Felles avkjørsel for gnr/bnr 47/21, 47/19 og 47/4

Felt fV4: Felles avkjørsel for gnr/bnr 47/175

Veiholder av felt oV03 (Statens vegvesen) tillates kjøreatkomst til rensedam i felt oAVTA2 via felt fV2.

Felt fV1 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Felt fV1 og del av fV2, fV3 og fV4 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

#### §18 KJØREVEG - OFFENTLIG, FELT oV01- oV17 og oVB01- oVB13

Det skal legges særlig vekt på estetisk tilpasning til omgivelsene.

Før omlagt kjørevei i felt oV13 tas i bruk, skal det foreligge godkjent plan for forskjønning av langsgående fjellskrent innenfor felt oINE2, enten ved bruk av vegetasjon, kunst eller i kombinasjon.

Veianlegget er, inklusive bruer, kulverter, forstøtningsmurer, støyskjermer mv., detaljert avklart i illustrasjonsplan.

Bruer og kulverter skal dimensjoneres til å kunne ta unna en 200-års flom + sikkerhetsmargin på 0,5m.

Støyskjerm kan plasseres med mindre avvik fra planens viste plassering.

Felt oV17 krysser hensynssone for flomfare og ved etablering av veien må det sikres fritt løp for flomvann i hensynssonen.

Utformingen av støyskjerm på bru i felt oVB13 må ta hensyn til omgivelsene og integreres i brurekkverket.

Deler av felt oV09 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Deler av felt oV07 og oV08 er regulert med hensynssone annen fare, luftforurensning jfr.§37

Felt oV10 og del av felt oV17 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

I forlengelsen av gangbro over Sandvikselven mellom Hamang og Industriveien ved gnr./bnr. 51/13 skal det legges til rette for trafikksikker gangkryssing over Industriveien, felt oV15.

§19 KJØREVEG UNDER BAKKEN (TUNNEL) - OFFENTLIG, FELT oVT1- oVT2 og oVTR1- oVTR10.

a) For arealer over tunnel og sikringssoner, som ikke omfattes av denne reguleringsplanen, opprettholdes gjeldende reguleringsplan.

b) Feltene oVT1-2 omfatter volum for tunnel og er regulert til trafikkområde.

c) Feltene oVTR1-3 og oVTR6-9 er annen veigrunn - tekniske anlegg; sikringssoner, havarilommer etc., i avstand fra tunnel slik det fremgår av plankart, der det blant annet kan utføres tetningsarbeider for tunnelen.

oVTR8 er rømmingstunnel fra felt oVT1 til SENTR11.

Sikringssonene har særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng. Sikringssonene har en bredde på 15m i alle retninger rundt tunnelen.

Det er ikke tillatt med tiltak i grunnen i sikrings-/restriksjonsområder, som f. eks. sprengning, peleramming, boring m.m. som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen.

d) Feltene oVTR4-5 og oVTR10 er sikringssoner/restriksjonsområder i avstand fra tunnel slik det fremgår av plankart. Sikringssonene har en bredde på inntil 50m i alle retninger rundt tunnelen.

Her tillates ikke utført sprengning, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning. Før slike arbeider utføres må det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen.

e) **Strukturlyd.**

Maksimalt strukturlydnivå fra tunnel og kulvert skal ikke overstige  $L_{AFmax} = 32$  dB i oppholdsrom i boliger.

f) **Vibrasjoner**

For vibrasjoner i rom for varig opphold skal grenseverdiene for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet ikke overskride  $v_{w95} = 0,3 - 0,6$  mm/s. Det er den laveste av de parvise verdiene som skal tilfredsstilles.

§20 GANG- /SYKKELVEG - OFFENTLIG, FELT oGS01-16, oGSB1-9, oGSK1

Innenfor feltene skal det opparbeides gang-/sykkelveier på, over og under bakken.

Veianlegget er, inklusive bruer, kulverter, forstøtningsmurer, støyskjermer mv., detaljert avklart i illustrasjonsplan.

Bruer og kulverter skal dimensjoneres til å kunne ta unna en 200-års flom + sikkerhetsmargin på 0,5m.

Støyskjerm kan plasseres med mindre avvik fra planens viste plassering.

oGS14 tillates benyttet som kjøreatkomst for landbruksområdet i felt LJORD1, gnr/bnr. 78/89 og felt oAVTA1 via oAVG02.

Felt oGS02 krysser hensynssone for flomfare og ved etablering av gang-/sykkelveien må det sikres fritt løp for flomvann i hensynssonen mellom feltene oAVG02 og oAVG03.

Deler av felt oGS11 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Felt oGS14 er regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø jfr.§38

Felt oGS09, oGS13, oGS16 og del av felt oGS12, og er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

#### §21 GANGVEG/FORTAU - OFFENTLIG, FELT oG01-oG17

Innenfor feltene skal det opparbeides gangveier/fortau på bakken.

Veianlegget er, inklusive bruer, kulverter, forstøtningsmurer, støyskjermer mv., detaljert avklart i illustrasjonsplan.

Feltene FOKOT1-3, oG14 og oGNA08 frem til planlagt rundkjøring v/Brynsveien er ikke tilstrekkelig detaljert avklart i illustrasjonsplan og det kreves byggesøknad med utomhusplan for dette området samlet, detaljert med parkering, atkomst, belegtyper, beplantning m.m.

Deler av felt oG17 er regulert med hensynssone annen fare, luftforurensning jfr.§37

Del av felt oG16 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

#### §22 ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG, FELT AVTA1

Anlegg skal utføres slik at det best mulig tilpasser seg terreng og omgivelser.

Området er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Området er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

#### §23 ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG - OFFENTLIG, FELT oAVTA1-5

Veianlegget, inklusive bruer, forstøtningsmurer, støyskjermer mv., er detaljert avklart i illustrasjonsplan.

Innen feltene oAVTA1- oAVTA2 tillates etablert rensebasseng for overvann.

Kjøreatkomst til oAVTA1 skal skje via felt oGS14 og oAVG02

Kjøreatkomst til oAVTA2 skal skje via felt fV2, IL1, IL4, oGPARK1 og oAVG05.

Kjøreatkomst til teknisk rom i oAVTA3 tillates via felt oAVG09 og oAVG1

I felt oAVTA5 tillates bygget en trappeatkomst til teknisk rom for tunnel.

Støyskjerm kan plasseres med mindre avvik fra planens viste plassering.

Felt oAVTA1 og deler av felt oAVTA2 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36



Felt oAVTA3, oAVTA5 og del av felt oAVTA4 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

#### §24 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL, FELT AVG1- AVG2

Deler av felt AVG1 ligger over regulert tunnelvolum/kulvert samt sikringszone/restriksjonssone med særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng. Her tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, pelearmning eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning. Før eventuelt slike arbeider kan utføres i ytterste restriksjonssone må det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen.

Det tillates kjøreatkomst til teknisk rom for tunnel/kulvert i felt oAVTA3 via felt oAVG09 og AVG1.

Detalj-/områderegulering skal utarbeides for felt AVG1 og AVG2. Feltene er midlertidig regulert til bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde og forutsettes regulert til byggeområde når veianlegget er ferdigstilt.

Deler av felt AVG1 er regulert med hensynssone annen fare, luftforurensning jfr.§37

Felt AVG1 og AVG2 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

#### §25 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL - OFFENTLIG, FELT oAVG01- oAVG12

Veianlegget, inklusive bruer, forstøtningsmurer, støyskjermer mv., er detaljert avklart i illustrasjonsplan.

Støyskjerm kan plasseres med mindre avvik fra planens viste plassering.

Det tillates kjøreatkomst til teknisk rom for tunnel/kulvert i felt oAVTA3 via felt oAVG09 og AVG1.

Felt oAVG01, oAVG03 og deler av oAVG02, oAVG04, oAVG05, oAVG06, oAVG08 og oAVG11 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Deler av felt oAVG07 er regulert med hensynssone annen fare, luftforurensning jfr.§37

#### §26 ANNEN BANEGRUNN – GRØNTAREAL - OFFENTLIG, FELT oABG1

Feltet er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

#### §27 PARKERINGSPLASSER, FELT fP1

Felles parkering.

Felt fP1: Felles parkering for gnr/bnr 47/175

Feltet er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

### §28 ENERGINETT - OFFENTLIG, FELT oINE1- oINE3

Felt oINE1 og oINE2 ligger over regulert tunnelvolum/kulvert samt sikringssone/restriksjonssone med særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng. Her tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, pelerramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning. Før eventuelt slike arbeider kan utføres i ytterste restriksjonssone må det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen.

Utbygging av felt oINE1 tillates ikke før, E16-kulvert under bakken, er ferdig bygget.

Felt oINE1 og deler av felt oINE2 og oINE3 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde, jfr.§41

### **GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)**

#### §29 NATUROMRÅDE - OFFENTLIG, FELT oGNA01-oGNA12

Kantsoner i felt oGNA01 – oGNA09 skal bevares og utvikles slik at livsmiljø og artsmangfold blir ivaretatt eller styrket. Tiltak som ivaretar eller forbedrer den aktuelle biotopen/naturtypen kan tillates etter godkjenning av Bærum kommune.

Felt oGNA12 og deler av oGNA04 og oGNA06 ligger over tunnelvolum/kulvert samt sikringssone/restriksjonssone med særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng.

Innen felt oGNA04 kan det opparbeides tursti langs elven tilpasset bevaring av kantsoner. Trasé og utforming må byggesaksbehandles med innhenting av tillatelse fra Statens vegvesen.

Innen felt oGNA03 tillates tursti reetablert der denne blir endret på grunn av veianlegget.

Fra oGS08 tillates kjøreatkomst til pumpekum ved Dælibekken i felt oGNA03.

Feltene FOKOT1-3, oG14 og oGNA08 frem til planlagt rundkjøring v/Brynsveien er ikke tilstrekkelig detaljert avklart i illustrasjonsplan og det kreves byggesøknad med utomhusplan for dette området samlet, detaljert med parkering, atkomst, beleggtypen, beplantning m.m.

Feltene oGNA01, oGNA02, og deler av oGNA03, oGNA04, oGNA06, oGNA07, oGNA08, og oGNA09 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Del av felt oGNA04 er regulert med hensynssone annen fare, luftforurensning jfr.§37

Felt oGNA11 og oGNA12 er båndlagt etter lov om naturvern/naturmangfoldloven jfr.§40

Felt oGNA05, oGNA08 og deler av oGNA01, oGNA03, oGNA04, oGNA06, oGNA07 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

### §30 TURVEI - OFFENTLIG, FELT oGTUR1- oGTUR4

Offentlig turvei.

Turvei kan plasseres med mindre avvik fra planens viste plassering.

Felt oGTUR1, oGTUR2 og deler av felt oGTUR3 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Felt oGTUR4 og deler av felt oGTUR1 og oGTUR3 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

#### §31 PARK, FELT GPARK1-GPARK3

Felt GPARK1 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Feltet skal være del av et sammenhengende flomløp med fall fra nordøstre del av Vøyenengtunet og ned mot Sandvikselva i øst.

Felt GPARK2 inneholder nyere tids kulturminner. Disse skal søkes bevart.

Felt GPARK1, GPARK2 og del av GPARK3 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

#### §32 PARK - OFFENTLIG, FELT oGPARK1- oGPARK3

Deler av felt oGPARK1, oGPARK2 og oGPARK3 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Felt oGPARK3 og deler av felt oGPARK1 og oGPARK2 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

#### §33 FRIOMRÅDE - OFFENTLIG, FELT oGFRI1

Offentlig friområde, anlegg for lek.

Området er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

### **LANDBRUKSFORMÅL (PBL § 12-5 NR. 5)**

#### §34 JORDBRUK, FELT LJORD1 – LJORD2

Innen områdene tillates landbruk.

For felt LJORD1 gjelder følgende:

Området skal bevares som en del av naturlandskapet til Wøyen gård.

Deler av området er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Området er regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø jfr.§38.

Felt LJORD1 og LJORD2 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41.

## **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 12-5 NR. 6)**

§35 NATUROMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG - OFFENTLIG, FELT oNAELV1-  
oNAELV4

Riving/bygging av bruer skal utføres i henhold til illustrasjonsplan.

Anleggsvirksomhet skal gjøres med aktsomhet.

Bekker og kantvegetasjon skal reetableres.

Deler av områdene er regulert til bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

### **HENSYNSSONER**

#### **SIKRINGS-, STØY- OG FARESONE (PBL § 11-8a)**

§36 FLOMFARE, FELT HFF01-HFF31

HFF01 omfatter felt oAVTA1, oAVG02, oGNA01, LJORD1, oGTUR1, oV02

HFF02 omfatter felt BOFOK1, oAVG01, fV1

HFF03 omfatter felt oAVG03, GPARK1, AVTA1

HFF04 omfatter felt oGNA02, oGTUR2

HFF05 omfatter felt IL1, IL2, oAVTA2, oAVG04, oAVG05, oAVG06, oGNA03, oGPARK1,  
oGPARK2, oGTUR3

HFF06-12 omfatter felt oGNA06

HFF13-14 omfatter felt oGNA06, oAVG08

HFF15 omfatter felt oGNA04, oGNA03

HFF16-22 omfatter felt oGNA04

HFF23 omfatter felt oGNA06

HFF24 omfatter felt SENTR01, oGS11, oAVG13, oGNA07, oGPARK3

HFF25-26 omfatter felt oGNA08

HFF27 omfatter felt FOKOT1, FOKOT2, oGNA08

HFF28 omfatter felt SENTR04

HFF29 omfatter felt SENTR03

HFF30 omfatter felt FOKOT3, oGNA09

HFF31 omfatter felt SENTR09, oGS11, oGNA07

Ny bebyggelse innen fareområdet skal sikres mot flom. 200 års flom + 0,5m skal legges til grunn ved dimensjonering av bygg og anlegg.

Eventuelle garasjekjellere i felt IL1-4 skal utformes slik at de kan tåle oversvømmelse.

Før tillatelse til tiltak innenfor felt IL1-4 kan gis skal det utarbeides en plan for flomsikringstiltak. Plan for flomsikringstiltak skal godkjennes av Bærum kommune og NVE. Planen skal følge søknad om tiltak.

§37 ANNEN FARE – LUFTFORURENSNING, FELT HLF1

HLF1 omfatter felt oV07, oV08, oAVG07, AVG1 og oGNA4.

Innenfor feltet HLF1 kan anbefalte luftkvalitetskriterier bli overskredet.

Det tillates ikke områder, eller bebyggelse, beregnet for varig opphold.

## **SÆRLIGE HENSYN TIL LNF, GRØNNSTRUKTUR, LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATURMILJØ ELLER KULTURMILJØ (PBL § 11-8c)**

### **§38 BEVARING KULTURMILJØ, FELT HKM1-HKM7**

HKM1 omfatter felt LJORD1

HKM2 omfatter felt oGS14

HKM3 omfatter felt FOKOT1

HKM4 omfatter felt FOKOT2

HKM5 omfatter felt FOKOT3

HKM6-7 omfatter felt SENTR04

Eksisterende bebyggelse markert på plankartet skal bevares eller bringes tilbake til sin opprinnelige form. Ved vedlikehold, utbedring og reparasjon skal bygningens dimensjon, takform, fasader, dør- og vindusutforming, øvrige bygningsdetaljer, materialvalg og farger opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelig utførelse.

Felt LJORD1 og oGS14 skal bevares som en del av naturlandskapet til Wøyen gård. Anleggsvirksomhet i felt oGS14 skal gjøres med aktsomhet, slik at eiketrærne med rotsystem i den bevaringsverdige alleen ikke skades.

### **§39 HENSYN LANDSKAP, FELT HLS1-HLS2**

Feltene omfatter deler av felt FOKIN1

Innen området skal terreng og vegetasjon bevares. Tynning og nyplanting tillates.

Områdene medregnes ved beregning av utnyttelsesgrad.

## **BÅNDLEGGING (PBL § 11-8d)**

### **§40 BÅNDLEGGING ETTER LOV OM NATURVERN / NATURMANGFOLDLOVEN, FELT HBN1-HBN2**

HBN1 omfatter oGNA11

HBN2 omfatter del av oGNA12

## **BESTEMMELSESOMRÅDE (PBL § 12-7)**

### **§41 RIGG- OG ANLEGGSSOMRÅDE**

Områder som er kombinert med anleggs- og riggområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene på tilstøtende trafikkområder pågår. Det offentlige skal ha rådighet over arealet i anleggsfasen.

Bestemmelsesområdet rigg- og anleggsområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at anlegget eller del av dette er ferdigstilt, og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige kombinasjon.

Når anleggsarbeidene er utført skal arealene istandsettes/tilbakeføres med vegetasjon/beplantning med stedegne arter innen 1 år. Landbruksarealet på Wøyen skal tilbakeføres til dyrket mark.

## **REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **§42 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**



- Utbygging av E16 tunnel/kulvert må være ferdigstilt før bygging av felt oINE1 kan påbegynnes.
- Arealbruk og utbygging av feltene SENTR01- SENTR12 skal skje med hjemmel i egen detaljregulering/områderegulering.
- Ferdigstillelse av gang- og sykkelanlegg må skje senest samtidig med ferdigstillelse av øvrig veianlegg.
- Før anleggsarbeidene starter opp skal det foreligge en plan for hvordan kollektivtrafikken blir ivaretatt under anleggsperioden, og i den fremtidige driftsfasen, som har som mål å ivareta best mulig kollektivtrafikk langs E16.
- Forskjønning av fjellskrent langs kjørevei, felt oV13, skal ferdigstilles samtidig med resten av veianlegget.

- **For felt IL1til IL4 gjelder følgende:**

Nødvendige utbedringer av veisystemet tillates bygd ut i to trinn:

Trinn 1 omfatter ombygging av krysset Bærumsveien – Johs. Haugeruds vei til rundkjøring, inklusiv tilhørende og nødvendige oppstillingsfelt i Johs. Haugeruds vei.

Trinn 2 omfatter ombygging av krysset Johs. Haugeruds vei – Olav Ingstads vei til rundkjøring, inklusiv tilhørende oppstillingsfelt og fortau langs nordsiden av Olav Ingstads vei fra rundkjøringen til felles avkjørsel gnr/bnr 80/51.

Når biltrafikken (ÅDT) i krysset Bærumsveien – Johs. Haugeruds vei forventes å overskride 20.000 kj/døgn, skal trinn 1 opparbeides. Når biltrafikken i samme kryss forventes å overskride 25.000 kj/døgn, skal trinn 2 opparbeides. Dersom krysset Johs. Haugeruds vei – Olav Ingstads vei gjøres 4-armet med en ny veitilknytning mot øst, skal trinn 2 opparbeides uavhengig av forventet biltrafikk.

Rammesøknaden skal inneholde dokumentasjon på forventet biltrafikk i krysset Bærumsveien – Johs. Haugeruds vei. Når et tiltak innenfor felt IL1til IL4 utløser trinn 1 eller trinn 2 skal byggeplaner for opparbeidelse av det aktuelle trinn være godkjent av Statens vegvesen før rammetillatelse kan gis.

Opparbeidelse av det aktuelle trinnet skal være ferdig før brukstillatelse for felt IL1-4 kan gis.

Før det gis rammetillatelse for videre utbygging innen IL1-4 skal opparbeiding av trinn 1 og 2, som beskrevet, være gjennomført eller sikret.

Før brukstillatelse for felt IL1-4 kan gis skal grøntområder innen feltene være ferdigstilt.



Arkivsak ID: 04/4745  
J.post ID: 11/11453

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	24.01.2011	223/11

Adresse - Tiltak: Skuiveien 149 m.fl. Vøyenenga senter - forretning boligbygg  
Gnr/Bnr: 78/380 Mottatt: 04.03.2009  
Tiltakshaver: Vøyenenga utvikling AS v/Pål Klouman Mangelfull: 09.03.2009  
Ansvarlig søker: Veidekke Entreprenør AS Komplet: 21.01.2011

---

### FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

---

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at feil og mangler oppgitt ved anmodning om brukstillatelse er rettet.

Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

Dokument	Saksdokid:
Anmodning om ferdigattest	600908
Kontrollerklæring - Veidekke Entreprenør AS	1153695
Kontrollerklæring - Carrier Ref. Norway AS	1153693
Kontrollerklæring - VVS Senteret Norge AS	1078436
Kontrollerklæring - Sanne Spesialheiser AS	241900
Kontrollerklæring - Randem & Hübert AS	238886
Kontrollerklæring - Brødrene Olsen Mur & Bygg AS	238874
Kontrollerklæring - Ørnulf Wiig Installasjon AS	238863
Kontrollerklæring - Åkrene Mek. Verksted A/S	238862
Kontrollerklæring - Seierstad Pelemaskiner AS	238861
Kontrollerklæring - Spenncon AS	238860
Kontrollerklæring - City Rør As	1078437

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

I forbindelsen med anmodningen om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest har det blitt innsendt diverse ”som bygget”-tegninger av prosjektet. Ansvarlig søker har redegjort for endringene og vurdert disse til å være mindre tilpassninger/justeringer av godkjente tegninger.

Bygningssjefen velger å ta redegjørelsen til etterretning. På bakgrunn av dette gjøres det ikke noen endringsvedtak på innsendte tegninger.

Til orientering så ligger innsendt ”som-bygget”-tegninger vedheftet følgebrevet på ferdigattesten.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Ketil Krogstad  
bygningssjef

Lars Næstad Johansen  
saksbehandler



# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 07.10.2024

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	78	Bruksnr.	381	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Vøyenengtunet 20, 1339 VØYENENGA								

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

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner under bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202101 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101</a> )
<b>Navn</b>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	21.06.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 7 349 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Sentrumsformål,Nåværende
	<b>Delareal</b> 490 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Veg,Nåværende
	<b>Delareal</b> 283 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H910 <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	<b>Delareal</b> 7 349 m <sup>2</sup> <b>BestemmelseOmrådenavn</b> #19 <b>KPBestemmelseHjemmel</b> miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2001025 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2001025">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2001025</a> )
<b>Navn</b>	VØYENENGA GNR 78 BNR 10, GNR 47 BNR 3 M.FL.
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	04.06.2003
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9206/2001025.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9206/2001025.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 6 265 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Bolig/Forretning/Kontor <b>Feltnavn</b> BL1
	<b>Delareal</b> 20 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Bolig/Forretning/Kontor <b>Feltnavn</b> BL4
<b>Id</b>	2008027 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2008027">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2008027</a> )
<b>Navn</b>	E16 KJØRBO - WØYEN
<b>Plantype</b>	Områderegulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	15.06.2011
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22105/5433457.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22105/5433457.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 465 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Annen veggrunn - grøntareal
	<b>Delareal</b> 1 529 m <sup>2</sup> <b>RPHensynsonenavn</b> HFF2 <b>Faresone</b> Flomfare
	<b>Delareal</b> 1 064 m <sup>2</sup> <b>Bestemmelsesområde</b> midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	<b>Delareal</b> 1 064 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Bolig/forretning/kontor <b>Feltnavn</b> BOFOK1
	<b>Delareal</b> 26 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Gang-/sykkelveg <b>Feltnavn</b> oGS01





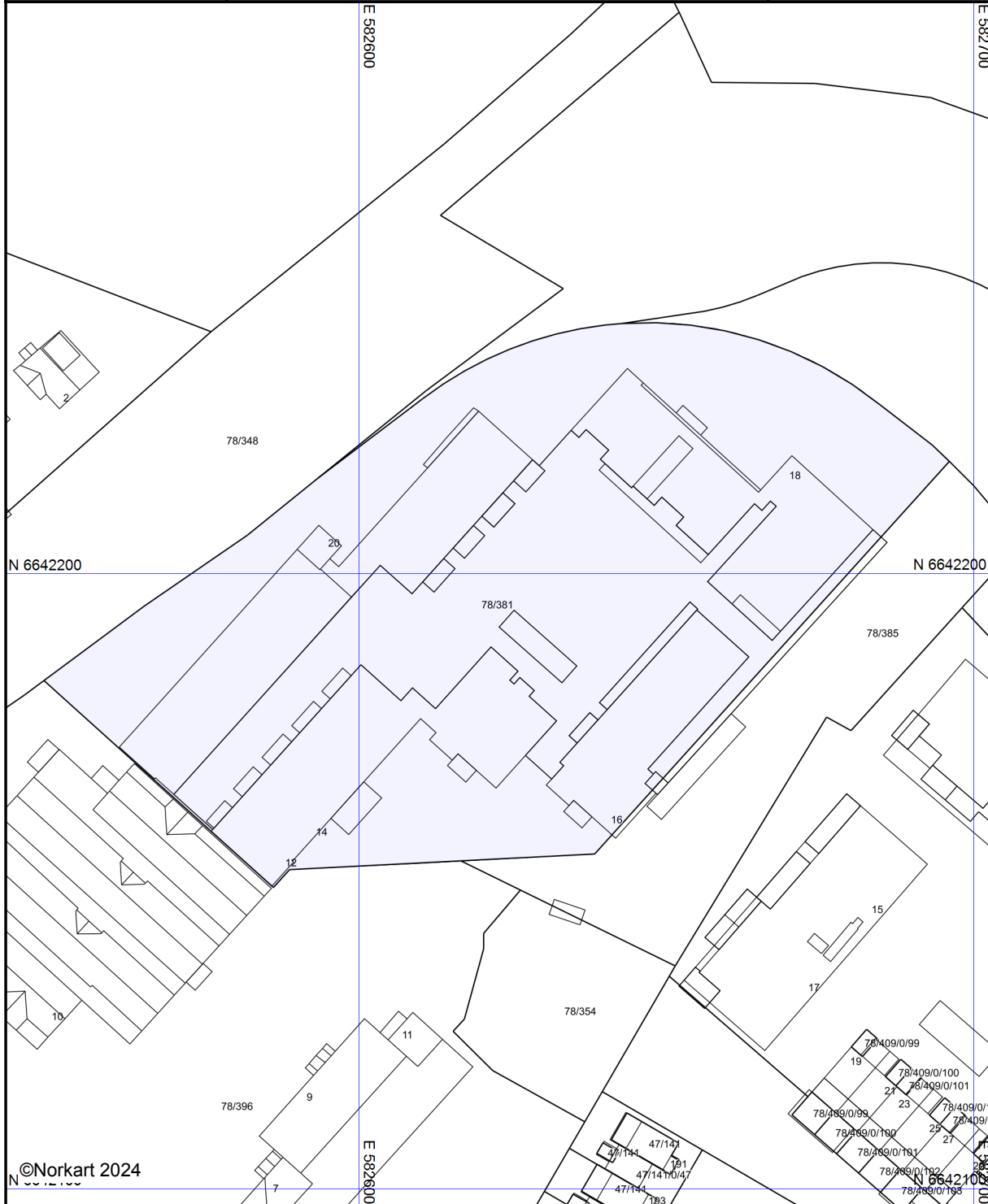
Bærum kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 78/381/0/2  
Adresse: Vøyenengtunet 20  
Utskriftsdato: 07.10.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring



# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 07.10.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

<b>Kommunenr.</b>	3201	<b>Gårdsnr.</b>	78	<b>Bruksnr.</b>	381	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	2
<b>Adresse</b>	Vøyenengtunet 20, 1339 VØYENENGA								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
44355773	7567	06.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	963

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

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

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bærum kommune

# VAledninger

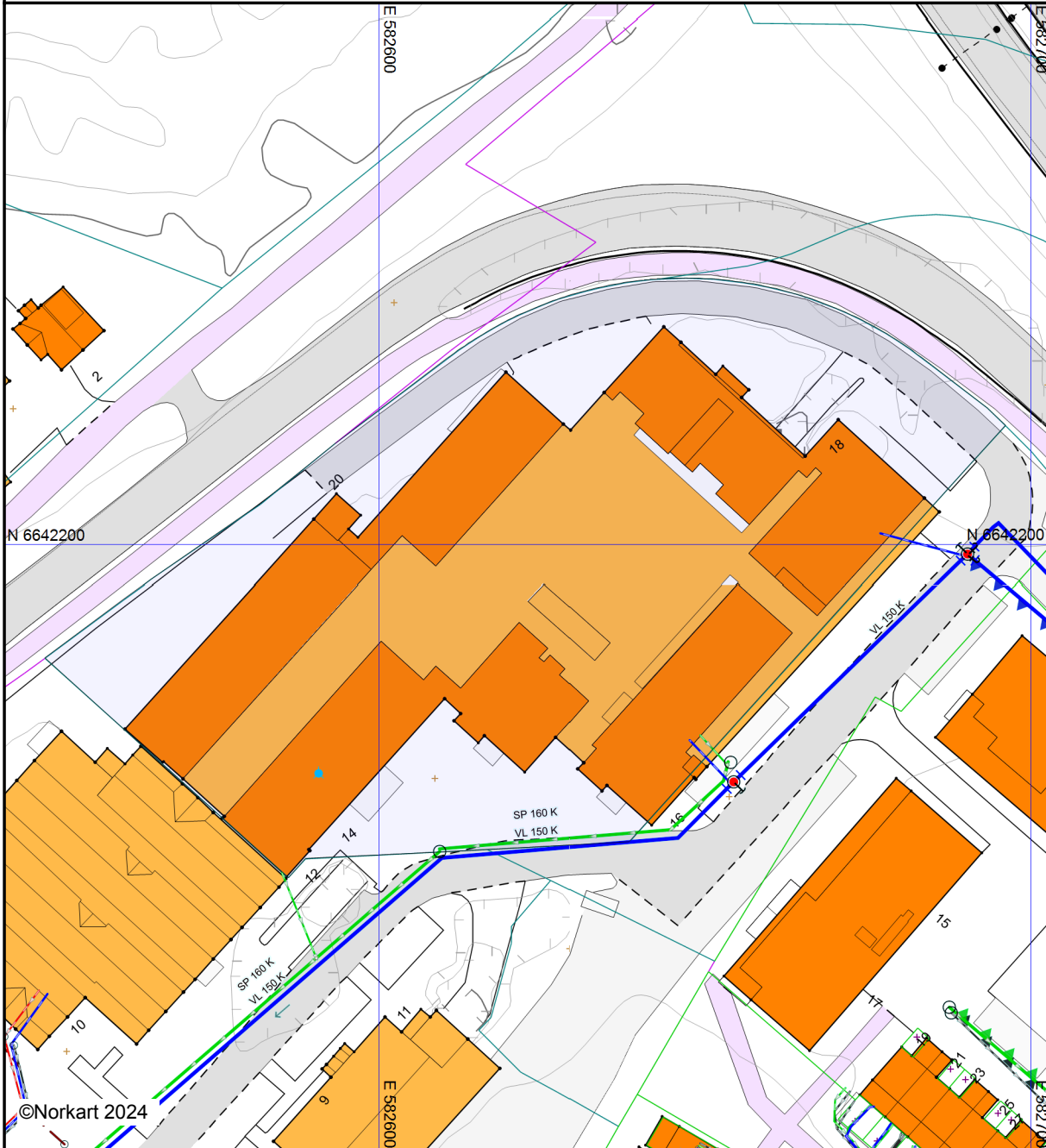
Eiendom: 78/381/0/2  
Adresse: Vøyenengtunet 20  
Dato: 07.10.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

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



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.



Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0550 (Lisa Blankenburgh Nilsen)  
Vår referanse: 3601624/25075344  
Bestilling: C3 2024-10-08 (2) 36

Dato  
08.10.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
606867	200	5.12.2006	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3201 BÆRUM	78	381	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

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

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





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

BÆRUM KOMMUNE  
Plan og bygningstjenesten  
1304 SANDVIKA  
Org.nr. 974 553 686

Rekvirentens navn <b>Vøyenenga Utvikling AS</b>	Plan for tinglysingsstempel <b>TINGLYST</b> DAGBOKNR: <b>606867</b> <b>05 DES. 2006</b> <b>STATENS KARTVERK</b>
Adresse <b>Urbanenborg Terrasse 8</b>	<b>BÆRUM KOMMUNE</b> Planseksjonen
Postnr.   Poststed <b>0351 Oslo</b>	MOTTATT <b>06/11/07</b> Ref. nr. <b>30 NOV. 2006</b>
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. <b>812 530 712</b>	J.NR. <b>06/55211</b>

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.
0219	Bærum	78	381
MOTTATT <b>06/11/07</b> <b>13 OKT. 2006</b>		J.NR. <b>06/453333</b>	
BILAGS <b>224/06</b>			

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 sifrer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
281239 [redacted]	Kåre Jørgen Sundsli - hjemmelshaver	
812530712	Vøyenenga Utvikling AS - fester	

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

S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal		
1	4)	5)	6)	13	4)	5)	6)	25	4)	5)	6)	37	4)	5)	6)		
1	N	4428	BG	13				25				37					
2	SB	5021	B	14				26				49					
3				15				27				49					
4				16				28				49					
5				17				29				49					
6				18				30				49					
7				19				31				43			55		
8				20				32				44			56		
9				21				33				45			57		
10				22				34				46			58		
11				23				35				47			59		
12				24				36				48			60		
Sum tellere:								9449	= nevner:				9449				

Retur snr. 2,  
lagt til till. areal B  
30.11.06 RP



4. Supplerende tekst 7)

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

Dato: **8.09.06** | Rekvirentens underskrift: *[Signature]*

PÅL JACOB KLAVAN

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

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

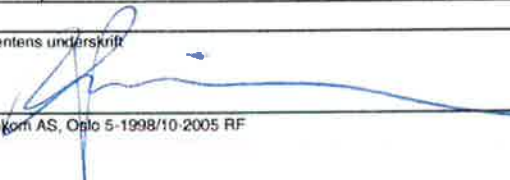
**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)**
**6. Tegninger mv.**

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

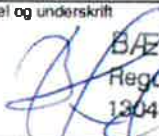
- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal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

**7. Underskrifter**

Sted, dato Oslo 7.9.06 OSLO 8.9.06	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Kåre Førgen Surau Pål Jacob Klouman	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
--	--	--

Dato 8.09.06	Rekvirentens underskrift 
-----------------	--

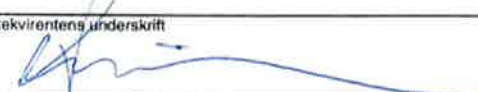
<b>8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering s)</b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12). eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) <input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>				
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Snr.	Kommune
78	381			Boerum
Dato		Stempel og underskrift		
30/11-06		 BÆRUM KOMMUNE Regulering 1304 SANDVIKA		

**Noter:**

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift
8.09.06	 PÅL JACOB KLOOMAN









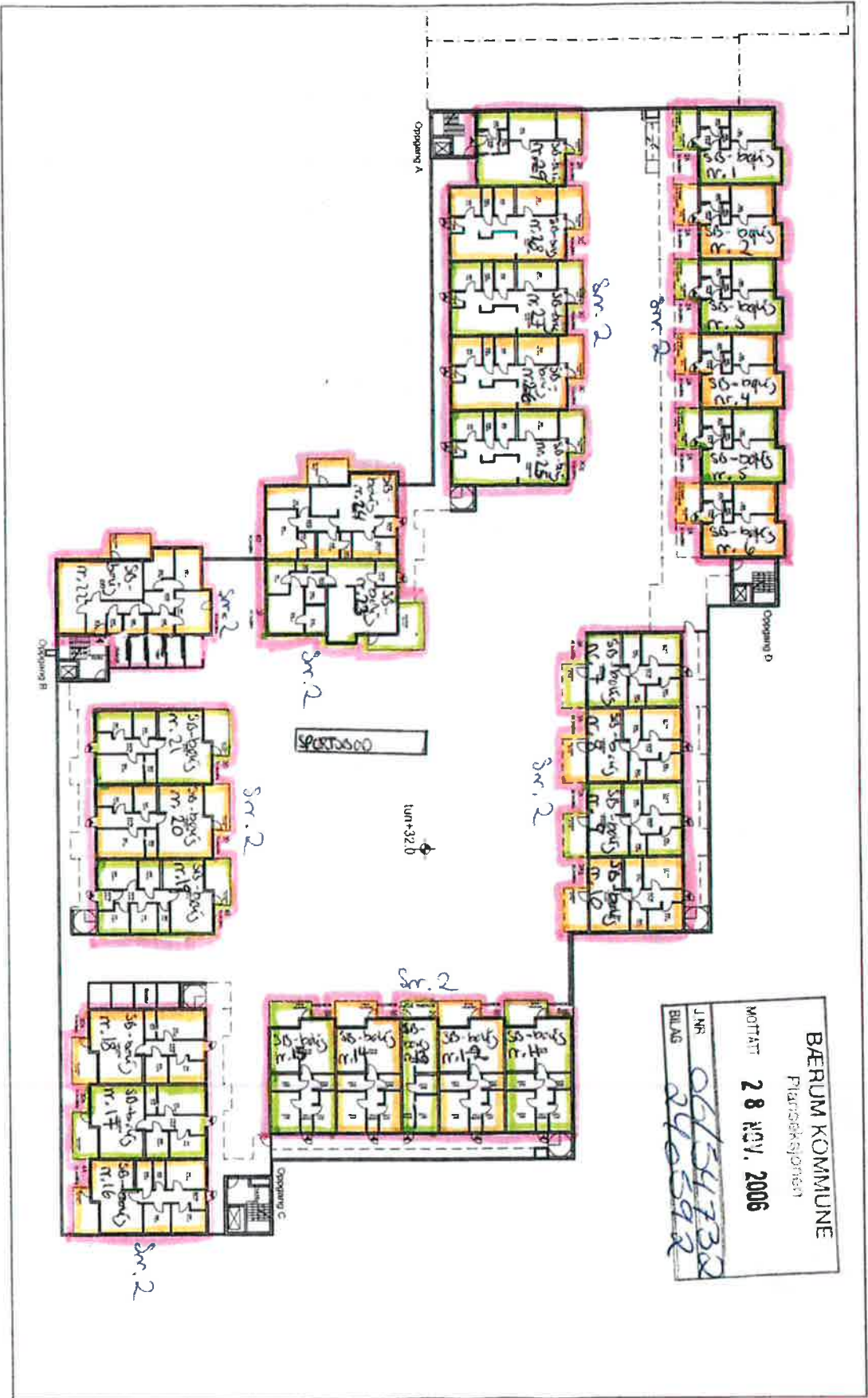




Saksnr. 2510-03  
 Tittel Vøyenenga senter Plan 2. etasje  
 Saksbeh. th  
 Mål 1:500  
 Dato 27.05.05  
 Rev. -

HILLE MELBYE  
 ARKITEKTER AS  
 Hille Melbye Arkitekter AS  
 Høyemansgate 16  
 0182 Oslo  
 Tlf. 23 32 72 00  
 Faks 23 32 72 99  
 hillepost@hille.no

nr. 78, nr. 381

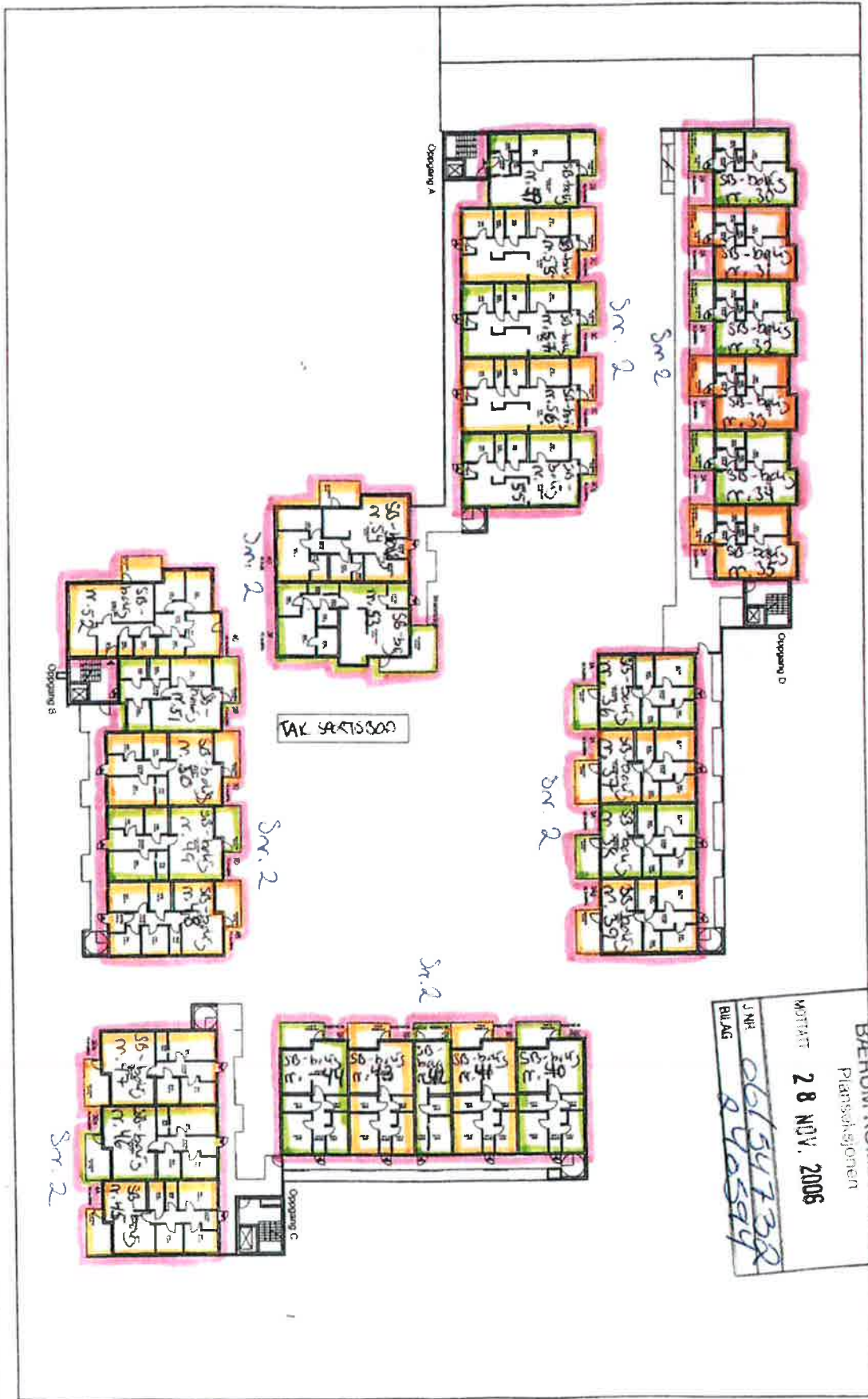






Saksnr. 2510-03      Tittel Vøyenenga senter Plan 3. etasje  
 Saksbeh. th      Mål 1:500      Dato 27.05.05      Rev. -

HILLE-MELBYE  
 Hille Melbye Arkitekter AS  
 Hausmannsgate 16  
 0182 Oslo  
 Tlf. 23 32 72 00  
 Fax 23 32 72 99  
 firmapost@hille.no



BERUM KOMMUNE  
 Planseksjonen  
 MOTTATT 28 NOV. 2006  
 J. NR. 06/54732  
 BILAG 2/0594

gn. B. Jan. 381

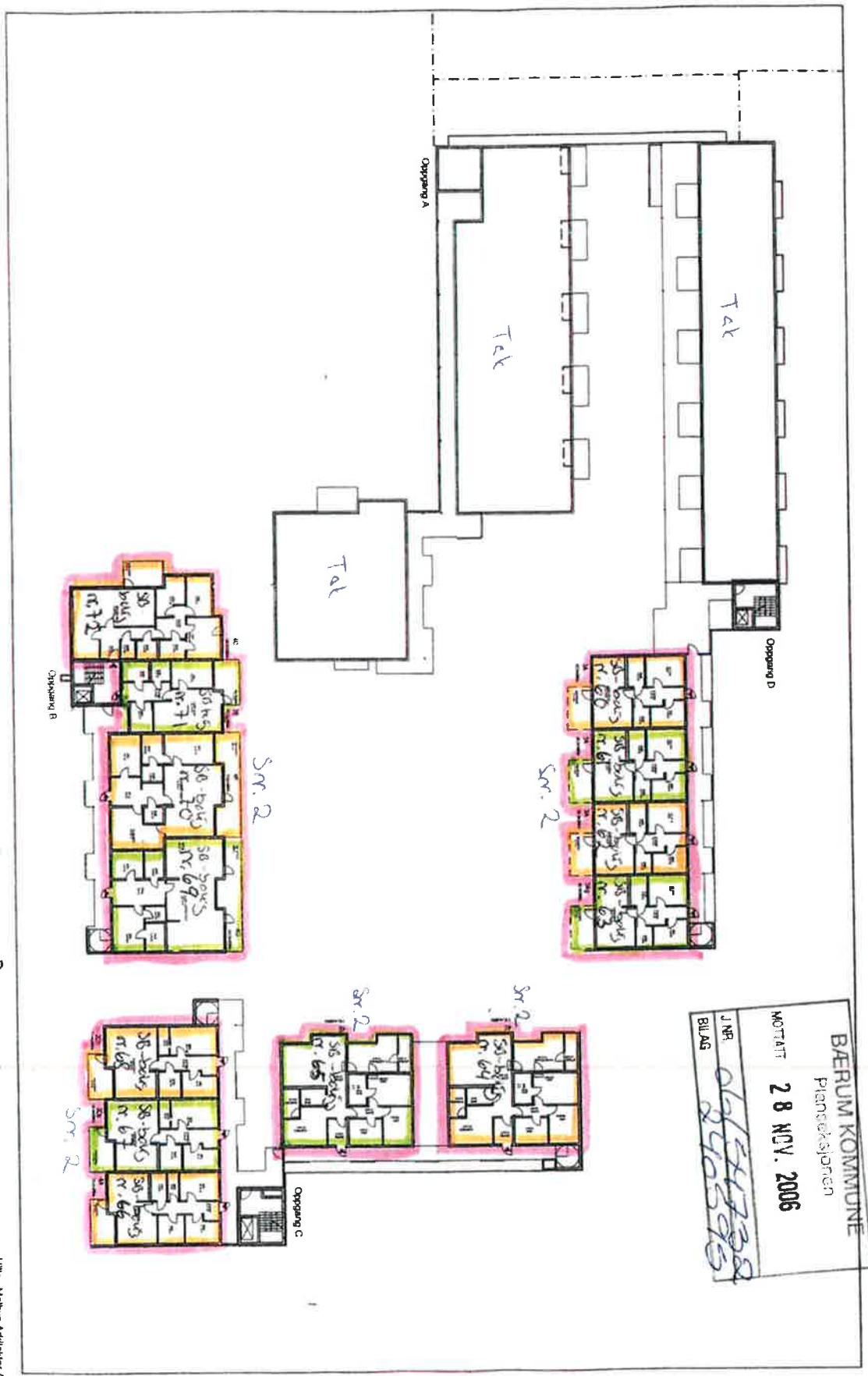


Saksnr. 2510-03      Tittel Vøyenenga senter Plan 4.etg.  
 Saksbeh. th      Mål 1:500      Dato 27.05.05      Rev. -

**HILLE-MELBYE**  
 ARKITEKTER AS

Hille Melbye Arkitekter AS  
 Hausmannsgate 15  
 0192 Oslo  
 Tlf 23 32 72 00  
 Fax 23 32 72 99  
 hillemelbye@hille.no

qnr 78, km, 381





Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0550 (Lisa Blankenburgh Nilsen)  
Vår referanse: 3601623/25075339  
Bestilling: C3 2024-10-08 (2) 38

Dato  
08.10.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b> 130844	<b>Embete:</b> 200	<b>Registrert:</b> 20.9.2005	<b>Rettsstiftelse:</b> FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR
---------------------------	-----------------------	---------------------------------	---

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b> 3201 BÆRUM	<b>Gnr.</b> 78	<b>Bnr.</b> 381	<b>Fnr.</b> 0	<b>Snr.</b> 0
---------------------------	-------------------	--------------------	------------------	------------------

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

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

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





**FESTEKONTRAKT**

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				TINGLYST	
Kommun.nr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fest.nr.	Underfestes
0219	Bærum	78	380		
0219	Bærum	78	381		
0219	Bærum	78	382		
0219	Bærum	78	385		
0219	Bærum	78	386		

DAGBOKNR: 130844  
20 SEPT. 2005  
STATENS KARTVERK

Beskaffenhets

 1. Bebyggd  2. Ubebyggd

Hva skal grunnen brukes til?

 B Bøllig-eiendom  F Fritids-eiendom  V Forretn.-kontor  I Industri  L Landbruk  K Off. vel  A Annet

**2. Bortfestes av**

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
281239	Kåre Jørgen Sundsl	1/1

**3. Til**

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
812530712	Vøyenenga Utvikling AS	1/1

**4. Festeavgift pr. år**

Kr. 643 235

*vedtatt av eieren 8.000.000,-*
**5. Festetid**

 Antall år: 99  
 Regnet fra (dato): 11.09.1997

**6. Panterrett for festeavgiften<sup>3)</sup>**

 Bortfesteren har panterrett i festeretten og bygninger på tomten for inntil **1** års skyldig festeavgift

Bortfesterens panterrett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

**7. Supplerende tekst (som er gjenstand for tinglysing)**

Opp! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

**Se vedlegg; Festeavtalen av 14.4.2005.**
**Se vedlegg; Avtale om sammenføring av 14.4.2005.**

 Doknr: 130844 Tinglyst: 20.09.2005  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**Noter:**

1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtdlg.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes.

3) Dersom intet sies her, har man lovfestet pant for 3 års skyldig festeavgift iht. tomtefesteloven (§14).

4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Dato:

5/9-05

Partenes underskrifter:

*Kåre Sundsl*


**8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)**

[Empty box for rights and conditions]

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene

**9. Underskrifter**

Sted, dato

Bortfesterens underskrift

*Kåre Sundli*

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
**Kåre Jørgen Sundli**

Sted, dato

Festers underskrift

*[Handwritten signature]*

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
**Vøyenenga Utvikling AS**

v/Styreformann Pål Klouman

v/Styremedlem Ole Johan Myhre

TINGLYST  
DAGBOKNR: 130844  
20 SEPT. 2005  
STATENS KARTVERK

## FESTEKONTRAKT

### 1. FESTEKONTRAKTEN

Nærværende festekontrakt avløser tidligere festekontrakter inngått mellom Vøyenenga Utvikling AS og Kare J. Sundsli av hhv. 11. september 1997, tilleggskontrakter av 3. april 1998 og 1. desember 2000.

### 2. REGULERING OG UTBYGGING

Det bortfestede areal inngår som del av samlet regulering iht. reguleringsplan vedtatt av Bærum kommune 04.06.03. Iht reguleringsplanen skal det bortfestede areal bebygges med 5000 m<sup>2</sup> bolig og 5200 m<sup>2</sup> handelsareal jfr. BL1, Det øvrige areal F1 (del B) og BL2 skal tjene som adkomst og parkeringsareal, fortrinnsvis for næringsvirksomheten. Boligdelen av prosjektet er solgt til Urbanium AS.

### 3. AREALET

Kåre J. Sundsli som grunneier (bortfester) fester bort med dette til Vøyenenga Utvikling AS (fester) det arealet av eiendommen, gnr. 78, bnr. 21 og 347 i Bærum som er regulert iht. stadfestet reguleringsplan av 04.06.03 som vist på vedlagte signerte kart. (Vedlegg 1)

Arealet utgjør 11.255,2 m<sup>2</sup> og fremkommer på vedlagte situasjonskart. (vedlegg 2 situasjonskart av 10.12.04 målestokk 1:1000). Arealene er gitt følgende benevnelse på situasjonskartet.

a) Felt BL1	6506,0
b) Felt C	466,8
c) Felt F1	3255,6
d) Felt BL2	<u>1026,8</u>
Sum	11255,2

Fester skal gjennomføre oppmåling og fradeling av arealet straks dette kan gjennomføres og bærer alle kostnader i denne forbindelse. Bortfester skal medvirke til at slik fradeling og oppmåling kan gjennomføres. Ved første forfall av festeavgift etter oppmåling skal det forestås en justering av festebeløpet i forhold til korrekt oppmålt areal.

Festeren er godt kjent med eiendommen og overtar denne slik den er.

### 4. FESTETIDEN

Festetiden er 99 år og regnes fra 11. september 1997.

## 5. FESTEAVGIFTEN.

Fester betaler til bortfester, eller den han måtte bestemme, en festeavgift beregnet iht. denne kontrakt med et basis beløp på kr. 57,15 pr. m<sup>2</sup> pr. 15 september 1997. Festeavgiften forfaller forskuddsvis halvårlig i to like deler med forfall hhv. 5. januar og 5. juli hvert år.

Festeavgiften skal reguleres hvert femte år i tråd med endringer i konsumindeksen slik det er foreskrevet nedenfor:

- a) Første regulering skal skje med virkning fra 5. januar 2008. Økningen i konsumprisindeksen skal være indeksen pr. 15. september 1997 og frem til 15. september 2007. For perioden 2008 til 20013 skal det i den nye beregnede festeavgift gjøres et fratrekk på kr. 50.000 pr. år.
- b) Deretter skal festeavgiften reguleres hvert femte år med basis i konsumprisindeksen pr. 15. september 1997 og frem til den 15. september forut for forfall pr. 5. januar for neste fem års periode.

I tilfelle av at konsumprisindeksen opphører som referanse, skal tilsvarende referanse legges til grunn ved fremtidig regulering.

Inntil endelig oppmåling har funnet sted skal festeavgiften betales med kr. 643.234,68

Betaling av festeavgiften skal skje uoppfordret til konto anvist av bortfester.

Ved forsinket betaling påløper morarente i tråd med den til enhver tid gjeldende rentesats iht. morarenteloven.

## 6. SKATTER M.V.

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som blir utskrevet på det festede arealet, herunder pålagte vei, vann og avløpsinvesteringer m.v. Alle skatter, som eiendomsskatt m.m. som utlignes på bortfesters hånd dekkes av bortfester

## 7. OPPDELING AV FESTEAREALET

I den utstrekning Bærum kommune i anledning utbyggingen av arealet krever at dette organiseres gjennom ytterligere oppdeling skal bortfester ikke motsette seg dette og vil medvirke til dette i den utstrekning hans deltagelse er påkrevd, dog slik at enhver slik omorganisering ikke medfører skattemessige eller andre økonomiske konsekvenser for bortfester.

## 8. SAMMENFØYNING

Bærum kommune har som ledd i vedtakelsen av gjeldende reguleringsplan krevd sammenføring av del av eiendommen gnr. 78 bnr. 10 (828 m<sup>2</sup>) med del av eiendommen gnr. 78 bnr. 21, omtalt i nærværende festekontrakt. Bortfester aksepterer en slik sammenføring.

For det sammenføyde areal inngås det egen avtale mellom Wøyenengen Eiendom AS og fester hva gjelder betaling av festeavgift for det angjeldende areal.

#### **9. PANTSETTELSE OG OVERDRAGELSE**

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med bygninger som blir ført opp på tomten. Bortfester erklærer at det ikke skal hvile pengeheftelser på eiendommen, dog med de begrensninger som følger av punkt 12.

Overdragelse av denne festekontrakt krever godkjenning fra bortfester, som imidlertid ikke kan nekte uten saklig grunn.

#### **10. FORNYELSE AV FESTET**

Innen et år før festetidens utløp skal fester skriftlig varsle bortfester hvorvidt han ønsker å forlenge festeforholdet.

Dersom slik underretning om forlengelse av festeforholdet er gitt innen nevnte frist skal festeforholdet fortsette for ytterligere 80 år. Festeavgiften skal i så tilfelle fastsettes med grunnlag i eiendommens markedsverdi. Dersom partene ikke blir enig om grunnlaget for beregning av ny festeavgift skal dette fastsettes etter skjønn. Ny festeavgift skal ikke under enhver omstendighet settes lavere enn festeavgiften ved utløpet av den første festeperioden.

#### **11. INNLØSNING**

Dersom festeren ikke ønsker å fortsette festeforholdet etter utløpet av den første festeperioden skal fester ha rett til å innløse tomten. Innløsningssummen skal i så tilfelle settes til markedsverdi. Dersom partene ikke blir enig skal innløsningssummen fastsettes ved skjønn.

Dersom festeren ikke benytter sin rett til innløsning etter nærværende bestemmelse og heller ikke varsler forlengelse etter punkt 10, skal festeforholdet fortsette som avtalt etter punkt 10 og ny festeavgift fastsettes i tråd med nevnte punkt.

#### **12. OMKOSTNINGER.**

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst mv. av arealet og til dokumentavgift og tinglysning av festekontrakt m.v.

#### **13. SIKKERHET**

Bortfester har 1. prioritets pantesikkerhet for ett års festeavgift i de på eiendommen oppførte bygninger.

#### **14. FORKJØPSRETT**

Festeren har forkjøpsrett på samme betingelser som andre interessenter dersom bortfester ønsker å selge den festede tomten.



**15. DIVERSE**


Nærværende avtale kan tinglyses på eiendommen på fastsatt skjema for festeavtaler. Utgiftene til dette betales av fester.

Bortfester gis rett til å leie egnet lokale for blomsterbutikk i de forretningslokaler som skal bygges. Bortfester må foreta slik beslutning når dette tilbys fra fester.

-----oo0oo-----

Denne avtale er utferdiget i to eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

Vøyenenga, 14. april 2005

  
-----  
Som bortfester  
Kåre J. Sundsli

  
-----  
Som fester  
Vøyenenga Utvikling AS

## AVTALE

Mellom

Kåre J. Sundsli

og

Wøyen Forvaltning AS

er det inngått slik avtale.

### 1. BAKGRUNN FOR AVTALEN

Kåre J. Sundsli, eier av eiendommen gnr 78 bnr. 21 og Wøyen Forvaltning AS, eier av gnr. 78 bnr. 10, har begge inngått festekontrakter med Wøyenenga Utvikling AS ifm. med utnyttelse av deres respektive eiendommer for utbygging i tråd med vedtatt reguleringsplan av Bærum kommune 04.06.03.

I forbindelse med utbyggingen krever kommunen at del av eiendommen gnr. 78 bnr. 10, tilhørende Wøyen Forvaltning AS sammenføres med gnr. 78 bnr. 21 tilhørende Kåre J. Sundsli.


### 2. SAMMENFØYNING

Sammenføyningen forestås av Wøyen Forvaltning AS som bærer alle kostnader i denne sammenheng. Kåre J. Sundsli forplikter seg til å medvirke til at sammenføyningen kan gjennomføres. Det areal av gnr. 78 bnr. 10 som skal sammenføres utgjør 828,3 m<sup>2</sup> med den beliggenhet som fremgår av vedlegg 1 til denne avtalen. Kostnader som påløper ifm. fradeling, sammenføyning og grensejusteringen, herunder tinglysningsgebyr og eventuell dokumentavgift skal dekkes av Wøyen Forvaltning AS.

### 3. DISPONERING AV EIENDOMMEN

Sammenføyningen innebærer ingen overdragelse mellom partene og eiendomsretten forblir uendret. Hjemmelsforholdet representerer således ikke det reelle eierforholdet til eiendommen. Hver av partene beholder eierbeføyelsene til sine respektive areal med de restriksjoner som følger av denne avtalen.

Kåre J. Sundslis og Wøyen Forvaltning AS oppebærer hver for seg alle inntekter inngått ved de respektive festekontrakter.



Fester betaler festeavgift direkte til de respektive bortfestere.  
Kåre J. Sundsli kan ikke uten samtykke fra Wøyen Forvaltning AS forføye over eiendommen uten samtykke fra Wøyen Forvaltning AS, bortsett fra inngåelse av den heri omtalte festekontrakt med Vøyenenga Utvikling AS, fraskillelse av det areal som ikke omfattes av nevnte festekontrakt og øvrig oppdeling av areal som inngår i ovennevnte reguleringsplan for å tilfredsstillere krav til oppdeling som følge av planen.

#### 4. SKATTEMESSIGE FORHOLD

Eventuelle eiendomsskatter, kommunale avgifter og lignende som utskrives Kåre J. Sundsli med grunnlag i hjemmelsforholdene og som omfatter hele eiendommen, skal fordeles mellom partene i forhold til det areal de eier.

Hver av partene er alene ansvarlig for eventuelle skattemessige virkninger som nærværende avtale måtte medføre.

#### 5. FREMTIDIG AVHENDELSE/INNLOSNING

I det tilfelle at det bortfestede areal i fremtiden blir gjenstand for avhendelse eller innløsning enten frivillig eller i tråd med gjeldende lovgiving, skal vederlag for arealet fordeles mellom partene etter de opprinnelige arealstørrelser slik de var før sammenføyningen.

#### 6. ØVRIGE FORHOLD

Nærværende avtale forutsettes godkjent av Vøyenenga Utvikling AS

Denne avtale, eventuelt utdrag av den, skal tinglyses på gnr. 78 bnr. 21 i Bærum. Wøyen Forvaltning AS bærer kostnadene i denne sammenheng.

-----oo0oo-----

Denne avtale er undertegnet i to eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

Vøyenenga 14. april 2005

  
Kåre J. Sundsli

  
Wøyen Forvaltning AS



Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0550 (Lisa Blankenburgh Nilsen)  
Vår referanse: 3601622/25075334  
Bestilling: C3 2024-10-08 (2) 35

Dato  
08.10.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
789605	200	24.7.2023	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3201 BÆRUM	78	381	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing





Doknr: 789605 Tinglyst: 24.07.2023  
STATENS KARTVERK

## ERKLÆRING

Eiendommen med gnr. 78, bnr. 396 i Bærum kommune (78/396) gis tidsubegrenset og vederlagsfri adkomstrett som vist med rød og blå strek på kart inntatt som Bilag 1, samt tidsubegrenset og vederlagsfri bruksrett til varelevering på gnr. 78, bnr. 381 som markert på kart inntatt som Bilag 2.

Adkomstretten utgjør to traséer med avkjørsel fra Møllerveien (offentlig fylkesvei) og over eiendommene med gnr. 78, bnr. 383, 384, 385, 381 snr. 1 og snr. 2, og bnr. 407 i Bærum kommune (Eiendommene). Adkomstretten omfatter uhindret gang- og kjøreadkomst for alle typer biler, inkludert varebil, lastebil mv., for levering av varer og lignende til 78/396.

Ved signering av denne erklæringen innestår styret i eierseksjonssameiet på gnr. 78, bnr. 381 for at etablering av adkomstrett på eierseksjonssameiets utendørs fellesareal er behandlet og vedtatt på årsmøtet i samsvar med eierseksjonssameiets vedtekter og eierseksjonsloven.

Vareleveringen inngår i eksklusivt areal tilhørende gnr. 78, bnr. 381, snr. 1, og etablering av bruksrett til vareleveringen krever derfor kun samtykke fra hjemmelshaver til snr. 1.

\*\*\*

Denne erklæringen skal tinglyses på Eiendommene (kun i festeretten på gnr. 78, bnr. 381 snr. 1 og snr. 2, og gnr. 78, bnr. 385).

Sted: Oslo / Dato: 24. mai 2023

For styret i eierseksjonssameiet  
(78/381 snr. 1 og 2)Wøyenengen Eiendom AS  
(78/384)  
PAUL GEIR KAASA

Navn: (styreleder)

  
JUNE EGSETH

Navn: (styremedlem)



Navn: Petter Nilsen

For Wøyenenga Utvikling  
(fester 78/385, 78/381 snr. 1)For Wøyenenga Næringsutvikling  
AS (78/407)

Navn: Petter Nilsen

PETTER NILSEN



Navn: Petter Nilsen

PETTER NILSEN



BILAG 1



Luftbilde  
1:1000

A N

embark  
plannr 73\_0354\_010

Nabe Holding AS  
tiltakstyper

Vøyen Handelssenter  
prosjekt

Adkomstrett til vareleveringen - tomt 78/381  
tittel

mlslokk

18/10/2022  
dato / rev

1708/ 2210181  
prosjnr / regnr





**BAHR**Kartverket  
Postboks 600 Sentrum  
3507 Hønefoss

Oslo, 20. juli 2023

Ansvarlig advokat:  
Ole Andreas Dimmen**Tinglysing av atkomst- og bruksrett - retur av dokumenter**

Vi viser til vedlagte brev fra Kartverket (referansenr. 22504486/sak 23/25713-1) samt dagens telefonsamtale, vedrørende retur av dokumenter sendt til tinglysing på følgende eiendommer på gnr. 78 i Bærum kommune:

- Bnr. 381 snr. 1 og snr. 2: I festeretten
- Bnr. 384
- Bnr. 385: I festeretten
- Bnr. 407

Som bedt om, opplyses herved om hjemmelshavernes organisasjonsnummer:

- Wøyenengen Eiendom AS: 917 386 927, nå innfusjonert i Wøyenenga Eiendomselskap AS (org.nr. 990 473 595) hvor også Petter Nilsen har signaturrett alene
- Wøyenenga Utvikling AS: 812 530 712
- Wøyenenga Næringsutvikling AS: 913 637 917

Eierseksjonssameiet har ikke organisasjonsnummer.

Hvis det skulle være spørsmål eller behov for ytterligere dokumentasjon, kan undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen  
Advokatfirmaet BAHR ASOle Andreas Dimmen  
Advokat  
oadim@bahr.no  
41 43 88 21

Vedlegg

Ref.:#11479159/1



Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0550 (Lisa Blankenburgh Nilsen)  
Vår referanse: 3601625/25075349  
Bestilling: C3 2024-10-08 (2) 33

Dato  
08.10.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
735510	200	26.6.2019	BESTEMMELSE OM PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3201 BÆRUM	78	409	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

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

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





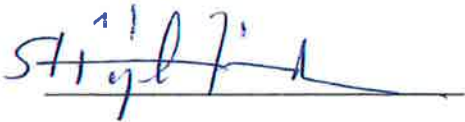


Rett kopi bekreftet

**Erklæring om rett til parkering på parkeringsplasser delvis etablert på gnr 78, bnr 409 i Bærum kommune**

Hjemmelshaver av gnr 78, bnr 409 i Bærum kommune erklærer at eiendommen gnr 78, bnr 381 i Bærum kommune har rett til å parkere på parkeringsplassene som delvis er etablert på gnr 78, bnr 409 i Bærum kommune iht. vedlagte kart.

Sted og dato: Oslo, 25.06.2019



Hjemmelshaver gbnr 78/409

For Vøyen Hageby Utbygging AS  
(org.nr.: 913 637 933)

Stig Hvinden

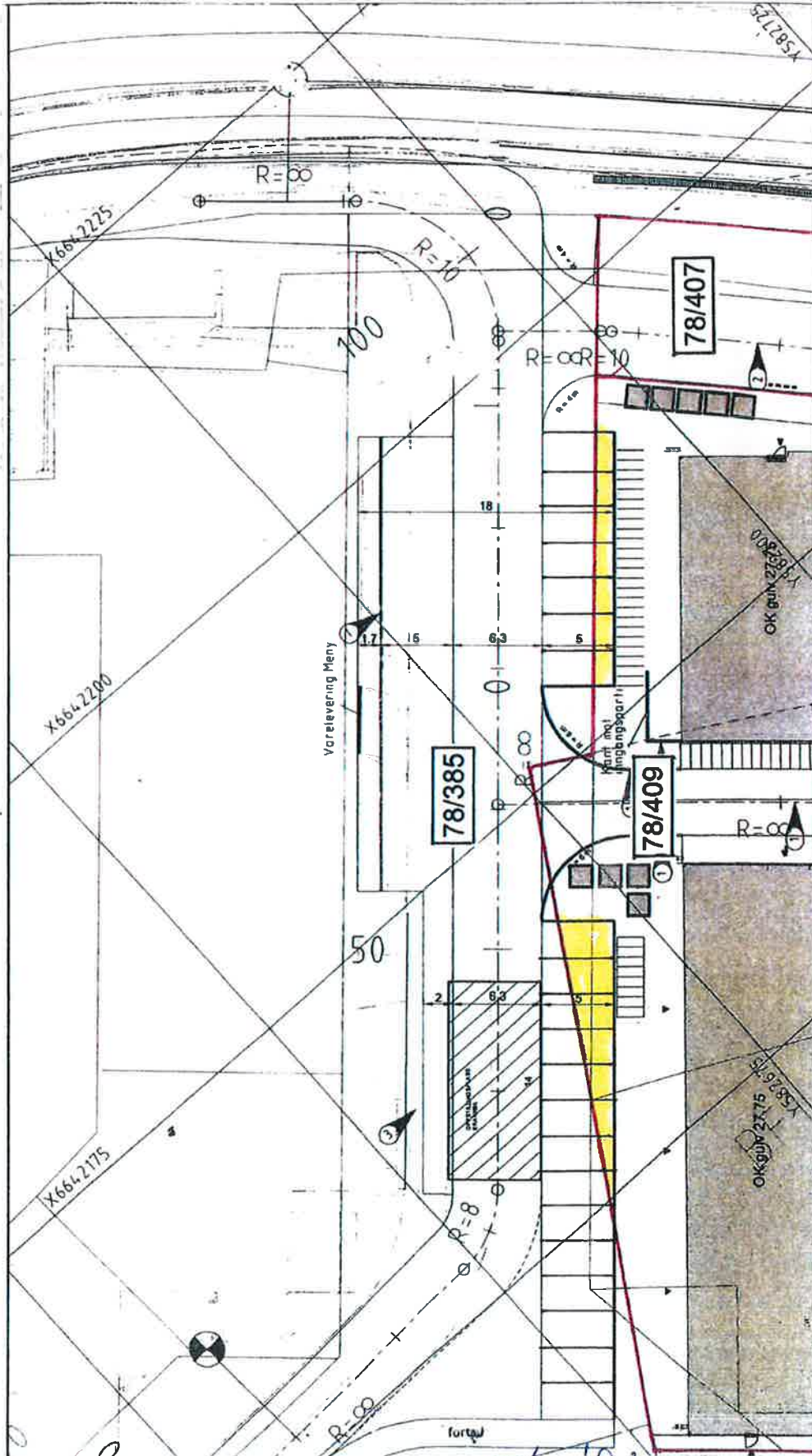


Hjemmelshaver gbnr 78/409

For Vøyen Hageby Utbygging AS  
(org.nr.: 913 637 933)

Harald Taasen

Doknr.: 735510 Tinglyst: 26.06.2019  
STATENS KARTVERK



*Sluttl. 2*

HRTB AS  
Arkitekt MNAL  
St. Olavs gt. 28  
0168 Oslo  
Telefon: +47 22 99 32 30  
E-post: firmapost@hrtb.no  
Web: www.hrtb.no  
Foretaksregisteret:  
NO 912 838 161 MVA

**HRTB**

Arkitekt MNAL

**Vøyen Hageby – Byggetrinn 3**  
**Eiendomsgrenser 78/409 og 78/385**  
**Kartutsnitt mål 1:400 (A4) 24.06.2019**

*25.*

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0550 (Lisa Blankenburgh Nilsen)  
Vår referanse: 3603536/25091868  
Bestilling: C3 2024-10-10 (2) 14

Dato  
10.10.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b> 926466	<b>Embete:</b> 200	<b>Registrert:</b> 12.8.2019	<b>Rettsstiftelse:</b> BESTEMMELSE OM PARKERING SLETTING
---------------------------	-----------------------	---------------------------------	--

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

<b>Knr.</b> 3201 BÆRUM	<b>Gnr.</b> 78	<b>Bnr.</b> 407	<b>Fnr.</b> 0	<b>Snr.</b> 0
---------------------------	-------------------	--------------------	------------------	------------------

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing







Innsender iht. folgebrev/  
innsender ikke oppgitt:  
913637917...  
org.nr./fødselsnr.



Doknr: 926466 Tinglyst: 12.08.2019  
STATENS KARTVERK

### Erklæring om bruksrett til parkeringsplasser på gnr/bnr 78/407 i Bærum kommune

Hjemmelshaver til gnr/bnr 78/381, snr. 2 i Bærum kommune, Wøyen torg borettslag, org.nr. 988 437 611, eller dets rettsetterfølgere, har bruksrett til 9 parkeringsplasser på gnr/bnr 78/407 i Bærum kommune. Bruksretten gjelder innenfor oppmerkede parkeringsplasser på eiendommen.

Bruksretten tinglyses på gnr/bnr 78/407 i Bærum kommune og kan ikke slettes uten samtykke fra Wøyen torg borettslag eller dets rettsetterfølgere.

Oslo, 05.08.2019

For Sundslø Kåre Jørgen, Fnr. 281239 49732  
Wøyenenga Næringsutvikling AS (Org.nr. 913 637 917)  
Iht. generalfullmakt



Rett kopi bekreftes

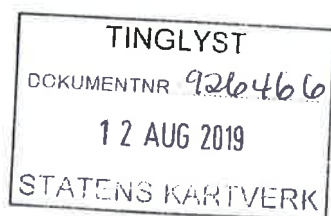
**Erklæring om samtykke til tinglysing av bruksrett til 9 parkeringsplasser på gnr/bnr 78/407 i Bærum kommune**

Som fester av gnr/bnr 78/407 i Bærum kommune samtykker undertegnede i at vedlagte erklæring om bruksrett til 9 parkeringsplasser for hjemmelshaver til gnr/bnr 78/381, snr. 2 eller deres rettsetterfølgere tinglyses på eiendommen gnr/bnr 78/407.

Oslo, 05. 08. 2019



Fester gnr/bnr 78/407 i Bærum kommune

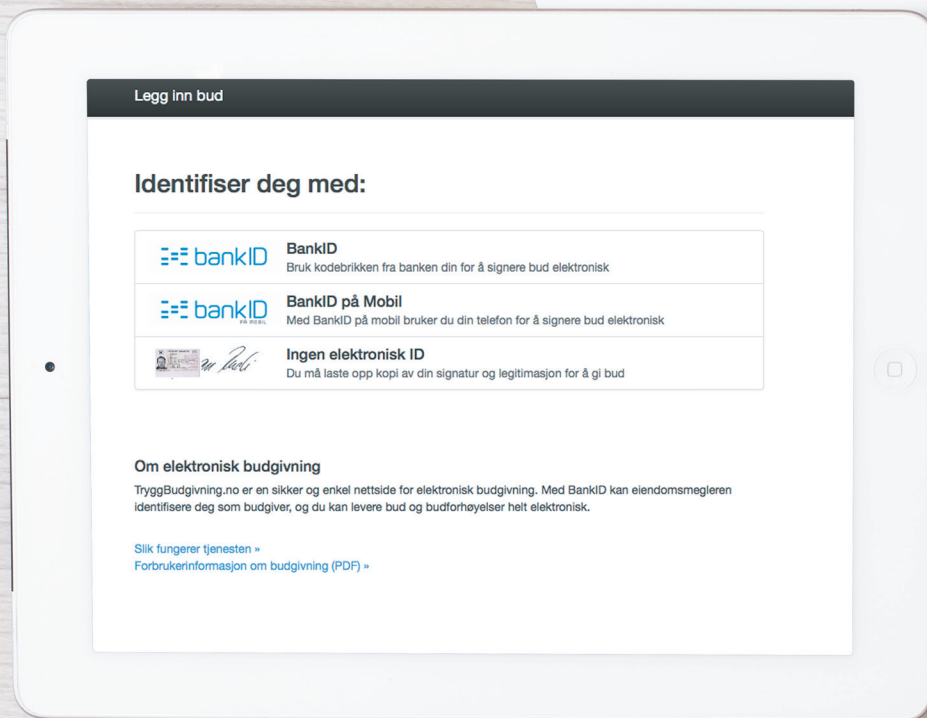
Stig Hvinden for  
Vøyenenga Utvikling AS (Org.nr.812530712)Rett kopi bekreftes 

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

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 eiendomsmeglere.

#### 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/264/3279618/ehznfnfwxh>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO





# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

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

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

### Pris

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

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

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)



# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR:** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# KORT OM OSS



## Andreas Bock

EIENDOMSMEGLER

46 54 55 57

[abo@eie.no](mailto:abo@eie.no)

EIE Sandvika

# Premium rådgivning

## **EIE Sandvika**

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

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

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

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

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

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



# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







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

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. 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](http://eie.no/advokat)





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)