

Æ

# General Fleischers vei 14 D

1359 Eiksmarka · Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Elise Riise Johnsen

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

90 11 08 66

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

EIE Sandvika

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	20
Informasjon & dokumenter ....	144
Kort om oss .....	333

### **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

General Fleischers vei 14 D, 1359 Eiksmarka

## MATRIKSEL

Gnr. 35 Bnr. 3 Snr. 49 i Bærum kommune

## BOLIGTYPE

Rekkehus

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 193 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 174 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 19 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 49 kvm

## AREAL

Primærom: 159 kvm, Bruksareal: 193 kvm, BRA-i: 174 kvm, BRA-e: 19 kvm, TBA: 49 kvm

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

## ANTALL SOVEROM

3

## BYGGEÅR

1954

## TOMT

Eiet tomt 61534 kvm

## PRISANTYDNING

9 900 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anticimex Takstdato: 15.10.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 507 000,- pr.01.09.24

Andel fellesformue: kr. 13 366,- pr.31.12.23

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 9 900 000,- (Prisantydning)

kr 507 000,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 10 407 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

## Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 260 170,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 10 407 000,-))

-----  
kr 261 370,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 10 668 370,- (Totalpris inkl omkostninger)

## Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 10 677 620,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Totalt felleskostnader er kr 5.451,- pr. mnd og inkluderer renter og avdrag på felleslån, vedlikehold av bygningsmassen i regi av sameie, fibernett og TV fra Vikenfiber/Altibox, felles bygningsforsikring, måking rundt garasjer, forretningsførsel og vanlig løpende utgifter.

## Herav:

Nytt garaselån 1.540,-

Tilbygg felleskostn. 782,-

Felleskostnader 898,-

Lånekost.renter 563,-

Lånekostn.Avdrag 1.168,-

Fibernet fra Viken 500,-

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 20 498 pr. år Årsprognose 2024

## EIER

Tove Asker

## Beskrivelse

### PARKERING

Parkering for en bil i garasje fra 2022 med elbil lader, portåpner og stort lagringsloft.

Sameiet har også noen parkeringsområder for gjester etc.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Boligen ligger i solrike og grønne omgivelser på Lijordet på Eiksmarka/Østerås. Området boligen ligger i er veletablert og godt kjent som barnevennlig. Nordveien går ikke langt fra boligen og tar en kjapt og enkelt til Østerås, mens Nadderudveien går direkte til Bekkestua.

Skole for barn i alle aldre er å finne i nrområdet, og det er et godt barnehage tilbud i lokalområdet. Blant skolene i nærheten



finner man Eikeli skole for 1.-7. trinn og Østerås skole for 8.-10. Trinn. Den mest nærliggende videregående skolen er Eikeli videregående. Her tilbys det både studiespesialiserende linjer og flere spennende og yrkesorienterte valglinjer som Businessklassen, Internasjonalisering og Samfunnsfag. Dette er et område hvor man kan bli boende gjennom barnas skolegang, og hele tiden vil nabolagsbarna være i alle aldre.

Nærområdet er rikt på aktiviteter for barn, unge og voksne innen både idrett og kultur. Det er flere gode golfbaner i området med bla. Toppgolf en kort kjøretur unna som tilbyr Norges største treningssenter for golfere. Østerås Senter ligger innen gangavstand og er pr.d.d under oppussing- Senteret vil dog holde åpent hele oppussingsperioden. Her finner man butikker og helsetjenester, blant annet Vinmonopolet, legekontor, renseri og dagligvarebutikk, og mye mer. Nye Eiksmarka Senter åpnet i slutten av 2018 og tilbyr et bredt utvalg butikker, caféer og restauranter som blant annet Apotek 1, sushi, pizza, bakeri, Kiwi og frisør. Eiksmarka Helsestasjon ligger også her. Det er også en søndagsåpen Joker med post i butikk i Eiksveien, og forøvrig godt med dagligvarebutikker i området.

For de som vil ut i skog og mark er tilbudet svært bredt. For de som er interessert i langrenn er det flotte preparerte skiløyper i Bærumsmarka. Kolsås Alpinanlegg er det største alpinanlegget i Bærum og tilbyr flotte bakker, samt alpinkurs. På sommeren byr marka på flotte turmuligheter til for eksempel Østernvann eller Bogstad. Det er også turveier og stier i umiddelbar nærhet rundt Øvrevoll Galoppbane og Hagabråten. Vinterstid er Hagabråten en meget populær akebakke.

Det er godt kollektivtransporttilbud i kort avstand fra boligen. T-banen går fra Lijordet og Østerås T-banestasjon. Her går linje 2 til Ellingsrudåsen på Furuset med stopp gjennom hele byen. Østerås er første stopp, så her er det alltid et ledig sete! Østeråsbanen har hyppige avganger, og går dagtid opp til 8 ganger i timen. Buss går fra Nordveien busstopp, knapt 300 meter fra boligen. Herfra går det buss til Bekkestua/Sandvika, hvorfra det er forbindelser med et større kollektivtilbud.

## **TOMT**

Eiet tomt, 61534 kvm

Tomten er opparbeidet med interne og eksterne adkomstveier, grøntarealer og beplantning. Tomten er fellesareal, men seksjonene har et eget bruksområde utenfor sin enhet og er ansvarlig for vedlikehold av eget bruksområde. Eierne av seksjoner med midtleilighet har rett til ferdsel over bruksområdet til naboer. Se forøvrig vedlagte vedtekter.

Denne rekken har fine grøntarealer rundt husene med huskestativ og terrasseplattning.

Fra stuen er det utgang til en stor og skjermet terrasse på ca 49 m<sup>2</sup>. På terrassen er det god plass til både loungemøbler, spisebord, solsenger og grill. Herfra er det adkomst via port til gressplen på boligens kortsiden, samt ned til stor felles gressplen på fremsiden, mot syd. Eiendommen har svært gode solhold

som kan nytes fra ca kl 08-21 sommerstid. Nærmiljøet er et eldorado for familier med barn i alle aldre.

## **Innhold**

### **INNEHOLDER**

Rekkehus over tre plan:

Kjeller består av kjellerstue, bad, badstue, rom benyttet som soverom og tre boder.

1.etasje består av entré, stue og kjøkken. Utvendig bod. Utgang fra stue til terrasse med trapp ned til hage.

2.etasje består av gang, bad og tre soverom.

Boligen har en garasje plass med elbillader i felles garasjerekke fra 2022 med hems.

Rekkehusene har en felles bod til felles redskaper og sykkelparkering under tak. I tillegg har hver enhet en egen privat bod i tilknytning til fellesboden.

### **BYGGEMÅTE**

Boligen har støpt gulv mot grunn og grunnmur av betong/lettklinkerblokker. Etasjeskillere og bærende vegger av trekonstruksjoner. Utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takpapp. Renner og nedløp av metall. Entrédør med tre-lags glass fra 2006. Dører og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 1999 i 1. og 2. etasje. Noen vinduer fra 1978 og enkle glass fra byggeår i kjeller. Oppvarmet med elektrisitet, vedfyring og luft-til-luft varmepumpe. Naturlig ventilasjon.

Det er boligsameiet som skal besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, samt tilbygg det betales tilleggsytelse for. Sameiet skal også vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art. Boligsameiet har ansvar for opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med gangveier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer samt vaktmestertjeneste.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Elektrisk anlegg:

- Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Til tider noe flimring i downlights på kjøkken. Ukjent årsakssammenheng. Som følger av manglende samssvarerklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Våtrom - Bad kjeller :

- Overflater vegger: Det er observert uegnede materialer ved eksempelvis vegghengt toalett. TG2 er satt for å belyse risiko med hensyn til fukt.

- Overflater gulv: Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn

til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.

- Membran, tettesjikt og overgang til sluk.: Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets gulvflater/veggflater, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
- Vannrør: Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Fordelerstammer for rør-i-rør-systemet er plassert i kasse ved bereder uten mulighet for sikker avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet). Avrenningsmulighet må etableres.
- Avløpsrør (ink. sluk): Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
- Ventilasjon: Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov. Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskifting. Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Sanitærutstyr / innredning: Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
- Det er utført fuktmåling på badet uten funn.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) - Kjeller :

- Overflater gulv: Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Sprekk i gulvbord på soverom. Riss/sprekk i betonggulv i bod ved bad. Tiltak kan iverksettes ved behov.
- Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger):. Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg. Det er registrert plast/dampsperre og svartpapp i utlektet kjellervegg noe som erfaringsmessig er en risikokonstruksjon med tanke på fukt. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 72,6 %, temperatur 15,7 grader C og duggpunkt 10,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
- Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM): Klaffventiler stedvis i vegg. Usikker tilluftløsning. Anbefaler mer kontrollerbar ventilerings.

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

- Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Varmtvannsbereder er plassert i rom/skap uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.
- Badstue :
- Helhetsvurdering: Synlige vesentlige feil og skader ikke påvist. Bygningselementet er fra husets opprinnelig byggeår og er ikke

vært i bruk siden 2000. Alder, bruksintensitet og materialvalg tilsier at gjenværende anbefalt brukstid er redusert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Innvendige trapper:

- Innvendige trapper: TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forsikringskrav) grunnet sikkerhet. Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG 2 i henhold til NS 3600.

Våtrom - Bad 2.etasje :

- Overflater vegger: Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon. Vindu bør skjermes. Det er observert uegnede materialer i våtsone ved eksempelvis badekar. TG2 er satt for å belyse risiko med hensyn til fukt.
- Overflater gulv: Skade/avskalling på flis ved sluk.
- Membran, tettesjikt og overgang til sluk.: Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets gulvflater/veggflater, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
- Vannrør: Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
- Avløpsrør (ink. sluk): Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket. Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
- Ventilasjon: Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov. Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskifting. Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Sanitærutstyr / innredning: Servantskap har fukt/svelleskader. Blandebatteri ved badekar er kan være vanskelig å veksle mellom hånddusj og vanlig kran til badekar. Utskifting bør vurderes.
- Det er målt etter fukt uten funn.

Øvrige rom:

- Overflater himling: Himlingsflater bærer preg av slitasje. Enkelte sprekker mellom himlingsplater. Tiltak kan iverksettes ved behov.
- Overflater vegger: Enkelte veggoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
- Overflater gulv: Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
- Innerdører: Enkelte innerdører er skjeve/ tunge og åpne/lukke. Utskifting kan vurderes.

Kjøkken:

- Vannrør: Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Lekkasje fra armatur

på kjøkkenvask. Utbedring bør vurderes.

- Innredning: Det er tettet med byggsjum og stålull i kjøkkenskap under kjøkkenvask (se punkt 9 i egenerklæringskjemaet).

Etasjeskiller - Kjeller, 1.- og 2.Etasje :

- Skjevhetmåling: Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert. Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i kjeller, 12 mm i stue, 11 mm i entré, 18 mm i gang 2.etasje og 20 mm på soverom 3.

Dører og vinduer:

- Vinduer: TG2 gjelder vinduer fra 1978 og byggeår i kjeller. TG 1 på øvrige vinduer. Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

- Annet: Selger opplyser om at det er gamle/dårlige markiser. Utskifting bør vurderes.

Balkonger, terrasser, veranda etc:

- Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer): Fundamenter var ikke tilgjengelig for undersøkelser. Moderate råteskader på enkelte bord. Råteskader bør utbedres. Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying. Tiltak anbefales.

Utvendige trapper:

- Helhetsvurdering: Overflatebehandlingen er slitt og må fornyes. Ett løst trinn i trapp ned til hage. Tiltak anbefales.

Drenering:

- Det ble drenert i regi av sameiet i 2006. Alder: Dreneringsfunksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drensssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble ikke observert tegn på fuktinnsig eller fuktskader. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

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

- Ildsteder inne i boligen: TG3 gjelder åpen peis i kjellerstue. Det er ikke etablert ubrennbar plate foran/under ildsted. Ubrennbar plate må etableres.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon:

- Fasader inkl. kledning: Panel er stedvis råteskadet ved vindu på soverom 2 og hjørnekasser. Råteskader må utbedres. Skader i bakenforliggende konstruksjon er ikke registrert, men kan ikke

utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Sameiet skal besørge for utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, samt tilbygg det betales tilleggsytelse for. Styreleder er informert og bekrefter at dette faller innenfor deres vedlikeholdsplikt.

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

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

## Standard

### STANDARD

Velkommen til General Fleischers vei 14 D!

Dette er et familievennlig, påbygd enderekkehus over 3 plan, beliggende i et særdeles barnevennlig og hyggelig boligområdet.

Området er et eldorado for familier med barn i alle aldre. Rundt boligene er det flotte, grønne fellesområder med lekeapparater, plutting, gressplen m.m.

Huset har en fin planløsning med blant annet en lys og romslig stue med peis og utgang til solrik terrasse på ca 49 m<sup>2</sup>, samt et praktisk kjøkken. I 2.etasje finner du tre fine soverom og bad. Underetasjen byr på kjellerstue for de yngste, bad, badstue og lagringsplass i tre boder. Her er det også et "hobbyrom" som pr nå er innredet som et 4. soverom. Rommet har utgravd vindu og rømningsvei. Boligen er godt vedlikeholdt, men holder noe eldre standard.

På terrassen er det god plass til både loungemøbler, spisebord, solsenger og grill. Herfra er det adkomst via port til gressplen på boligens kortsid/vestside, samt ned til stor felles gressplen på fremsiden, mot syd. Eiendommen har svært gode solhold som kan nytes fra ca kl 08-21 sommerstid.

Det er parkering for en bil i nyere garasjerekke fra 2022 - lukket med vegger mellom hver enhet. Her er det elbil lader og lagringsmuligheter på hems. I tillegg er det lagringsplass i utvendig bod ved entré, samt i utevendig fellesbod som denne rekken har bygget. Her er det også sykkelparkering under tak, og en fellesbod med redskaper etc. Meget hyggelig rekke med 4 enheter.

Boligen er del av et sameiet med 132 enheter og gjennomfører felles vedlikeholdsprosjekter av bygningsmasse og fellesområder ved behov. Dette gjør at man får gode avtaler, og man får hjelp med vedlikehold/oppgraderinger. Det er blant

annet gjennomført vindusutskiftning, drenering og ny lgland garasje.

## 1.etasje

Entré:

Inngangspartiet gir et fint førsteinntrykk med en romslig entré innredet med skyvedørgarderobe med speilfronter. Her er det plass til at hele familien kan komme hjem samtidig. Herfra er det enkel adkomst til de resterende rommene i 1.etasje, samt opp til 2.etasje. Like utenfor inngangspartiet er det en praktisk liten utebod. Boligen har generelt godt med lagringsplass.

Stue:

Stuen oppleves som svært lys og innbydende med store vindusflater og usjenert utsyn. Rommet er av god størrelse med ulike soner som kan innredes med både sofagruppe, spisebord og tilhørende møblement. I stuen er det luft-til-luft varmepumpe fra 2023 og peisovn som varmer godt på kaldere dager. Rommet har parkett på gulv og er ellers holdt i lyse farger. Her er det god plass til å samle familie og venner!

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i tre med nedsenket oppvaskkum. Det er dekorative fliser på veggen over kjøkkenbenken, samt stikkontakter og belysning under overskapene. Videre er kjøkkenet innredet med integrerte hvitevarer, herav kjøleskap med fryser, stekeovn og platetopp, samt vegghengt ventilator. Det er også ny oppvaskmaskin fra 2023. Her er det generelt godt med både skap- og benkeplass. Det er også plass til et spisebord ved vindu. Kjøkkenet har laminat med varme og det er downlights i himling. Selger opplyser at det tidvis kan dryppe litt fra kranen, og kjøkkenet er av eldre dato.

## 2.etasje

Soverom:

Boligens 2.etasje byr på tre gode soverom med sjarmerende heltre gulv og lyse overflater. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og nattbord på hver side. Det er skyvedørgarderobe med speilfronter langs hele den ene veggen. De to andre rommene eigner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor - alt etter behov. Begge barnerommene har plassbygde garderobeskap.

Bad:

Baderommet er fra byggeår, men det er utført enkelte oppgraderinger i 2000. Badet har flislagt gulv med varmekabler og er utstyrt med vegghengt servantskap, samt speil og belysning på veggen over servant. Her er det også badekar og gulvstående toalett.

## Underetasje

Kjellerstue:

Kjellerstuen er et perfekt oppholdsrom for de yngste i familien og kan benyttes som ekstra TV-stue eller lekerom. Her er det også en flott peis som varmer godt på kaldere dager.

Kjelleretasjen har også gode lagringsmuligheter i tre boder.

Rom innredet som soverom:

I underetasjen finner du også et hobbyrom som er innredet som soverom/gjesterom. Dette har vært benyttet som et 4. soverom i boligen, og har rømningsvei gjennom utgravet vindu.

Bad og badstue:

Baderommet i kjeller ble oppusset i 2008 og har varmekabler i gulv. Her er det innredet med vegghengt servantskap, speil, belysning og stikkontakt. Badet har også vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Her er det også opplegg for vaskemaskin.

Vegg-i-vegg med badet er det badstue med betonggulv med tretremer, samt vegger, himling og benker av tre. Det er elektrisk ovn og naturlig avtrekksventil i veggen.

Det er innhentet byggetegninger av kjelleretasjen og 1.etasje fra 1980 hos Bærum Kommune. Det foreligger ikke tegninger fra byggeår 1952, eller fra boligens 2.etasje. Tilbygget fra 1980 samsvarer ikke med dagens bruk/innredning. I opprinnelige tegninger er det tegnet inn en matbod som idag er bad/vaskerom, badstue og bod. Rom benyttet som soverom i underetasje er omtalt som hobbyrom i byggetegningene.

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

## FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest fra oppføringstidspunkt datert 1952, samt for tilbygg datert 1980.

Det er innhentet byggetegninger av kjelleretasjen og 1.etasje fra 1980 hos Bærum Kommune. Det foreligger ikke tegninger fra byggeår 1952, eller fra boligens 2.etasje. Tilbygget fra 1980 samsvarer ikke med dagens bruk/innredning. I opprinnelige tegninger er det tegnet inn en matbod som idag er bad/vaskerom, badstue og bod. Rom benyttet som soverom i underetasje er omtalt som hobbyrom i byggetegningene. Endringene er ikke omsøkt.

På kjøkkenet var det også et kott som er innlemmet i dagens kjøkken.

Det gjøres oppmerksom på at rommene ikke nødvendigvis tilfredsstiller kravene til rømningsvei og lys. Bruksendring er ikke søkt eller gitt. Evt kostnader og pålegg fra offentlige myndigheter er kjøpers ansvar.

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

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder

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

#### OPPVARMING

Oppvarmet med elektrisitet, vedfyring og luft-til-luft varmepumpe fra 2023. Varmekabler på badetrom.

#### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter F

### Økonomi/drift

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 20 498 pr. år Årsprognose 2024

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

#### EIENDOMSSKATT

Bærum kommune har ikke eiendomsskatt.

#### FASTE LØPENDE KOSTNADER

Selger hadde et strømforbruk på ca 13888 kwh i 2023.

Selger har alarm fra Verisure og betalte kr 5397,- i 2023.

Felleskostnadene er kr 5451,- pr mnd.

Årsprognose for kommunale avgifter er kr 20.498,-.

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

#### SPEKIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenr.: OBOS02-98208289020

Type: A

Restgjeld: 28.333.358,-

Restløpetid: 29 år 7 md.

Term pr år: 12

Rente: 6,95% FLyt

Lånenr.: OBOS03-98208026291

Type: A

Restgjeld: 16.840.740,-

Restløpetid: 28 år 4 md.

Term pr år: 12

Rente: 6,95% FLyt

Lånenr.: OBOS04-98208070967

Type: A

Restgjeld: 2.649.321,-

Restløpetid: 28 år

Term pr år: 12

Rente: 6,95% FLyt

Lånenr.: OBOS05-98208079735

Type: A

Restgjeld: 3.500.244,-

Restløpetid: 28 år

Term pr år: 12

Rente: 6,95% FLyt

Lånenr.: OBOS06-98208079727

Type: A

Restgjeld: 641.842,-

Restløpetid: 28 år

Term pr år: 12

Rente: 6,95% FLyt

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

#### FORSIKRING MED POLISENUMMER

Tryg Forsikring Polisenummer: 6624372

#### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 754 606,- Som sekundærbolig Kr. 6 667 503,-

#### SAMEIE

Sameie: Hofbo Boligsameiet,

Eiendommen gnr. 35, bnr. 3 i Bærum er bestående av 132 ideelle eiendomsandeler, fordelt på 33 firemannsboliger/rekkehus. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

I sameiets vedtekter følger retningslinjer/regler for utbygging.

Styret har jobbet med følgende saker det siste året:

- Felling og beskjæring av trær
- Kartlegging av lufteluker i sameiet som ledd i utbedring av innklima
- Reforhandlet avtale med Altibox
- Oppdatert og vedlikeholdt årshjul mtp HMS i sameiet
- En del saker ang måking/oppbevaring av snø etter en særdeles snøfylt vinter
- Det er gitt støtte til utskifting av kjellervinduer etter satser
- Oppfølging av sak med entreprenør om vanninntrenging i LV22
- Oppfølging av saker fra enkeltbeboere
- Ferdigstillelse av garasjeprojekt og tilhørende uteområder

Tidligere vedlikeholdsarbeider:

- Boligsameie skiftet vannledninger og separerte avløp på General Fleischers vei 3-14, Lijordveien 22-39 og Nadderudveien 123-127.
- Bygget nye garasjer
- Det er gitt støtte til utskifting av kjellervinduer etter satser
- Det er skiftet ut enkelt vinduer og dører som enten var ødelagt eller ikke var gjort i det store renoveringsprosjektet for 15 år siden
- Drenering 2006

- Trepleie og tilplanting på fellesområdet i krysset General Fleischers vei - Lijordveien. Styret har iverksatt nyplanting slik at når de store trærne må tas ned, så vokser det opp nye trær som kan sørge for oppsuging av vann

- Det er gjort mindre utskiftninger av fellesrør i enkelt hus

Fremtidige planer :

- Gjennomføre tiltak knyttet til lufting av tak-mønelufting
- Gjennomføre tiltak knyttet til inn klima
- Maling av enkelte seksjoner (ble ikke gjort i fjor da det var for sent på året da behovet meldte seg).
- Gjennomgå og revidere vedtekter

Det må påregnes generelt vedlikehold av sameie.

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

### STYREGODKJENNING

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

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

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

### DYREHOLD

Dyrehold er tillatt.

### RADONMÅLING

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

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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

henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

1961/303464-1/100 Erklæring/avtale  
28.07.1961

Rett for Bærum E.verk til å plassere en stålmas på bnr 3  
Med flere bestemmelser

Overført fra: 3201-35/3

Gjelder denne registerenheten med flere

1961/304014-1/100 Erklæring/avtale  
06.09.1961

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. benyttelse av peisestue i hus på bnr 3.

Overført fra: 3201-35/3

Gjelder denne registerenheten med flere

1961/304990-1/100 Erklæring/avtale  
01.11.1961

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. benyttelse av peisestue i hus på bnr 3.

Overført fra: 3201-35/3

Gjelder denne registerenheten med flere

1962/300776-1/100 Bestemmelse om veg  
16.02.1962

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: 3201-35/3

Gjelder denne registerenheten med flere

1962/300777-1/100 Erklæring/avtale  
16.02.1962

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. benyttelse av peisestue i hus på bnr 3.

Overført fra: 3201-35/3

Gjelder denne registerenheten med flere

1962/301214-1/100 Erklæring/avtale  
09.03.1962

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. benyttelse av birom.

Overført fra: 3201-35/3

Gjelder denne registerenheten med flere

1962/303563-1/100 Erklæring/avtale  
11.07.1962

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. peisestue, leilighetsvis bruk.

Hj.havers samtykke mangler.

Overført fra: 3201-35/3

Gjelder denne registerenheten med flere

1962/305611-1/100 Erklæring/avtale  
02.11.1962

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. benyttelse av peisestue.

Overført fra: 3201-35/3

Gjelder denne registerenheten med flere

1962/305630-1/100 Erklæring/avtale  
03.11.1962  
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. benyttelse av peisestue.  
Overført fra: 3201-35/3  
Gjelder denne registerenheten med flere

1963/300669-1/100 Erklæring/avtale  
05.02.1963  
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. benyttelse av kjellerstue.  
Overført fra: 3201-35/3  
Gjelder denne registerenheten med flere

1963/301566-1/100 Erklæring/avtale  
26.03.1963  
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. benyttelse av peisestue.  
Overført fra: 3201-35/3  
Gjelder denne registerenheten med flere

1963/303732-1/100 Erklæring/avtale  
11.07.1963  
Felles erklæring ang peisestue, evt hobbyrom som måtte godkjennes innrettet på d.e.  
Overført fra: 3201-35/3  
Gjelder denne registerenheten med flere

1968/307083-1/100 Erklæring/avtale  
08.11.1968  
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje.  
Overført fra: 3201-35/3  
Gjelder denne registerenheten med flere

1971/303384-1/100 Erklæring/avtale  
19.05.1971  
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. tilbygg på våningshus.  
Overført fra: 3201-35/3  
Gjelder denne registerenheten med flere

1972/409769-1/100 Erklæring/avtale  
02.08.1972  
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. tilbygg.  
Overført fra: 3201-35/3  
Gjelder denne registerenheten med flere

1980/8009-1/100 Erklæring/avtale  
16.04.1980  
Ang garasjer.  
Overført fra: 3201-35/3  
Gjelder denne registerenheten med flere

1980/15127-2/100 Erklæring/avtale  
18.07.1980  
Bestemmelser om at sameierene ikke har forkjøps-, oppløsnings- eller utløsningsrett.

1985/20715-1/100 Erklæring/avtale  
03.07.1985  
Hvoretter det gis kjøreadkomst over bnr 3 til Lijordet til garasjeanlegg hvor 2 rekker a 4 rom er godkjent oppført. Garasjerommene skal bygges på gnr 35 bnr 10. Fra grunneier.  
Overført fra: 3201-35/3  
Gjelder denne registerenheten med flere

1991/21676-1/100 Skjønn  
04.09.1991  
Skjønn av 31.8.1987 ved Asker og Bærum Herredssrett.  
Sak nr. B 8/1986  
Gjelder denne registerenheten med flere

2016/76334-1/200 Bestemmelse om bebyggelse  
27.01.2016  
Rettighetshaver: BÆRUM KOMMUNE  
Org.nr: 935478715  
Bestemmelse om restriksjonsbelte for offentlige vann og avløpsledninger  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Gjelder denne registerenheten med flere

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

#### UTLEIE

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

#### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

#### REGULERING

Kommuneplaner  
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.  
Id 202101  
([https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu\\_nenummer=3201&planidentifikasjon=202101](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 60 550 m  
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende  
Delareal 136 m  
KPAngitt Hensyn Hensyn grønnstruktur  
KPHensynsonenavn H540  
Delareal 958 m

Arealbruk Turdrag,Nåværende  
Delareal 26 m  
Arealbruk Veg,Nåværende

#### Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 1951187

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu>  
nenummer=3201&planidentifikasjon=1951187)

Navn ØSTERÅS OG GRAV

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 24.01.1952

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8674/1951187.pdf>

Delarealer Delareal 54 726 m

Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Delareal 5 807 m

Formål Kjørevei

Id 1972319

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu>  
nenummer=3201&planidentifikasjon=1972319)

Navn ØSTERÅS, DEL, ENDR. REGULERING

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 04.04.1974

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8816/1972319.pdf>

Delarealer Delareal 15 m

Formål Kjørevei

Id 1950241

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu>  
nenummer=3201&planidentifikasjon=1950241)

Navn ØSTERÅS OG GRAV

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 02.07.1954

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8670/1950241.pdf>

Delarealer Delareal 822 m

Formål Turvei

Id 1988026

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu>  
nenummer=3201&planidentifikasjon=1988026)

Navn NORDTERRASSEN

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.1989

Delarealer Delareal 136 m

Formål Turvei

Id 1979034

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

nenummer=3201&planidentifikasjon=1979034) Navn  
NADDERUDVEIEN, mellom Nordv/Vollsv.

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 31.07.1984

Delarealer Delareal 26 m

Formål Kjørevei

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 9 900 000,- (Prisantydning)

kr 507 000,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 10 407 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 260 170,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 10  
407 000,-))

-----  
kr 261 370,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 10 668 370,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 10 677 620,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

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

### BETALINGSBETINGELSER

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

### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke eierseksjon inkl eierskiftegebyr (Kr.15 995)

Visningshonorar (Kr.3 250)

Foto for 2 ganger inkl drone (Kr.9 800)

Innhenting av servitutter (per stk) (Kr.3 120)

Markedspakke 1 (Kr.22 500)



Oppgjør (Kr.7 500)  
Overtagelse (Kr.3 250)  
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 10 407 000,-) (Kr.93 663)  
Tilrettelegging (Kr.16 900)  
Totalt kr. (Kr.175 978)

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

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

#### **OPPDRAGSNUMMER**

36-24-0526

## **Kjøpsinformasjon**

### **BUDGIVNING**

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

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

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte

denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

### **LOVANVENDELSE**

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

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

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

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

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

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

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsopp-gave 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/personvernerklæring>

## **Megler**

#### **AVDELING**

Sandvika Eiendomsmegling AS.

EIE Sandvika

Org. nr: 997288998

Kinoveien 9 A

1337 Sandvika

Tlf: 67 55 08 00

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler / Partner Elise Riise Johnsen

#### **SAKSBEHANDLERE**

Elise Riise Johnsen

EIE Sandvika

Eiendomsmegler / Partner

Mob: 90 11 08 66 / E-post: [erj@eie.no](mailto:erj@eie.no)

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?





























































# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

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

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



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





































































































































































































140 Skøyen

Ruter#



CITARO



BT 21337



2 Østerås

33102



## ØSTERÅS KJØPESENTER

Østerås Blomster  
Krogsveen Eiendomsmegler  
Nille  
Bjørklund  
Vinmonopolet  
Skin Tonic Parfymeri  
Match man / women  
Narvesen  
Ark Bokhandel  
Eurosko  
Walk in Dameklær  
Baker Hansen  
Meny  
Sunkost  
Vitus Apotek  
ets Dvirebutikk



**KIWI** mini pris **7-23**

**DNB** Eiendom

**Mester Grønn**

**SABI SUSHI**

petite frisørene

GREY GARDENS

**FARDAL** BAKERI // KONDITORI

BÆRUM KOMMUNE  
Eiksmarka helsestasjon



**+** **APOTEK 1**

**nille**



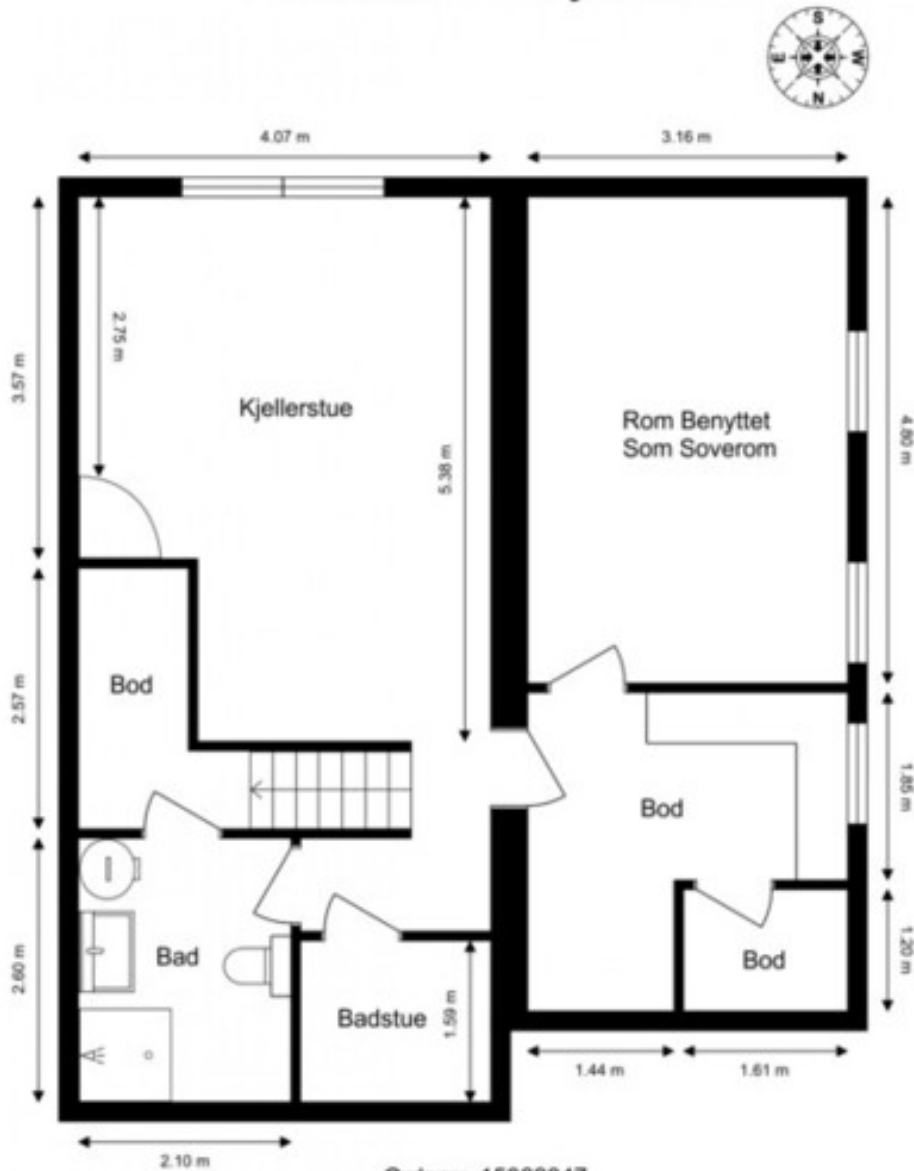
Grønt og Godt  
Eiksmarka

MARKA  
SENTER  
(10-18)  
are 7-23





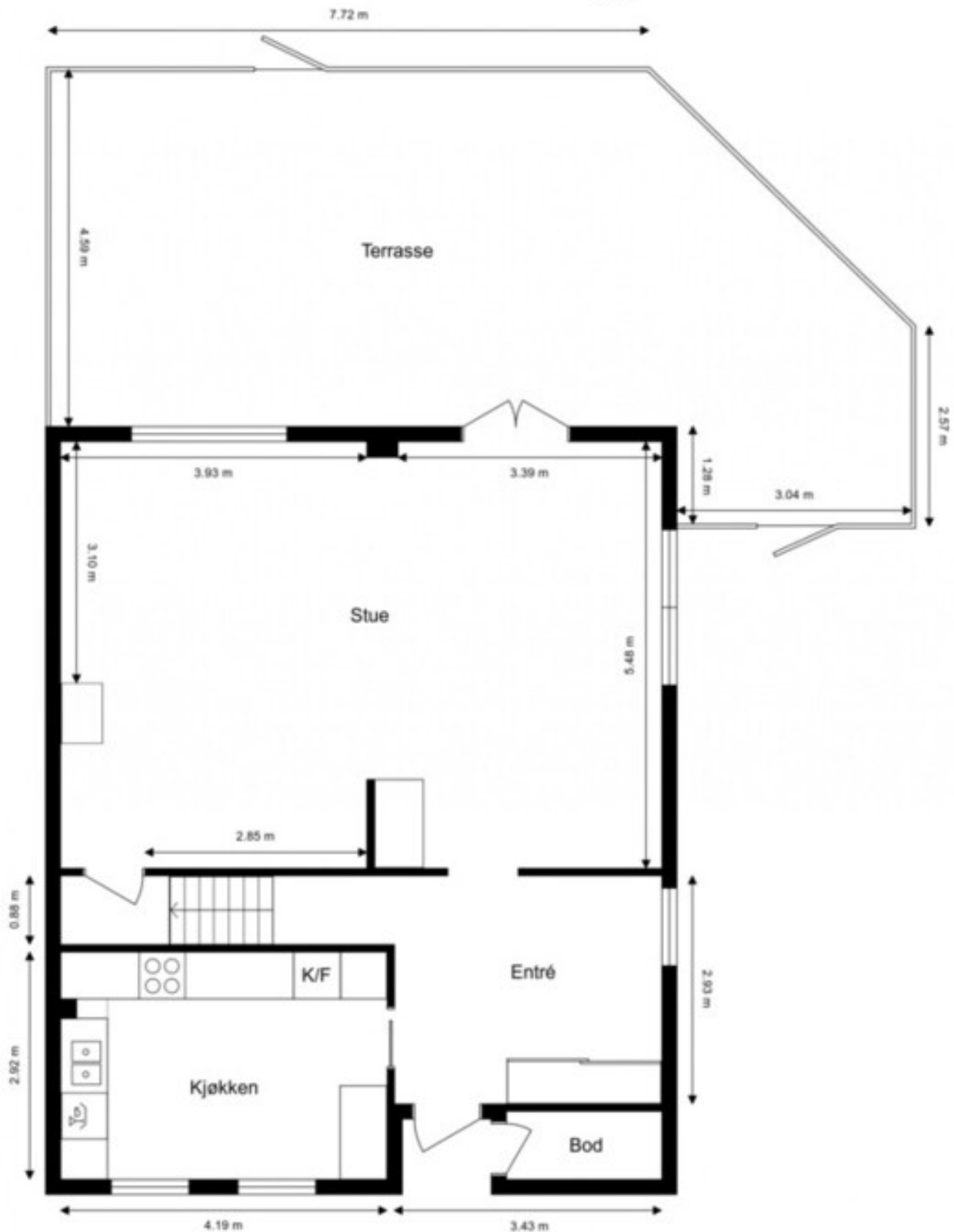
## Rekkehus - Kjeller



Ordernr. 15062847

# General Fleischers vei 14 D, 1359 EIKSMARKA

## Rekkehus - 1.Etasje



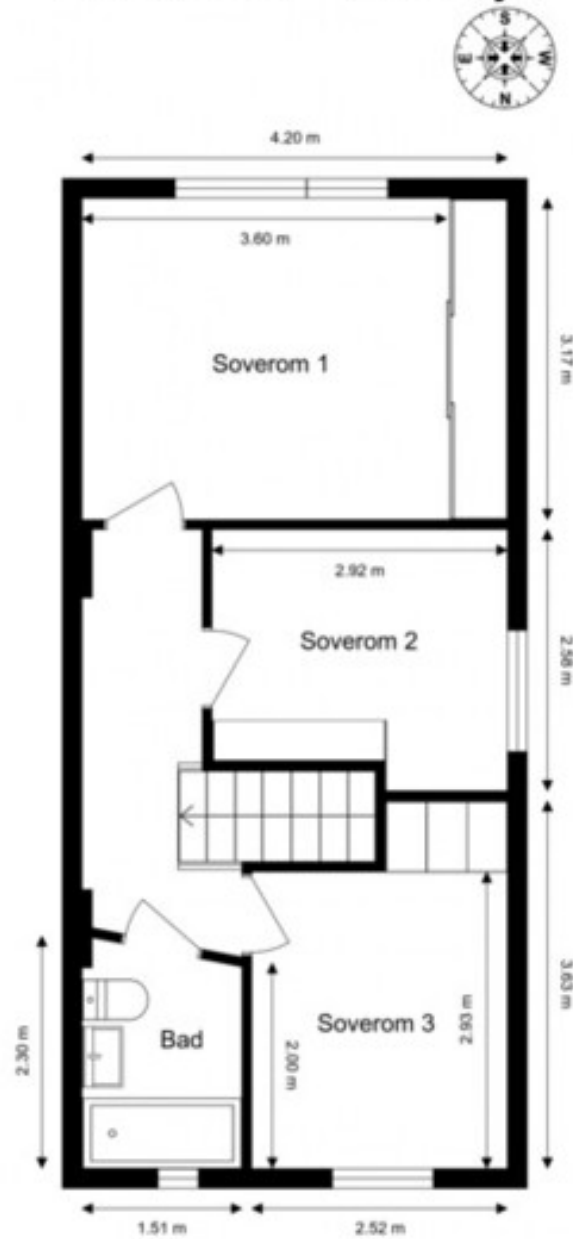
Ordernr. 15062847

 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.

E

## Rekkehus - 2.Etasje



Ordernr. 15062847



# 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)

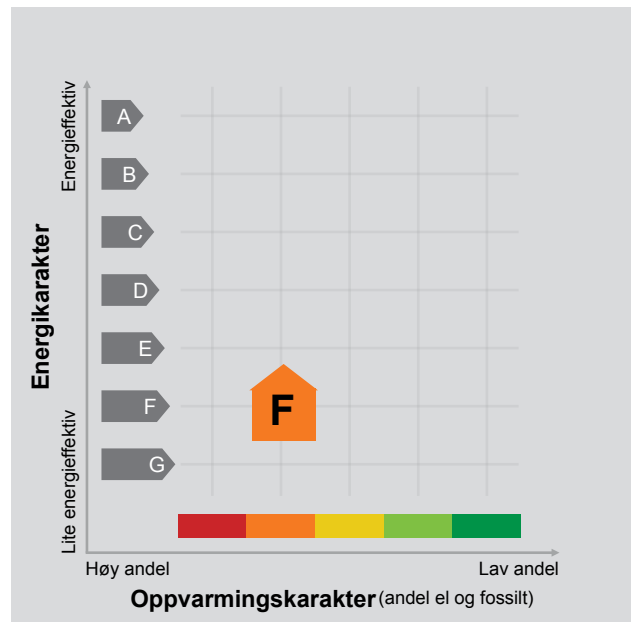
# INFORMASJON & DOKUMENTER





# ENERGIATTEST

Adresse	General Fleischers vei 14D
Postnummer	1359
Sted	EIKSMARKA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	35
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	49
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18564807
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-40416
Dato	18.10.2024



**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)

- **Tiltak utendørs**

- **Termografering og tetthetsprøving**

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

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

- **Slå el.apparater helt av**

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>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Rekkehus
<b>Byggeår</b>	1954
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	174
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 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: 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 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 6: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### **Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving**

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

### **Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### **Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg**

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### **Tiltak 15: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 17: 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 18: 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 19: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 20: 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 21: 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.

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

General Fleischers vei 14 D  
1359 EIKSMARKA  
Gnr./Bnr.: 35/3  
Seksjonsnr. : 49  
Bærum kommune

## Areal

Rekkehus  
Bruksareal: 176 m<sup>2</sup>  
Garasje  
Bruksareal: 17 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 193 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 15.10.2024

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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

Tlf: 41414128

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

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Stian Christensen

Mobil: 91170791



# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes 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	15.10.2024
Referansenummer	15062847
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0526
Hjemmelshaver/selger	Tove Asker
Bygningssakkyndig inspektør	Stian Christensen
Tilstede på befaringen	Tove Asker
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	9 °C
Rapportdato	18.10.2024 18:55

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	General Fleischers vei 14 D
Postnummer/sted	1359 EIKSMARKA
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	35/3
Seksjonsnr.	49
Tomt	Eiet tomt: 61534 m²

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	1954	1978	
Garasje	2022		

## Byggemåte

Rekkehus tilhørende HOFBO Boligsameie beliggende i Bærum kommune. Sameiet har felles tomt.

Boligen har støpt gulv mot grunn og grunnmur av betong/ lettklinkerblokker. Etasjeskillere og bærende vegger av trekonstruksjoner. Utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takpapp. Renner og nedløp av metall. Entrédør med tre-lags glass fra 2006. Dører og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 2006, 1978 og enkle glass fra byggeår. Oppvarmet med elektrisitet, vedfyring og luft-til-luft varmepumpe. Naturlig ventilasjon.

Rekkehus over to etasjer samt kjeller.

2.Etasje består av gang, bad og tre soverom.

1.Etasje består av entré, stue og kjøkken. Utvendig bod. Utgang fra stue til terrasse med trapp ned til hage.

Kjeller består av kjellerstue, bad, badstue, rom benyttet som soverom og tre boder.

Boligen har en biloppstillingsplass med elbillader i felles garasjerekke med hems.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad kjeller		Ventilasjon	9	
		Vannrør	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Avløpsrør (ink. sluk)	9	
Våtrom - Bad 2.etasje		Ventilasjon	10	
		Vannrør	10	
		Sanitærutstyr / innredning	10	
		Overflater vegger	10	
		Overflater gulv	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Avløpsrør (ink. sluk)	10	
Kjøkken		Vannrør	11	
		Innredning	11	
Øvrige rom		Overflater vegger	11	
		Overflater himling	11	
		Overflater gulv	11	
		Innerdører	11	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) - Kjeller		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	12	
		Overflater gulv	12	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	12	
Badstue		Helhetsvurdering	12	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Ildsteder inne i boligen	13	Kr 0 - 10 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	13	
Etasjeskiller - Kjeller, 1.- og 2.Etasje		Skjevhetmåling	13	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	14	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	15	Kr 10 000 - 50 000
Dører og vinduer		Vinduer	15	
		Annet	15	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	16	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	16	
Drenering		Alder	17	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

### Lovlighet

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

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

### Skjønnsvurderinger

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

# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Rekkehus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.Etasje	40			40	
	Gang, bad og tre soverom				
1.Etasje	69	2		71	49
	Entré, stue og kjøkken	Bod			Terrasse
Kjeller	65			65	
	Kjellerstue, bad, badstue, rom benyttet som soverom og tre boder				
SUM	174	2		176	49
<b>Total bruksareal: 176 m<sup>2</sup></b>					

Bruksareal (BRA)					
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje		17		17	
		Garasje			
SUM		17		17	
<b>Total bruksareal: 17 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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om det er søkt om/godkjent innredning av kjelleren og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det kan derfor ikke verifiseres om etasjen er godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

Boligen har en biloppstillingsplass med elbillader i felles garasjerekke med hems.

Boligen inneholder 159 m<sup>2</sup> P-ROM og 15 m<sup>2</sup> S-ROM.




# Rapport

## Våtrom - Bad kjeller

Bad fra 2008. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger i dusjsjonen, øvrige vegger av malte flater. Himling med panel. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speil, belysning og stikkontakt over servant. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vannrør av rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Avtrekksventil i vegg. Opplegg for vaskemaskin.

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

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsjonen kan nå det

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
 TG 2	Ventilasjon	Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.  Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk bør etableres.
	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.  Fordelerstammer for rør-i-rør-systemet er plassert i kasse ved bereder uten mulighet for sikker avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet). Avrenningsmulighet må etableres.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Overflater vegger	Det er observert uegnede materialer ved eksempelvis vegghengt toalett. TG2 er satt for å belyse risiko med hensyn til fukt.
	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets gulvflater/veggflater, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
 TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom (ved dør). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 45,3 %, temperatur 17,5 grader C og duggpunkt 5,6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.  Det er også utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument i dusjsjonen. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.






# Våtrom - Bad 2.etasje

Bad med sluk fra byggeår med enkelte oppgraderinger utført i 2000 (i følge huseier). Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger rundt badekar, øvrige vegger av tapetserte flater. Himling i malt flate. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur speil og belysning over servant. Gulvstående toalett. Badekar med ett-greps armatur. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Avtrekksventil i vegg.

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

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - 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 32,1 %, temperatur 20,6 grader C og duggpunkt 3,3 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. 28 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	
	Ventilasjon	Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.  Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk bør etableres.
	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Sanitærutstyr / innredning	Servantskap har fukt/svelleskader. Blandebatteri ved badekar er kan være vanskelig å veksle mellom hånddusj og vanlig kran til badekar. Utskifting bør vurderes.
	Overflater vegger	Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon. Vindu bør skjermes.  Det er observert uegnede materialer i våtsone ved eksempelvis badekar. TG2 er satt for å belyse risiko med hensyn til fukt.
	Overflater gulv	Skade/avskalling på flis ved sluk.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets gulvflater/veggflater, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket.  Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.


# Kjøkken

Gulvflate belagt med laminat med varme. Vegger og himlinger av malte flater. Downlights i himling. Kjøkkeninnredning fra () med profilerte fronter. Benkeplater i tre. Nedsenket oppvaskum med ett-greps armatur. Flislagt flate mellom benkeplate og overskap. Overbelysning og stikkontakter over benk. Integriert kjøleskap med fryser, stekeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin. Vegghengt ventilator. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon - Annet

 Informasjon | Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

 TG 2 Vannrør | Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Lekkasje fra armatur på kjøkkenvask. Utbedring bør vurderes.

Innredning | Det er tettet med byggsjum og stålull i kjøkkenskap under kjøkkenvask (se punkt 9 i egenerklæringsskjemaet).

 TGIU Innfelte/gjennomgående installasjoner | Det er ikke foretatt demontering av utstyr, eller inspeksjon inne i konstruksjonen.

## Øvrige rom

2. Etasje  
Gulvflater belagt med heltregulv. Vegger og himlinger av malte flater. Downlights i gang. Profilerte innerdører. Skyvedørgarderobe på soverom 1. Garderobeskap på soverom 2 og 3.

1. Etasje  
Gulvflater belagt med parkett. Vegger av malte/ tapetserte flater. Himlinger med himlingsplater. Profilerte innerdører.

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

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 TG 2 Overflater vegger | Enkelte veggoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater himling | Himlingsflater bærer preg av slitasje. Enkelte sprekker mellom himlingsplater. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater gulv | Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Innerdører | Enkelte innerdører er skjeve/ tunge og åpne/lukke. Utskifting kan vurderes.

 TGIU Innfelte/gjennomgående installasjoner | Det er ikke foretatt demontering av utstyr, eller inspeksjon inne i konstruksjonen.

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller

Kjelleren ligger delvis under terreng. Gulvflater belagt med laminat, gulvbelegg og betong. Vegger og himlinger med panel og malte flater. Vegger av mur/betong i boder.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører

### TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Klaffventiler stedvis i vegg. Usikker tilluftløsning. Anbefaler mer kontrollerbar ventilering.

Overflater gulv

Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Sprekk i gulvbord på soverom. Riss/sprekk i betonggulv i bod ved bad. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg.

Det er registrert plast/dampspærre og svartpapp i utlektet kjellervegg noe som erfaringsmessig er en risikokonstruksjon med tanke på fukt. Det ble ikke registrert forhøyede verdier.

Målingene viser følgende: RH 72,6 %, temperatur 15,7 grader C og duggpunkt 10,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

## Badstue

Badstu vurdert til å være fra byggeår. Synlig betonggulv med tretremer. Vegger, himling og benker av tre. Elektrisk ovn. Naturlig avtrekksventil i vegg

### TG 2

Helhetsvurdering


Synlige vesentlige feil og skader ikke påvist. Bygningselementet er fra husets opprinnelig byggeår og er ikke vært i bruk siden 2000. Alder, bruksintensitet og materialvalg tilsier at gjenværende anbefalt brukstid er redusert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

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


Skorstein fra byggeår som ble rehabilitert i regi av sameiet/borettslaget i 2004.  
Peisovn med glassdør i stue.  
Åpen peis i kjellerstue.

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

Skorsteiner inne i boligen - Annet


 Informasjon | Kan være dårlig trekk i peis stue 1.etasje. Spjeld i kjeller må være lukket, kan hjelpe og åpne ett vindu.

Selger opplyser om at peis i kjeller er benyttet sotluke til felles pipe.

 TG 3 Ildsteder inne i boligen | TG3 gjelder åpen peis i kjellerstue. Det er ikke etablert ubrennbar plate foran/under ildsted. Ubrennbar plate må etableres. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000


## Innvendige trapper

Trapp og rekkverk av tre.

 TG 2 Innvendige trapper | TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forskriftskrav) grunnet sikkerhet. Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG 2 i henhold til NS 3600.


## Etasjeskiller - Kjeller, 1.- og 2.Etasje


Støpt gulv mot grunn. Etasjeskille av trekonstruksjoner. Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: rom benyttet som soverom, bod, stue, entré, gang og soverom 3.

 TG 2 Skjevhetsmåling | Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert. Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i kjeller, 12 mm i stue, 11 mm i entré, 18 mm i gang 2.etasje og 20 mm på soverom 3.

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

Vannrør av kobber og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Stoppekran, stakeluke, varmtvannsbereder på 198 liter fra 2007 og fordelerstammer for rør-i-rør plassert i bod kjeller. Luft-til-luft varmepumpe fra 2023 i stue. Oppvarmet med elektrisitet, vedfyring og luft-til-luft varmepumpe. Naturlig ventilasjon.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Hovedstoppekran - Stakeluke - Ventilasjon - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

 **TG 2** Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Varmtvannsbereder er plassert i rom/skap uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.

## Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige steder målt til: 1,91 - 2,02 meter i kjeller. 1,78 - 2,88 meter i 2. etasje. 2,32 - 2,36 meter i 1. etasje.


Til informasjon:  
Kjeller og deler av 2. etasje har en takhøyde lavere enn 2,20 meter.

## Elektrisk anlegg

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


Forenklet vurdering:  
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: 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: Ukjent  
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei  
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei  
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei  
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja  
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei  
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

 **TG 2** Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Til tider noe flimring i downlights på kjøkken. Ukjent årsakssammenheng.  
Som følger av manglende samsvareklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

# Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

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


      Rømningsveier      Rømningsveier i kjeller er vurdert til å være godkjente. Forutsetter liknende møblering i soverommet.

      Brannskiller      Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendig kledd med liggende trekledning.


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

 **TG 3**      Fasader ink. kledning      Panel er stedvis råteskadet ved vindu på soverom 2 og hjørnekasser. Råteskader må utbedres. Skader i bakenforliggende konstruksjon er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Sjøblongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

## Dører og vinduer

Entrédør med tre-lags glass fra 2006. Dører og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 2006, 1978 og enkle glass fra byggeår.

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


 **TG 2**      Vinduer      TG2 gjelder vinduer fra 1978 og byggeår i kjeller. Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Annet      Selger opplyser om at det er gamle/dårlige markiser. Utskifting bør vurderes.

## Yttertak

---

Taktekking er fra 2004 i følge selgers opplysninger. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takpapp. Renner og nedløp av metall.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Tekking (undertak, leker og ytterteking) - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Gesimsløsninger - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Skorsteiner over tak


      Inspeksjonsmulighet      |      Taket på påbygg er inspisert ved å fysisk være på taket.  
Hovedtaket er kun inspisert fra bakkeplan grunnet sikkerhetsmessige forhold.

 **TGIU**      Takgjennomføringer      |      Ikke undersøkt.  
Konstruksjon      |      Taket er en lukket konstruksjon, inspeksjon ikke mulig.

## Balkonger, terrasser, veranda etc

---

Utgang fra stue til terrasse. Gulvflate belagt med terrassebord. Rekkverk av tre.

 **TG 2**      Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)      |      Fundamenter var ikke tilgjengelig for undersøkelser. Moderate råteskader. Råteskader bør utbedres. Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying. Tiltak anbefales.

## Utvendige trapper

---

Trapp i betong. Trapp i trekonstruksjoner ned til hage.

 **TG 2**      Helhetsvurdering      |      Overflatebehandlingen er slitt og må fornyes. Ett løst trinn i trapp ned til hage. Tiltak anbefales.

## Grunnmur, fundamenter

---

Støpt gulv mot grunn. Grunnmur i betong/ lettklinkerblokker.

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

 **TGIU**      Fundamenter      |      Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunn      |      Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

# Drenering

Dreneringen er opplyst av selger til å være fra 2004.

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

Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur - Vann fra yttertak og bortledning - Fuktmåling i lukkede konstruksjoner

## TG 2 Alder

Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drensssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble ikke observert tegn på fuktinnslag eller fuktskader. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

# Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.

## TGIU Vann- og avløpsledninger (inkl. stikkledninger) Ikke besiktiget.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

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

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt dokumentasjon på montering av kurs til varmpumpe.

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

Opplegg av kurs til varmpumpe, 2023-11-07.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn (datert 22/9-2000) med registrerte avvik (bad 2.etasje isolasjon på kabel ført gjennom vegg var løsnet), uvisst om dette er utbedret.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Pipe ble sist feid i 2024.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Mottatt og signert. Datert 27.09.2024.



## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

### Eksempler

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

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

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

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

### Eksempler

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

## Definisjoner

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

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

## Gyldighet

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

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

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, 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.



Elektrisk anlegg - [Sikringskap ]

INSTALLATØR: BRØDRE KJØLMØR 91		ANLEGG NR.:	ADVARSEL!
Tlf: 3494 1 1392 349		TILKOBLET FASE:	ADVARSEL!
KJØLS NR.	KURSFORETNELSE:	SIKRING AMPERE	LEDNINGSTYKKE SNITT I MM
1	LYS STUE VEGG	10	2 x 1,5 <sup>0</sup>
2	LYS OG KONT. KJØKKEN	10	2 x 1,5 <sup>0</sup>
3	LYS OG KONT. LYSGJELER	10	2 x 1,5 <sup>0</sup>
4	KONT. VASKEMASKIN	16	2 x 2,5 <sup>0</sup>
5	BADSTUE	16	2 x 2,5 <sup>0</sup>
6	TEKNIKK. KOMBIS	20	2 x 2,5 <sup>0</sup>
7	LYS KANTENT. KJØKKETIDE "TRAD"	10	2 x 1,5 <sup>0</sup>
8	OPPLÅSBAR LYS I KJØKKEN	16	2 x 1,5 <sup>0</sup>
9	LYS BADSTUE OG BÅREROM	16	2 x 1,5 <sup>0</sup>
10	LYS STUE 2 ET. BÅR	10	2 x 1,5 <sup>0</sup>
11	LYS BÅRUTR. KJØKKETIDE "TRAD"	10	2 x 1,5 <sup>0</sup>
12	TEKNIKK. KOMBIS	16	2 x 2,5 <sup>0</sup>

NB! SKU SIKRINGENE ODDI TIL MINST EN GANG I ÅRET!

**NEBB 13 Stikk til Varmepumpe 15A 225**

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt ]



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



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 2.etasje ]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240526		
Adresse	General Fleischers vei 14 D				
Postnr.	1359	Sted	Eiksmarka		
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?	1999	Hvor lenge har du bodd i boligen?	25 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?	Tryg forsikring	Polise/avtalenr	2162362		
Selger 1 Fornavn	Tove	Etternavn	Asker		

## 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

Personer med fagutdanning, snekker, rørlegger og elektriker.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Badet i 2 etasje ble pusset opp 2000 og badet i kjeller ble pusset opp 2008. Jeg har ikke papirer på utført arbeid, men jobben ble gjort av faglærte.

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

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Vet ikke

#### 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 Ingen problemer med ildsteder i min leilighet. Pipen har vært feiet etter vanlig plan + en ekstra gang pga. pipebrann pga. at min tidligere nabo som jeg delte pipe med hadde fyrst med deler av juletre. Iflg. feiervesenet finnes det ingen skader i pipa.

**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 Iflg. selger i 1999, hadde det vært mus i boligen. Jeg observerte mus inne to ganger etter overtakelsen. En gang i gangen og en gang i kjellerboden. Siden har det ikke vært noe.

**10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

Nei  Ja Kommentar

**11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja Kommentar

**12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

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

Firmanavn

Åland bygg,

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Stor rehabilitering av hele sameiet. Tak/fasade

**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

Buskerud varmepumpe

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

November 2023: satt inn varmepumpe

**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 Kontroll av el-anlegg

**15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja Kommentar Nye garasjer i 2022

**16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**

Nei  Ja Kommentar

**17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

Nei  Ja

**17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja Kommentar

**18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja Kommentar

**19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja Kommentar

**20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei  Ja

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar ca.2000

**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 Boligalarm med tilknytning til røykvarslere. Firma: Verisure

## 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 Rotter i området; Det er satt ut rottefeller.

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

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

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

# FERDIGATTEST

Bærum kommune

440-52.

v/s HÅRENS DFF. Forbunds Byggeslag, v/c.r.s.fører  
Birger Olafsen

3, tomt nr. 30,

35

11

tre

et

c

29/7-52.

223,75

26. oktober 1955.

for

e.f.

en



Journalnr. 171-79

**FERDIGATTEST**Adresse: General Fleischers vei 14 aGnr.: 35 Bnr.: 5 Tomt nr.: \_\_\_\_\_Ferdigbesiktigelse avholdt: 4. november 1980Arbeidets art: Tilbygg til rekkehusByggherre: Finn RamsøyAnmelder: SelvAnsvarshavende Ing. murr. Hans Georg Andresen

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

Sandvika, 10. november 1980

For bygningsjefen

  
Steinar Hofseth  
e.f.

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

2609070008BK0583143



# BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



## Megleropplysninger

Gnr:	<b>35</b>	Bnr:	<b>3</b>	Fnr:		Snr:	<b>49</b>
Adresse:	<b>General Fleischers vei 14D, 1359 EIKSMARKA</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					
52/440	Rekkehus	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
79/171	Tilbygg	<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

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.

Sandvika Eiendomsmegling AS  
EIE Sandvika v/Charlotte Gjefle  
Kinoveien 9A, 1337 SANDVIKA  
E-post: WM264\_3001534@usermail.webmegler.no

8079997

7544/49

30.09.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 27.09.2024.

**Boligselskap:** 7544, Boligsameiet Hofbo  
**Organisasjonsnr:** 980.685.667  
**Eier:** Tove Asker  
**Leieobjekt:** 49  
**Seksjonsnummer:** 49  
**Adresse:** General Fleischers Vei 14a, 1359 EIKSMARKA  
**Hjemmeside:** www.hofbo.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:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Tryg Forsikring - polise nummer 6624372.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Enkelte seksjonseier har garasje plass som følger ved salg. Det påløper administrasjonskostnader etter gjeldende prisliste til forretningsfører ved overtagelse av garasje. Merk vedtak på årsmøtet april 2019.
- Vi besitter ikke sameiets husordensregler.
- Vi ber om at kjøpers mailadresse kommer fram i eierskiftemeldingen. Styret har utstrakt kontakt med beboerne på mail.
- Det er bygget garasje til samtlige seksjoner høst 2019/2020. Sameiet har inngått administrasjonsavtale for det nye låneopptaket. Se innkalling og protokoll fra årsmøtet avholdt i 2019.
- Utskifting av vanninnlegg og separering av avløp 2020 - finansieres ved låneopptak på 7,7 millioner
- Utbygging av 21 nye garasjer. finansieres med nytt låneopptak på 4,5 millioner. Fordeles likt på 21 seksjoner. Disse er ferdigstilt.
- 1540 kr er lagt til for de som har garasje i hovedhuset fra 1. feb 24 for å dekke lånekostnader.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (30.09.24)
* OBOS02-98208289020 A		28.333.358,-	29 år 7 md.	12		Flyt	6,95%
* OBOS03-98208026291 A		16.840.740,-	28 år 4 md.	12		Flyt	6,95%
* OBOS04-98208070967 A		2.649.321,-	28 år	12		Flyt	6,95%
* OBOS05-98208079735 A		3.500.244,-	28 år	12		Flyt	6,95%
* OBOS06-98208079727 A		641.842,-	28 år	12		Flyt	6,95%

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

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.451,- pr. md.

Herav:

Nytt garasjelån	1.540,-
Tilbygg felleskostn.	782,-
Felleskostnader	898,-
Lånekost.renter	563,-
Lånekostn.Avdrag	1.168,-
Fibernet fra Viken	500,-

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

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

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	207,-	34.622,-	13.366,-	573.036,-

## Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS02-98208289020	298.565,-	1.985,-
* OBOS03-98208026291	183.053,-	1.268,-
* OBOS04-98208070967	20.069,-	136,-
* OBOS06-98208079727	4.862,-	33,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 507.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.09.2024

## 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 Alexander Aalvik tlf.22 86 83 45 ev. pr. e-post: [alexander.aalvik@obos.no](mailto:alexander.aalvik@obos.no).

## Annen informasjon:

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

**Melding fra megler ved salg:**

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no). Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Vår ref:

Dato:

## SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

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

For selger: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

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

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-post adresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Garasje/ Parkering: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til  
oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

# Eierskifterelaterte tjenester 2024



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





# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 7544

Boligsameiet Hofbo

# Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Hofbo

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:

29. mai 2024 kl. 19:00, Øvrevoll Galopp - Derbystuen.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Gjerde mellom LV35D og LV37A
9. Utmelding av Voll Vell

Med vennlig hilsen,

**Styret i Boligsameiet Hofbo**

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Kristian Hornburg-Stenerud velges som møteleder

---

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

Fører av protokollen og protokollvitner velges på årsmøtet

---

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 at årets negative resultat dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport-Hofbo 7544 2024.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 275.000

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer og to varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær. Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet

### Innstilling

I valgkomiteen for Boligsameiet HOFBO Fredrik Mietle Holmstøen og Kjersti Sand

### Roller og kandidater

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Torstein Haukvik  
GF28b

#### Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Bøyum Bohne  
LV35D

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

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Christian Askeland  
LV37C
- Margrethe Dahl-Godø  
Tidligere styremedlem, GF10D

---

Sak 8

## Gjerde mellom LV35D og LV37A

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

### Forslagstillere:

Erika Bohné og Andreas Løken, Lvn. 35D

Elise Stilloff og René Ibsen, Lvn. 37A

### Bakgrunn:

Etter ferdigstillelse av rør-arbeidene 2020 skulle berørte arealer tilbakeføres. Det ble da plantet hekk på hver side av stien mellom LV35D og LV37A, men dessverre gjorde entreprenøren (AOL) en slett jobb. Det ble dessuten beplantet med feil type hekk av en type som ikke tåler klimaet i klimasonen. Hekken har derfor ikke

klart seg, og det har ikke skjedd noen tilvekst i løpet av årene den har stått. Dette har medført at de to berørte husstandene fortsatt har helt uskjermede utearealer.

Stien er mye brukt, både av barn og voksne. Gjennomgangstrafikken er svært sjenerende, både inne og ute, da forbipasserende har direkte innsyn i stue og terrasse/uteområde.

Vi ber derfor om at Hofbo dekker utgifter til gjerder tilsvarende mellom Nvn.125D og GF 4D med en ramme på inntil 100.000 kr. Overskytende dekker husstandene selv.

#### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler årsmøtet å gi sameiere i LV35D og LV37A anledning til å sette opp gjerde jf. grannelova som bekostes av forslagsstiller med høyde inntil 1,5 meter:

*I følge lov om grannegjerde har du rett til å ha gjerde mot naboen hvis du betaler det selv. Hvis gjerdet ditt ikke hindrer sikten i frisiktssoner mot veien kan du sette opp et opptil 1,5 meter høyt gjerde.*

#### **Forslag til vedtak**

Forslag til vedtak fra forslagsstillere: Boligsameiet Hofbo dekker utgifter til montering av gjerder mellom Lvn. 35D og 37A med en ramme på inntil 100.000 kr.

---

Sak 9

## **Utmelding av Voll Vell**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslagstillere:**

**Styret i HOFBO**

HOFBO har siden 2022 vært medlem i Voll Vel hvor HOFBO betaler ca. kr. 37.000 i årlig medlemsavgift. I medlemskapet inngår i hovedsak vårryddingsaksjon/henting av hageavfall samt høstaksjon på parkeringsplassen v/Øvrevoll. Styret anser det økonomisk og praktisk at ryddeaksjonene gjennomføres i egen regi. I dette inngår blant annet leie av containere ved våraksjon.

**Styrets innstilling:**

Styret anbefaler årsmøtet å melde seg ut av Voll Vell

**Forslag til vedtak**

Årsmøtet vedtar utmelding av Voll Vell, gjeldende fra 01.01.2025

---

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Kristian Stenerud	General Fleischers V 11 B
Styremedlem	Anton Stade Aarønæs	General Fleischers Vei 6 A
Styremedlem	Margrethe Dahl-Godø	General Fleischers V 10 D
Styremedlem	Bernardo Tavares Lemelle	General Fleischers V 13 B
Styremedlem	Trine Søndrol Nakken	General Fleischers V 26 A
Varamedlem	Torstein Vee Haukvik	General Fleischers V 28 B
Varamedlem	Gunhild Elise Vestre	General Fleischers Vei 2 A

## Valgkomiteen

Fredrik Mietle Holmstøen	Nadderudveien 136 A
Kjersti Sand	Lijordveien 37 D

## 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 Boligsameiet Hofbo

Sameiet består av 132 seksjoner.

Boligsameiet Hofbo er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980685667, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer: 35/ 3

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

Boligsameiet Hofbo har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

## Styrets arbeid

Siden ordinært sameiermøte 23. Mai 2023 er det avholdt 12 styremøter, 1 budsjettmøte samt flere møter knyttet til arbeid med vedtekter og befaringer.

Balansen mellom arbeidet med enkeltsaker og saker som gjelder hele sameiet har vært krevende. Kompleksiteten og omfang knyttet til sakskomplekser har medført at styret har valgt å søke konsulentbistand i enkelte saker.

Styret har forholdt seg til vedtektenes bestemmelser om saksbehandling og habilitet i saker som gjelder styremedlemmer (jfr. Paragraf 14.5)

### Utbedring etter vanninntrenging NV 126/128 og GF 6

I forbindelse med ekstremværet Hans i august ble det betydelig vannskader i samtlige kjellere i NV 126. Styret har vært i dialog x flere med forsikringsselskapet og de krever utbedring av drenering før de utbetaler forsikringspremie. Sameiet står ansvarlig for drenering og har tatt opp lån for å dekke dette arbeidet. Det utbedres også drenering i NV 128 da fremtidige problemer med vanninntrenging her er sannsynlig. I samme seanse utbedres problemer med vanninntrenging i GF6. Arbeidet er igangsatt og forventes ferdigstilt innen rimelig tid.

### Andre saker/aktiviteter i året som har gått.

- Felling og beskjæring av trær
- Kartlegging av lufteluker i sameiet som ledd i utbedring av inneklima
- Reforhandlet avtale med Altibox
- Oppdatert og vedlikeholdt årshjul mtp HMS i sameiet
- En del saker ang måking/oppbevaring av snø etter en særdeles snøfylt vinter
- Det er gitt støtte til utskiftning av kjellervinduer etter satser
- Oppfølging av sak med entreprenør om vanninntrenging i LV22
- Oppfølging av saker fra enkeltbeboere
- Ferdigstillelse av garasjeprosjekt og tilhørende uteområder

### Fremtidige planer

- Gjennomføre tiltak knyttet til lufting av tak-mønelufting
- Gjennomføre tiltak knyttet til inneklima
- Maling av enkelte seksjoner (ble ikke gjort i fjor da det var for sent på året da behovet meldte seg).
- Gjennomgå og revidere vedtekter



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak justering av fellesgjeld

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak bokføring av kostnader i forbindelse med garasje prosjektet

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 693 645.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### **Større vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 700 000 til større vedlikehold som omfatter kostnader i forbindelse garasjeprosjektet ble postert driftskostnader.

### **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 Boligsameiet Hofbo.

### **Lån**

Boligsameiet Hofbo har lån i Obos-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

### **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 01.02.2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Hofbo

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Oslo, 28. mai 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 771 377	4 348 464	6 072 000	8 347 680
Innbetalinger		16 230	0	0	0
Andre inntekter	3	1 030 992	66 239	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>6 818 599</b>	<b>4 414 703</b>	<b>6 072 000</b>	<b>8 347 680</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-35 500	-38 775
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-275 000
Revisjonshonorar	6	-11 125	-10 500	-8 300	-11 000
Forretningsførerhonorar		-202 773	-194 945	-203 000	-215 000
Konsulenthonorar	7	-67 217	-66 210	-120 000	-45 300
Drift og vedlikehold	8	-1 639 004	-19 377 929	-1 466 000	-1 010 000
Forsikringer		-751 882	-684 782	-752 000	-827 000
Energi/fyring		-118 995	-48 930	-42 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-826 057	-782 496	-788 000	-820 000
Andre driftskostnader	9	-353 430	-309 169	-148 200	-191 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 255 732</b>	<b>-21 760 211</b>	<b>-3 813 000</b>	<b>-3 543 075</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 562 866</b>	<b>-17 345 509</b>	<b>2 259 000</b>	<b>4 804 605</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	15 418	5 802	0	0
Finanskostnader	11	-3 056 131	-1 419 716	-2 179 000	-3 433 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 040 713</b>	<b>-1 413 914</b>	<b>-2 179 000</b>	<b>-3 433 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-477 847</b>	<b>-18 759 423</b>	<b>80 000</b>	<b>1 371 605</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-477 847	-18 759 423		

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	376 446	376 446
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>376 446</b>	<b>376 446</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		14 483	11 277
Kundefordringer		0	438 600
Forskuddsbetalte kostnader		15 111	47 429
Driftskonto OBOS-banken		653 437	1 259 338
Sparekonto OBOS-banken		439 078	374 564
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 122 109</b>	<b>2 131 207</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 498 555</b>	<b>2 507 653</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-49 677 067	-49 199 221
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-49 677 067</b>	<b>-49 199 221</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	50 747 158	51 477 979
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>50 747 158</b>	<b>51 477 979</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 929	59 006
Leverandørgjeld		36 565	154 822
Påløpte renter		302 821	15 067
Påløpte avdrag		51 149	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>428 464</b>	<b>228 895</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 498 555</b>	<b>2 507 653</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 15.04.2024  
Styret i Boligsameiet Hofbo

Kristian Stenerud/s/

Anton Stade Aarønæs/s/

Margrethe Dahl-Godø/s/

Bernardo Tavares Lemelle/s/

Trine Søndrol Nakken/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Lånekostnad. Avdrag	1 850 112
Lånekostnad, renter	891 792
Garasjeleie	824 580
Fibernet fra Viken	528 000
Tilbygg felleskostnad påbygg	490 728
Felleskostnader	479 952
Garaselån	258 700
Tillegg	228 723
Garasjeleie	218 790
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 771 377</b>

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

Ladeinntekter	53 437
Garaselån april	995
Viderefakturert Elbil lading	26 525
Viderefakturert garasjeanlegg	950 000
Gebyr	35
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 030 992</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-35 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-35 250</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 250 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 35 170, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 125.

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

Juridisk bistand	-39 000
OBOS Prosjekt AS	-8 060
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 767
Andre konsulenthonorarer	-3 390
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-67 217</b>

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

Hovedentreprenør I	-1 124 771
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 124 771</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-269 636
Drift/vedlikehold VVS	-66 468
Drift/vedlikehold elektro	-73 100
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-95 030
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 639 004</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-28 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 220
Diverse leiekostnader/leasing	-16 853
Snørydding	-180 785
Andre fremmede tjenester	-3 241
Kontor- og datarekvisita	-15 086
Andre kostnader tillitsvalgte	-35 170
Andre kontorkostnader	-960
Kontingenter	-36 960
Bankgebyr	-5 391



Velferdskostnader	-764
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-353 430</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 674
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 078
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	666
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>15 418</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 597 241
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-31 167
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 043 712
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-161 230
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-187 259
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-35 522
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 056 131</b>

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2022	376 446
	376 446
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>376 446</b>

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

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

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-28 700 000	
Nedbetalt tidligere	1 745 333	
Nedbetalt i år	415 260	
		-26 539 407
<b>OBOS-banken 02</b>		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-4 500 000	
Nedbetalt tidligere	272 280	
Nedbetalt i år	4 227 720	
		0
<b>OBOS-banken 03</b>		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-17 692 920	
Nedbetalt tidligere	104 408	
Nedbetalt i år	231 182	
		-17 357 330
<b>OBOS BANKEN</b>		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-2 707 080	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	34 738	
		-2 672 342
<b>OBOS-banken</b>		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-3 567 784	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	37 130	
		-3 530 654
<b>OBOS-banken</b>		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-654 240	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	6 815	
		-647 425
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-50 747 158</b>

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6624372. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

Styret planlegger ingen større vedlikeholdsprosjekter utover det som er nevnt i styrets beretning

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.05.24

Selskapsnummer: 7544 Selskapsnavn: Boligsameiet Hofbo

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til årsmøte 2024 for Boligsameiet Hofbo

Organisasjonsnummer: 980685667

Møtet ble avholdt 29. mai kl. 19:00, Øvrevoll Galopp - Derbystuen.  
Antall stemmeberettigede: 64

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Forslag til vedtak:

Styreleder Kristian Hornburg-Stenerud velges som møteleder

✓ 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:

Alexander Aalvik fører protokoll og protokollvitner Fredrik Mietle Holmstøen og Eric Bruusgaard

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes av egenkapitalen.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes av egenkapital

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275.000,-

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til 275.000

✓ Vedtatt.

## 7. Valg av tillitsvalgte

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer og to varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær. Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet

### Innstilling

I valgkomiteen for Boligsameiet HOFBO Fredrik Mietle Holmstøen og Kjersti Sand

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Torstein Haukvik

Følgende stilte til valg:

Torstein Haukvik

### Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Christian Askeland

Følgende stilte til valg:

Christian Askeland

### Valgkomitè (1 år)

Følgende ble valgt:

Andreas Bøyum Bohne

Margrethe Dahl-Godø

Følgende stilte til valg:

Andreas Bøyum Bohne

Margrethe Dahl-Godø

## 8. Gjerde mellom LV35D og LV37A

### Forslagstillere:

Erika Bohné og Andreas Løken, Lvn. 35D

Elise Stilloff og René Ibsen, Lvn. 37A

### Bakgrunn:

Etter ferdigstilling av rør-arbeidene 2020 skulle berørte arealer tilbakeføres. Det ble da plantet hekk på hver side av stien mellom LV35D og LV37A, men dessverre gjorde entreprenøren (AOL) en slett jobb. Det ble dessuten beplantet med feil type hekk av en type som ikke tåler klimaet i klimasonen. Hekken har derfor ikke klart seg, og det har ikke skjedd noen tilvekst i løpet av årene den har stått. Dette har medført at de to berørte husstandene fortsatt har helt uskjermede utearealer.

Stien er mye brukt, både av barn og voksne. Gjennomgangstrafikken er svært sjenerende, både inne og ute, da forbi passerende har direkte innsyn i stue og terrasse/uteområde.

Vi ber derfor om at Hofbo dekker utgifter til gjerder tilsvarende mellom Nvn.125D og GF 4D med en ramme på inntil 100.000 kr. Overskytende dekker husstandene selv.

### Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å gi sameiere i LV35D og LV37A anledning til å sette opp gjerde jf. grannelova som bekostes av forslagsstiller med høyde inntil 1,5 meter:

*I følge lov om grannegjerde har du rett til å ha gjerde mot naboen hvis du betaler det selv. Hvis gjerdet ditt ikke hindrer sikten i frisktsoner mot veien kan du sette opp et opptil 1,5 meter høyt gjerde.*

#### Forslag til vedtak:

Forslag til vedtak fra forslagsstillere: Boligsameiet Hofbo dekker utgifter til montering av gjerder mellom Lvn. 35D og 37A med en ramme på inntil 100.000 kr.

✓ Vedtatt.

## 9. Utmelding av Voll Vell

### Forslagstillere:

Styret i HOFBO

HOFBO har siden 2022 vært medlem i Voll Vel hvor HOFBO betaler ca. kr. 37.000 i årlig medlemsavgift. I medlemskapet inngår i hovedsak vårryddingsaksjon/henting av hageavfall samt høstaksjon på parkeringsplassen v/Øvrevoll. Styret anser det økonomisk og praktisk at ryddeaksjonene gjennomføres i egen regi. I dette inngår blant annet leie av containere ved vårraksjon.

### Styrets innstilling:

Styret anbefaler årsmøtet å melde seg ut av Voll Vell

#### Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar utmelding av Voll Vell, gjeldende fra 01.01.2025

✓ Vedtatt.

Protokollen signeres av:  
Alexander Aalvik /s/  
Fredrik Mietle Holmstøen /s/  
Eric Bruusgaard /s/



# SAMEIEVEDTEKTER

for

## BOLIGSAMEIET HOFBO

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 24.11.04  
Endret på ordinært sameiermøte den 20.04.05, 19.04.06,

18.04.07, 23.04.08, 15.10.09, 11.11.10 og 27.04.11. Sist endret på ordinært årsmøte 25.04.2019

### § 1 Innledning

Eiendommen gnr. 35, bnr. 3 i Bærum er bestående av 132 ideelle eiendomsandeler, fordelt på 33 firemannsboliger. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte fra 1980, er bindende for seksjonseierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Eier en organisasjon/institusjon el.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

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

### § 2 Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon.

Med bruksrett menes alminnelig benyttelse. Bruksretten innebærer ingen overdragelse av sameiets eiendomsrett. Bruksretten avgrenses mot installasjoner, terrengforandringer, utbygging og lignende, som krever sameiets samtykke.

Eiere av seksjoner med midtleilighet har rett til ferdsel over bruksområdet. Ferdsel over naboens område skal begrenses til det strengt nødvendige. Beplantning som hekker, blomsterbed, etc. skal arrangeres slik at det klart markeres hvor adkomsten rundt huset for beboere i midtleilighetene skal være.

Garasjer er oppført på sameiets eiendom iht. avtale mellom sameiet og seksjonseiere og er organisert i garasjelag. Garasjelaget betaler tomteleie til sameiet, slik sameiet fastsetter.

Garasjene kan bare eies av seksjonseiere. Ved fremleie har seksjonseierne fortrinnsrett. Garasjelagene er ansvarlig for å holde garasjene i forsvarlig stand.

### § 3 Disposisjon over seksjon

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

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

Overdragelse av seksjon skal søkes styret. Styret kan nekte å godkjenning dersom det foreligger saklig grunn.

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

#### **§ 4 Seksjonseiers plikter**

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

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

Klesvask skal ikke henge ute på søn- og helligdager. Beplantning og annen utnyttelse av eget bruksområde må ikke hemme ferdsel til midtseksjonenes bruksområde eller fellesareal.

Innretning på fellesareal skal godkjennes av sameiet.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Sameier plikter etter gyldig styrevedtak, å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

#### **§ 5 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt**

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

Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Reparasjon eller utskiftning av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon og øvrige vegger er boligsameiet ansvarlig for.

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

Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet. Alt arbeid som påligger seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Seksjonseieren er også ansvarlig for vedlikehold av eget bruksområde.

#### **§ 6 Boligsameiets plikter**

Boligsameiet skal:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.

Boligsameiet har ansvar for opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med gangveier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer samt vaktmestertjeneste.

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, samt tilbygg det betales tilleggsytelse for.

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

Seksjonseiere må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol m.m. Det samme gjelder

installasjoner, terrengendringer mm. på sameiets tomteareal tilliggende seksjonene.

Søknad om tilbygg skal behandles av årsmøtet i tråd med flertallskravene i vedtektene § 13. Årsmøtet skal vurdere om søknaden er i tråd med tilbyggsplan godkjent på årsmøtet 15.10.09. Søknader som klart faller innenfor rammene i tilbyggsplanen skal i utgangspunktet godkjennes dersom man ikke har annen saklig grunn til å avslå. Tilbygg krever, i tillegg til godkjenning fra årsmøtet, tilslutning fra alle seksjoner i huset. Tilbygg kan ikke nektes, så fremt det ikke medfører en urimelig ulempe for andre sameiere, jfr. Esl. §40.

### **Regler for utbygging**

#### **Før igangsetting skal det inngås avtale om tilbygg.**

a) Gjeldende offentlige bestemmelser for utbygging skal følges (lover, forskrifter, veiledninger, standarder og pålegg). Herunder også kravene i godkjenningen fra Bærum kommune - "Bestemmelser R-1950241 og R-1951187 og tilleggsbestemmelser (eget brev) til reguleringsplan for Østerås og Grav".

b) Søker skal sende kopi av søknaden til styret etter at Bærum kommune har gitt godkjenning. Søknad til kommunen med tilhørende dokumentasjon bekostes av utbygger. Styret skal legge søknaden frem i årsmøtet for godkjenning.

c) Søknad til styret skal i tillegg inneholde en framdriftsplan. Utbygging skal være påbegynt innen 6 måneder og ferdigstilt innen 18 måneder fra datoen årsmøtet har godkjent utbyggingen. Retten til utbygging faller etter dette bort, og eventuell søknad må fremmes på nytt. Hvis ikke tilbygget er godkjent etter kravene i punkt a) av godkjent takstmann etter 18 måneder kan sameiet vurdere dagbøter for utbygger.

d) Det skal tegnes førsterisikoforsikring (byggeplassforsikring) av utbygger.

e) Styret kan ikke godkjenne tilbygg før det, på utbyggers bekostning, er foretatt en godkjenning av tilbygget etter kravene i punkt a) av godkjent takstmann. Styret skal på første styremøte etter at rapport om godkjenning fra godkjent takstmann er sendt inn, behandle saken.

f) Oppmåling av arealet skal gjøres av takstmann etter NS 3940 og må besørges av utbygger. Nye fellesutgifter beregnes på bakgrunn av dette, og kommer i tillegg til tidligere beregnede fellesutgifter. Nye fellesutgifter og Hofbos vedlikeholdsansvar løper fra tilbygget er godkjent av styret.

g) Utover dette gjelder følgende:

1. Tilbyggerne skal ta utgangspunkt i bebyggelsens opprinnelige form, men gi dem et helhetlig uttrykk tilpasset samtidens formspråk. Det skal være god balanse mellom bebygget og ubebygget areal.

2. Hvilke hus som tillates utbygget fremgår av plankartet i kommunens godkjenning med fastsatt hus plassering.

3. Hver enkelt enhet kan bygges ut uavhengig om de andre enhetene i 4-mannsboligen utbygges. Tilbygg skal kles med liggende trepanel i samme type og i samme farger som eksisterende hus. Taktekking skal ha samme utførelse og farge som eksisterende hus. Vinduer skal ha midtsprosse. Utvendige rekkverk skal utføres i henhold til detaljtegninger dok. 384942.

4. Instruks fra NBC Neas Brannconsult i notat 01 av 28.02.08 og notat 02 av 17.11.08 skal følges. Der hvor avstand til nabobygg blir mindre enn 8 meter skal det ved innsendelse av søknad/melding utarbeides brannteknisk prosjektering. Ved

innsendelse av søknad/melding om tilbygg skal brannteknisk løsning dokumenteres.

5. Høyde til møne og gesims skal ikke noe sted overstige eksisterende høyder.

6. Hver seksjon har anledning til å sette opp en platting av tre på stuesiden av huset. Denne skal ha høyde på maks 50 cm. over bakkenivå. Plattinger kan gå maks 3 meter ut fra fasadeliv. Plattinger utover dette må søkes styret for særskilt godkjenning.

7. Mellom seksjonene på stuesiden er det anledning til å sette opp levegg. Disse skal være maks 1,8 m. høye og gå maks 3 m. ut fra vegglinn. Levegger utover dette må søkes styret for særskilt godkjenning.

8. I forbindelse med oppføring av tilbygg på inngangssiden kan det være nødvendig å flytte eksisterende gang/adkomstvei. Før byggearbeidene igangsettes må ny gang/adkomstvei være etablert eller sikret. Utbygger bærer kostnaden.

9. Garasjer kan utbygges innenfor vist grense i plankartet. Hver garasje skal ha minstemål på 3 x 6 meter.

10. For hver boenhet tillates oppsetting av utvendig bod på inntil 5 kvm. ihht. godkjenningens illustrasjonsplan. Boden skal ha pulttak/saltak og utformes i henhold til prinsiptegninger datert 11.12.07. Det er ikke anledning til å sette opp ny bod i tillegg til eksisterende. Dersom boenhet med eksisterende bod velger å bygge ny bod skal eksisterende fjernes.

## **§ 8 Fellesutgifter og fellesinntekter**

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

Den enkelte seksjonseier skal betale et å konto beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Felleskostnadene fordeles etter sameierbrøken som er 1/132, og innbetales den 1. hver måned.

For tilbygg betales en tilleggsytelse, beregnet med utgangspunkt i tilbyggets antall m<sup>2</sup> bruttoareal. Tilleggsytelsen skal utgjøre 70% av de til enhver tid fastsatte fellesutgifter, beregnet pr. m<sup>2</sup> i de opprinnelige boligens bruttoareal i henhold til avtale inngått med den enkelte eier av tilbygg. Kjerneboligenes samlede areal er 11484 m<sup>2</sup>.

Det beregnes et tillegg i fellesutgifter for oppført tilbygg i seksjon 001, 004, 005, 008, 009, 012, 013, 016, 017, 019, 020, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 032, 033, 034, 035, 036, 037, 038, 039, 040, 041, 042, 043, 044, 045, 048, 049, 052, 057, 060, 061, 064, 065, 068, 069, 070, 071, 072, 073, 076, 077, 081, 088, 089, 093, 094, 095, 096, 105, 109, 112, 113, 116, 117, 120, 124, 129, 130, 131.

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

Ved skade på bolig innvendig som skyldes beboerens manglende vedlikehold, eller annet som er eiers ansvar, skal eieren selv dekke egenandelen. Forsikring av innbo er den enkeltes ansvar.

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

## **§ 9 Driftsreserve**

For å sikre driften av sameiet, skal det bygges opp en driftsreserve på minimum 30 % av de samlede fellesutgifter. Driftsreserven kan ikke reduseres uten etter pålegg fra årsmøte, eller etter vedtak fra et enstemmig styre.

## **§ 10 Salg/Utleie**

Salg, samt utleie, skal meddeles styret. Styret kan nekte å godkjenne kjøper/leietaker dersom det foreligger saklig grunn.

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

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

## **§ 11 Mislighold**

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen.

Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt gjennom tvangssalg, jf. lov om eierseksjoner § 38.

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

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

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

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og lov om eierseksjoner § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere. I slike tilfeller kan det være naturlig at seksjonseier gis et salgspålegg.

## **§ 12 Årsmøtet er sameiets øverste organ**

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles av styret med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Når styret finner det nødvendig kan det innkalles med kortere varsel på minst 3 dager. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når minst to seksjonseiere, som tilsammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

5. Valg av valgkomitè
6. Godtgjørelse til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

### **§ 13 Årsmøtets myndighet**

På årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal ha skriftlig fullmakt.

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

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

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

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

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Samtykke til reseksjonering.
7. Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne ut over 5 % av de årlige fellesutgiftene.
8. Vedtektsendringer.

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

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
3. Endring i fordeling av felleskostnader
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer
5. Flertallsbestemmelsen i kombinerte sameier.

For vedtak i saker som er nevnt i lov om eierseksjoner §§ 60 første ledd (representasjon) og vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen etter lov om eierseksjoner § 51, kreves enstemmighet av samtlige sameiere.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf lov om eierseksjoner §§ 40 og 51.

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

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige seksjonseiere.

### **§ 14 Styret**

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer og to varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av seksjonseierens felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak

av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter lov om eierseksjoner, § 51, og/eller vedtektenes § 13, siste avsnitt, representerer styret sameierne. Styrevedtak som er protokollert av hele styret, kan meddeles videre av to styremedlemmer i fellesskap, jf lov om eierseksjoner § 60.

Styremedlemmer eller forretningsfører, må ikke delta i behandling eller avgjørelse av spørsmål som vedkommende har personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **§ 15 Forretningsfører**

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og fellesutgifter samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg, jf. vedtektenes § 11, første ledd.

### **§ 16 Revisor**

Boligsameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999, nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

### **§ 17 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

### **17-1 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

Forretningsføreren har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes seksjon. Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

### **§ 18 Administrasjonsavtale**

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseierens rettssetterfølgere, av dette.

### **§ 19 Tvister**

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

## **§ 20 Vedtektsendring**

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

## **§ 21 Oppløsning**

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.



# 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 arkitekturens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

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

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

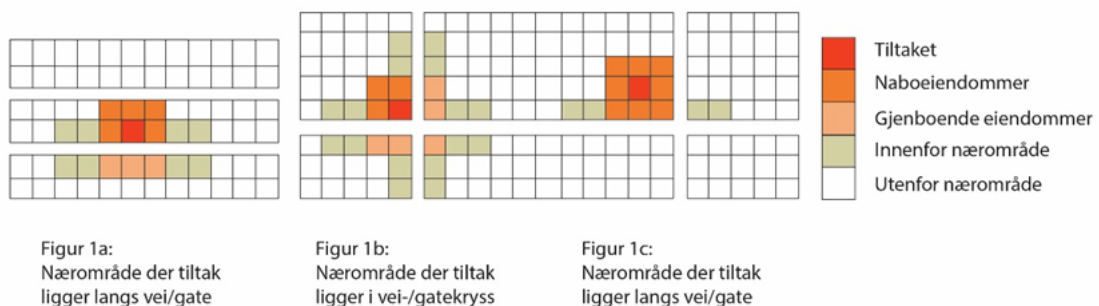
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging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

#### 7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

#### 7.4.3. Småhusområder

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



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

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

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

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



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

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

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

- 7.5.1. Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.
- 7.5.2. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form og plassering.
- 7.5.3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal
- 7.5.4. Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal
- 7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.
- 7.5.6. Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg eller over andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres og utvikle seg godt.
- 7.5.7. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det sikres dimensjonering for tilstrekkelig jorddybde for etablering av variert vegetasjon på en del av takflaten.
- 7.5.8. For småhus (frittliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav:
  - a. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 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) omfordes til offentlig tilgjengelig møteplass/lekeareal eller tilsvarende.*

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

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

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

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

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

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

➤ **Barnehager:**

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

➤ **Skoler:**

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

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

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

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

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

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

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

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

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

### 10.1. Skilt og reklame

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

#### **Retningslinjer**

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

## 10.2. Støyskjermer

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

## 10.3. Gjerder

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

### **Retningslinjer**

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

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

## 10.4. Kabler

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

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

### **Retningslinje**

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

## 10.5. Lysforurensning

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

## Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

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

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

#### **Retningslinjer:**

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

*Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.*

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

## 12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

#### **Retningslinjer:**

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

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

#### 14.1. Strand og kystsone

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

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

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

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

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

#### 14.2 Kyststi

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

## Mobilitet og parkering

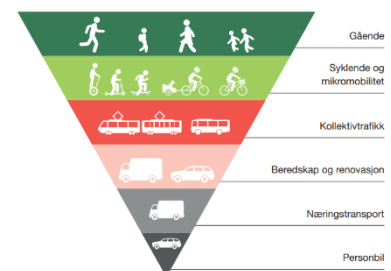
### 15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

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

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

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

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



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

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

**Retningslinjer:**

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

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

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

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

**Retningslinjer:**

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

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

- 17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.

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

**Retningslinjer:**

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

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

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

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

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

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



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

*Retningslinjer:*

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

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

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

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

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

#### 17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

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

## Handel og senterstruktur

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

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

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

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

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

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

### **Retningslinjer:**

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

## **19.2. Funksjonsblanding**

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

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

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

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

## Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

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

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

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

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

### **Retningslinjer**

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

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

### 28.2.4. Høyder

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

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

#### **28.2.5. Adkomst**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Retningslinjer:*

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

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

##### **32.1. Næringsparker**

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

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

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

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

### 32.2. Næringsbebyggelse

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

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

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

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

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

#### *Retningslinje:*

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

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

#### *Retningslinjer:*

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

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

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

### 33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

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

**Retningslinjer:**

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

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

- 34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

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

## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

**Retningslinjer:**

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

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

**37.1. Generelle retningslinjer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

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

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

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

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

#### *Retningslinjer*

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

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

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

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

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

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

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1951187

**I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 24.01.1952 stadfestet disse vedtekter.**

## **BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØSTERÅS OG GRAV**

1.  
Det regulerte område er vist med prikket strek på kartet.
2.  
Bebyggelsen skal innredes til beboelse. En del av reguleringsområdet er reservert for fellesanlegg som vist på planen.
3.  
Bebyggelsen plasseres som vist på planen.
4.  
Bebyggelsen skal ikke være over 9 meter, gesimshøyden 7 meter.
5.  
Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
6.  
For den regulerte rekkehusbebyggelsen kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.
7.  
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker generende for naboer.
8.  
Mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, innvilges av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.
9.  
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med reguleringsplan eller disse vedtekter.

oooOOOooo



## BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1972319

**I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 04.04.1974 stadfestet disse bestemmelser.**

### **BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV ØSTERÅS, ENDRING**

#### FELLESBESTEMMELSER

##### § 1

Det regulerte område er på planen vist med reuleringsgrense.

##### § 2

Bygningene plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen. Husene skal gruppevis utføres slik at det dannes harmoniske gatebilder. Bygningsrådet kan kreve at hus i samme gruppe blir utført med samme høyde og takvinkel.

##### § 3

Bebyggelsens art fremgår av tegnforklaringen.

##### § 4

Bygningsrådet kan pålegge den byggende å opparbeide det nødvendige antall parkeringsplasser på egen grunn. Dette kan også kreves etter at bygningen er tatt i bruk.

##### § 5

Eventuelt gjerde langs gate og nabogrense skal utføres som 0,80 m høyt flettverksgjærde.

##### § 6

Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for nabo eller for trafikken.

##### § 7

Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med reguleringsbestemmelser eller disse vedtekter.

##### § 8

Mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelser og vedtekter kan tilstedes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

#### TOMT FOR OFFENTLIG BYGNING

##### § 9

Bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

##### § 10

Byggehøyden fastsettes av bygningsrådet.

##### § 11

Det er ikke tillatt å gjerde inn tomtene.

## TOMTER FOR INDUSTRI, FORRETNINGS-/KONTORBEBYGGELSE OG INSTITUSJONSBEBYGGELSE.

### § 12

Bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

### § 13

Byggehøyden fastsettes av bygningsrådet.

### § 14

Bygningsrådet skal godkjenne bedriftens art.

### § 15

De deler av tomten som ikke går med til bebyggelse, vei eller plass skal opparbeides parkmessig etter en plan som på forhånd skal godkjennes av bygningsrådet. Det er ikke tillatt å gjerde inn tomtene.

## BOLIGSTRØK

### § 16

Boligstrøk kan bebygges med blokker, rekkehus, villaer og garasjer som vist på planen og med det antall etasjer som fremgår av planen etter tegnforklaringen.

### § 17

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

### § 18

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

### § 19

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

### § 20

Villatomter kan bebygges med inntil 15% av tomtens nettoareal.

## FRIAREALER

### § 21

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

## BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1950241

**I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 02.07.1954 stadfestet disse vedtekter .**

### **BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØSTERÅS OG GRAV**

For samtlige parseller gjelder disse bestemmelser (pkt.1-9)

1.

Det regulerte område er vist med prikket strek på kartet.

2.

Bebyggelsen skal plasseres som vist på reguleringsplanen. Hvor etasjeantallet ikke er påført bebyggelsen, kan bebyggelsen føres opp i inntil 2 fulle etasjer.

3.

Gesimshøyden for hus i 2 etasjer må ikke være over 7 meter, mønehøyden 9 meter, for hus i 3 etasjer henholdsvis 10 og 12 meter, for hus i 4 etasjer henholdsvis 13 og 15 meter.

4.

All bebyggelsen skal utnyttes til beboelse med unntak av de parseller som i henhold til tegnforklaringen skal utnyttes til offentlig bebyggelse, industri og sentrumsbebyggelse.

5.

Hvor gjerde i henhold til pkt. 10 ikke er forbudt, skal dette utføres som 0,80 m flettverksgjerde.

6.

For parsell 45 gjelder: Bebyggelsen på tomten kan utnyttes til industri. Bedriftens art skal godkjennes av bygningsrådet.

7.

Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med reguleringsplan eller vedtekter.

8.

Mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, innvilges av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

9.

For parsellen 42, 43, 44, 46 og 47 gjelder: Bebyggelsens høyde fastsettes av bygningsrådet.

10.

Det tillates ikke satt opp gjerde mellom tomtene på rekkehusområdene. Gjerde mot vei tillates ikke satt opp på de tomter som er regulert for blokkbebyggelse og sentrumsbebyggelse.

11.

For tomter som er regulert til blokkbebyggelse og sentrumsbebyggelse gjelder denne særbestemmelse: Den ubebygde del av tomten må opparbeides parkmessig etter en plan som skal godkjennes av bygningsrådet. Slik plan sendes inn samtidig med byggemelding og planen må være gjennomført under kommunegartnerens tilsyn senest 1 år etter at innflytting har funnet sted.

12.

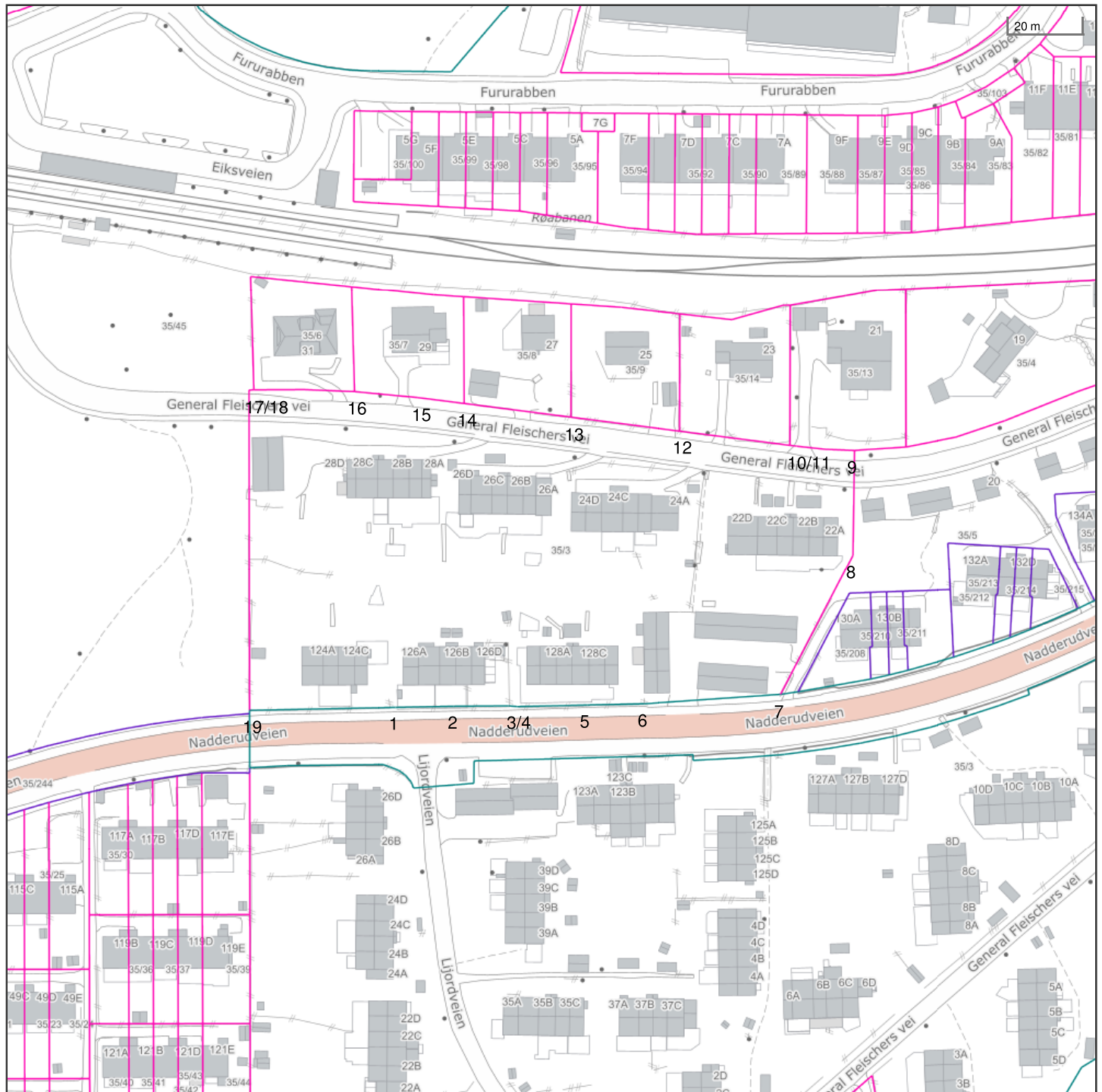
For villatomter gjelder disse særbestemmelser: Hver tomt tillates bebygd med 1 våningshus og 1 uthus. Våningshusets størrelse må ikke overstige 10% av tomtens nettoareal, dog ikke over 200 m<sup>2</sup>. Uthusets størrelse må ikke overstige 25 m<sup>2</sup> i 1 etasje. De skal plasseres etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

oooOOOooo



# Eiendomskart for eiendom 3201 - 35/3//49

Teig 1 av 3



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.

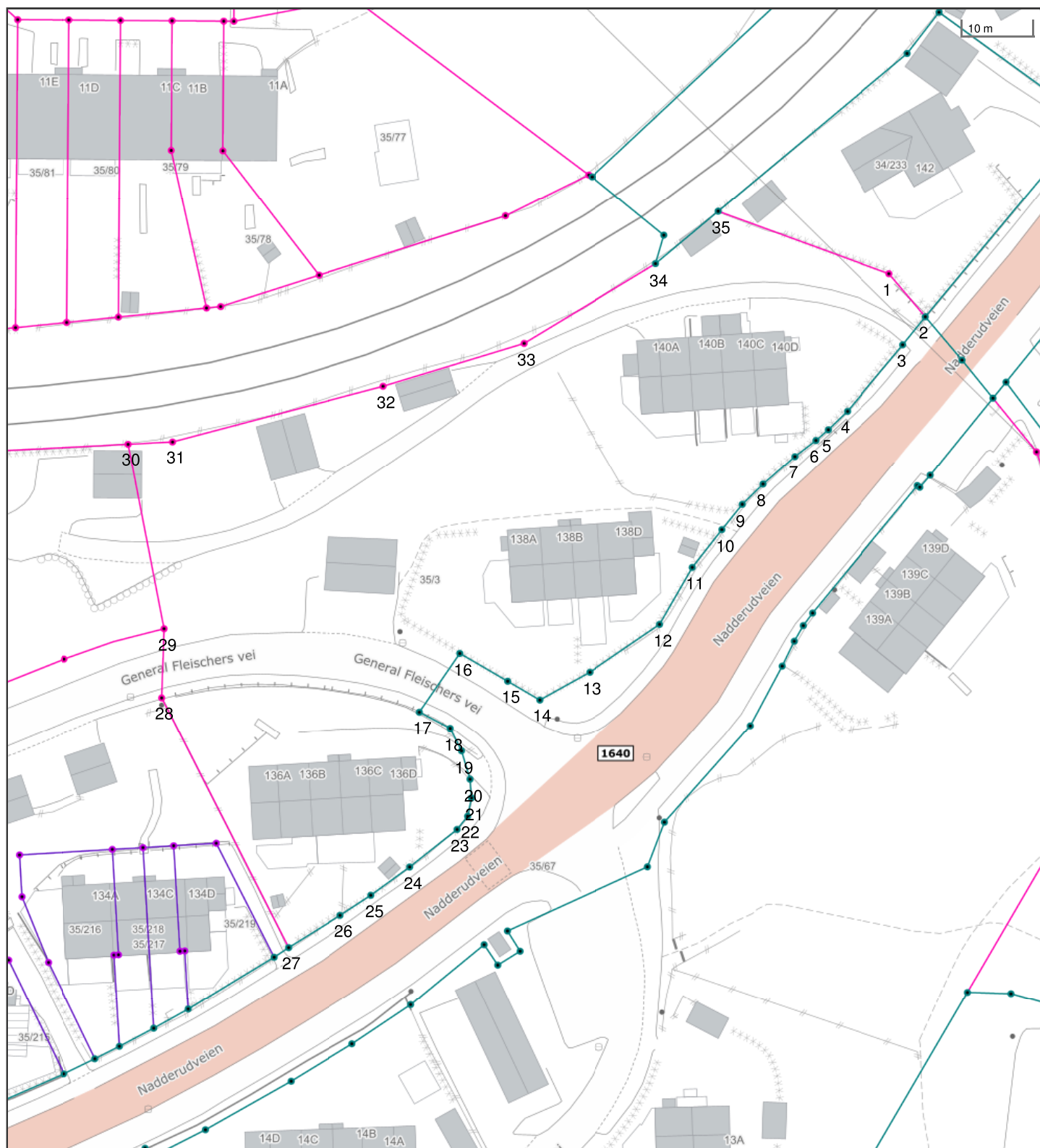
- |                                |  |                                |                                     |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omvistet      | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● 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 |

## Teig 1 av 3

Areal		12 703,90 m <sup>2</sup>		Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6645659,34	Øst	590062,05
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6645618,97	589970,94	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	40,21	
2	6645619,67	589986,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,99	
3	6645620,14	590001,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,96	
4	6645620	590004,21	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,35	
5	6645620,88	590023,33	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,14	
6	6645621,61	590039,04	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,73	
7	6645625,1	590076,44	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,56	
8	6645663,68	590095,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	42,98	
9	6645692,49	590095,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,81	
10	6645693,24	590079,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,88	109,45
11	6645693,43	590077,35	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,91	
12	6645696,57	590047,01	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,50	
13	6645699,68	590017,03	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,14	
14	6645702,72	589987,7	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,49	
15	6645704,03	589974,97	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,80	
16	6645705,23	589957,43	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,58	307,46
17	6645705,05	589929,83	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,61	306,33
18	6645704,97	589928,49	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,34	
19	6645617,18	589930,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	87,82	



# Teig 2 av 3



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
- - - - - Hjelpelinje vegkant
- - - - - Hjelpelinje fiktiv
- ..... Hjelpelinje punktfaste
- - - - - Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig  $\geq 500$
- Eiendomsgr mindre nøyaktig  $>200 \leq 500$
- Eiendomsgr mindre nøyaktig  $>30 \leq 200$
- Eiendomsgr middels nøyaktig  $>10 \leq 30$
- Eiendomsgr nøyaktig  $\leq 10$
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- ⊙ Grensepunkt - bolt
- ⊗ Grensepunkt - kors
- ⊠ Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering



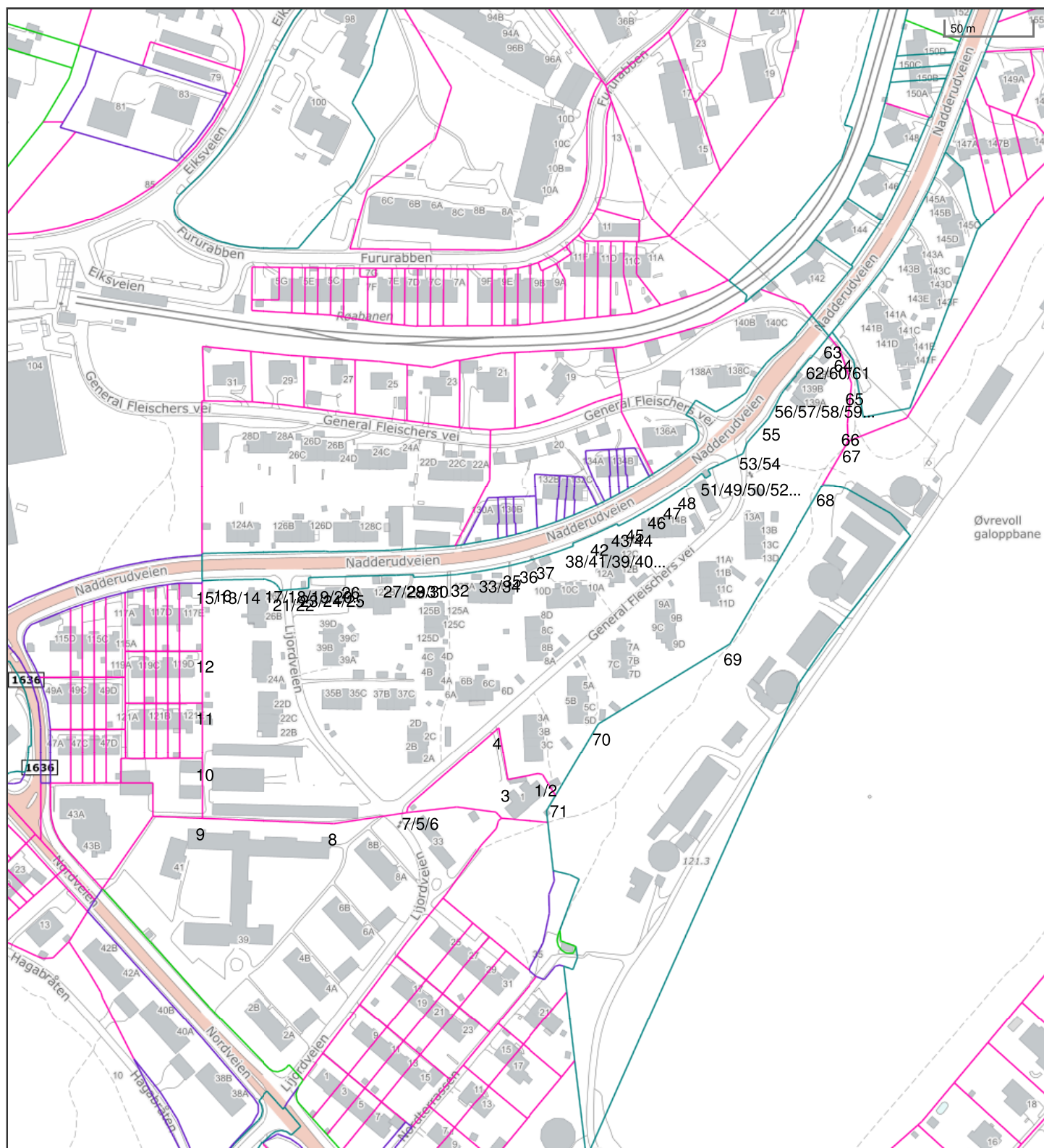
## Teig 2 av 3

Areal		5 477,00 m <sup>2</sup>		Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6645743,43	Øst	590217,47
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6645768,36	590273,69	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,23	
2	6645762,33	590279,08	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,09	
3	6645758,24	590275,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,17	
4	6645748,52	590268,14	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,45	
5	6645745,81	590265,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,83	
6	6645744,23	590263,69	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,35	
7	6645741,83	590260,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,82	
8	6645737,73	590256,24	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,07	
9	6645734,74	590253,33	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,17	
10	6645731,03	590250,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,68	
11	6645725,5	590246,36	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,90	
12	6645717,22	590241,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,43	
13	6645710,1	590231,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,22	
14	6645705,93	590224,83	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,23	
15	6645708,52	590220,15	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,35	
16	6645712,35	590213,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,94	
17	6645703,76	590207,59	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,25	
18	6645701,53	590212,07	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
19	6645698,29	590213,78	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,66	
20	6645694,25	590215,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,25	
21	6645691,58	590215,38	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,68	
22	6645688,95	590214,89	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,68	
23	6645687,02	590213,42	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,43	
24	6645681,48	590206,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,67	
25	6645677,3	590201,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,88	
26	6645674,31	590196,93	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,28	
27	6645669,51	590189,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,79	
28	6645704,91	590170,44	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	40,24	
29	6645714,85	590170,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,94	
30	6645741,27	590164,72	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,05	

31	6645741,76	590171,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,40	
32	6645750,48	590201,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,39	
33	6645757,11	590221,33	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,15	
34	6645768,99	590240	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,13	
35	6645776,72	590248,83	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,74	



# Teig 3 av 3 (hovedteig)



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
- - - - - Hjelpelinje vegkant
- ..... Hjelpelinje fiktiv
- ..... Hjelpelinje punktfaste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

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

## Teig 3 av 3 (hovedteig)

Areal		43 353,20 m <sup>2</sup>		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6645580,73	Øst	590141,04
Grensepunkter						Grenselinjer (m)			
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6645494,64	590130,37	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,12			
2	6645495,17	590127,7	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,72			
3	6645491,29	590110,03	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,09			
4	6645521,26	590104,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,55			
5	6645476,22	590054,71	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	66,84			
6	6645473,64	590052,87	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,17			
7	6645470,87	590052,31	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,83			
8	6645463,53	590010,64	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	42,31			
9	6645464,76	589934,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	75,90			
10	6645499,28	589933,85	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,53			
11	6645531,35	589933,01	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,08			
12	6645561,17	589932,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,83			
13	6645600,09	589931,22	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,93			
14	6645600,85	589931,2	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,76			
15	6645601,51	589931,18	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,66			
16	6645602,32	589941,33	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,18			
17	6645603,3	589967,88	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,57			
18	6645602,68	589969,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,01			
19	6645601,78	589972,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,65			
20	6645600,47	589974,16	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,29			
21	6645598,7	589975,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,38			
22	6645597,07	589976,41	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,76			
23	6645598,23	589987,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,51			
24	6645598,75	589992,87	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,04			
25	6645604,87	589992,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,12			
26	6645606	590015,22	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,46			
27	6645607,07	590034,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,67			
28	6645607,44	590043,08	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,23			
29	6645608,06	590052,9	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,84			
30	6645606,49	590052,89	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,57			

31	6645607,36	590064,64	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,78	
32	6645608,72	590077,87	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,30	
33	6645610,6	590089,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,05	
34	6645612,29	590098,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,99	
35	6645614,46	590108,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,74	
36	6645617,1	590117,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,00	
37	6645620,04	590126,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,47	
38	6645623,46	590136,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,40	
39	6645626,71	590144,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,95	
40	6645628,2	590144,38	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,58	
41	6645629,64	590147,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,71	
42	6645634,11	590157,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,79	
43	6645640,14	590169,63	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,44	
44	6645638,77	590170,38	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,56	
45	6645643,01	590178,24	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,93	
46	6645650,27	590190,4	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,16	
47	6645655,86	590199,08	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,32	
48	6645661,71	590207,37	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,15	
49	6645670,62	590217,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,64	
50	6645667,74	590219,73	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,52	
51	6645669,81	590222,88	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,77	
52	6645672,66	590221	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,41	
53	6645682,34	590240,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,18	
54	6645688,79	590243,25	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,84	
55	6645702,95	590255,25	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,56	
56	6645711,65	590259,63	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,74	
57	6645715,27	590261,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,98	
58	6645717,55	590262,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,60	
59	6645719,38	590263,82	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,24	
60	6645738,06	590278,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,77	
61	6645737,81	590278,89	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,45	
62	6645739,6	590280,34	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,30	
63	6645750,91	590289,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,30	
64	6645743,37	590295,55	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,93	
65	6645724,01	590302,8	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,67	
66	6645701,03	590300,96	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,05	

67	6645691,01	590301,63	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,04	
68	6645665,46	590287,5	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,20	
69	6645572,72	590236,23	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	105,97	
70	6645524,91	590161,67	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	88,57	
71	6645482,79	590138,05	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	48,29	



# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 27.09.2024

## Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	35	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	49
Adresse	General Fleischers vei 14D, 1359 EIKSMARKA								

## Avtale 90906450 (Avgiftsadresse: General Fleischers Vei 14 D)

### Situasjon

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

### Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	C og D	22.12.2021	12.02.2024	Utført	Utført
Stue u.etg	C og D	22.12.2021	12.02.2024	Utført	Utført

### Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Ildsted	15A Det er ikke montert tilfredsstillende beskyttelses plate foran ildsted	Åpen peis	08.01.2022

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 27.09.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	35	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	49
Adresse	General Fleischers vei 14D, 1359 EIKSMARKA								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	7 314,76 kr
Feiing	262,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	5 919,76 kr
<b>Sum</b>	<b>17 835,12 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	4 338,59 kr	1/1	0 %	4 338,59 kr	2 892,40 kr
Vann etter areal	180 m2	39,38 kr	1/1	0 %	7 087,50 kr	4 725,00 kr
Avløp etter areal	180 m2	48,75 kr	1/1	0 %	8 775,00 kr	5 850,00 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	84,00 kr	1/1	0 %	84,00 kr	42,00 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	84,00 kr	1/2	0 %	42,00 kr	7,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	171,00 kr	1/1	0 %	171,00 kr	114,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>20 498,09 kr</b>	<b>13 630,40 kr</b>

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

Alle beløp er inkl. mva.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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



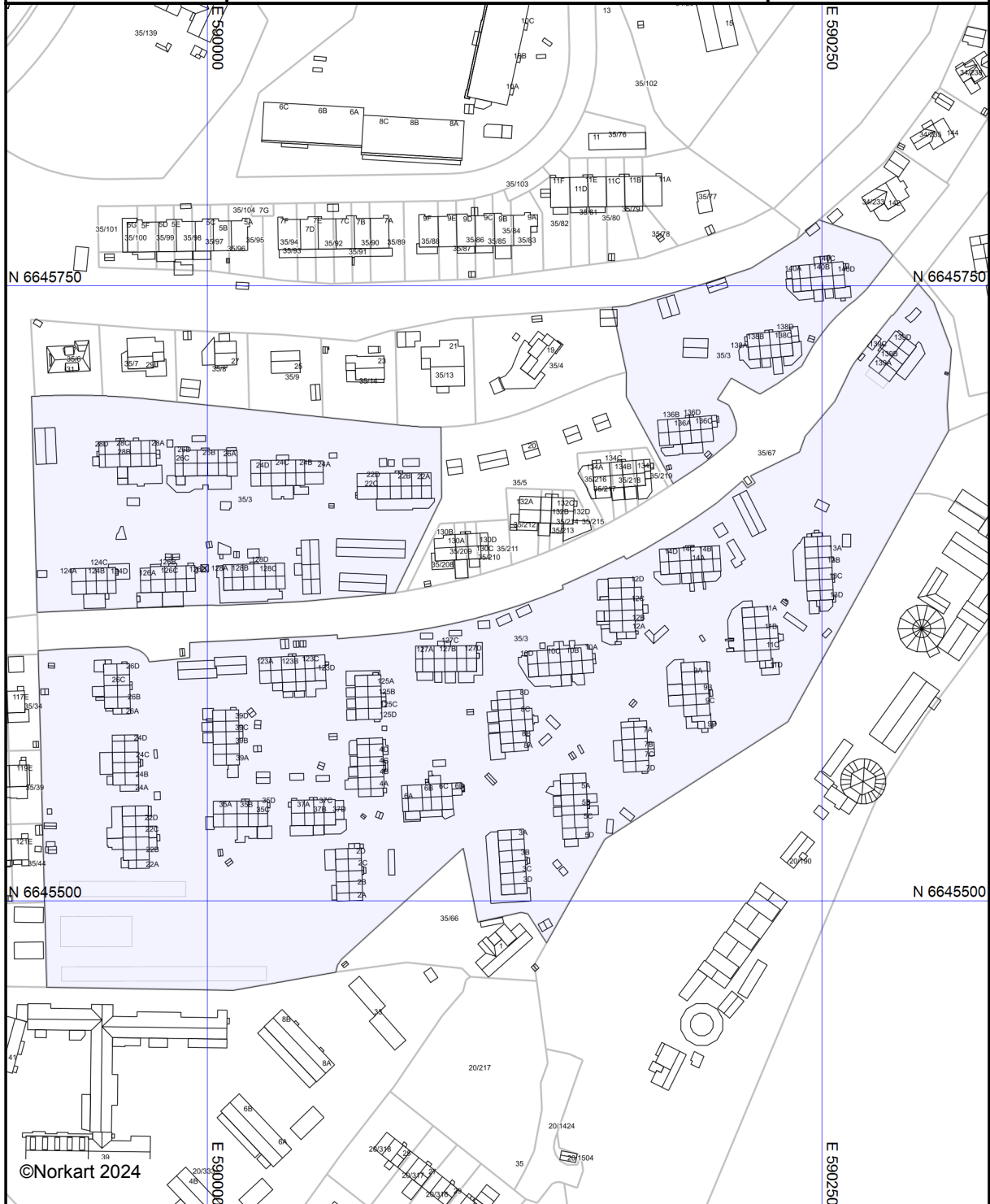
Bærum kommune

# Kommunedelplan

Eiendom: 35/3/0/49  
Adresse: General Fleischers vei 14D  
Utskriftsdato: 27.09.2024  
Målestokk: 1:2500



UTM-32



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

## Tegnforklaring



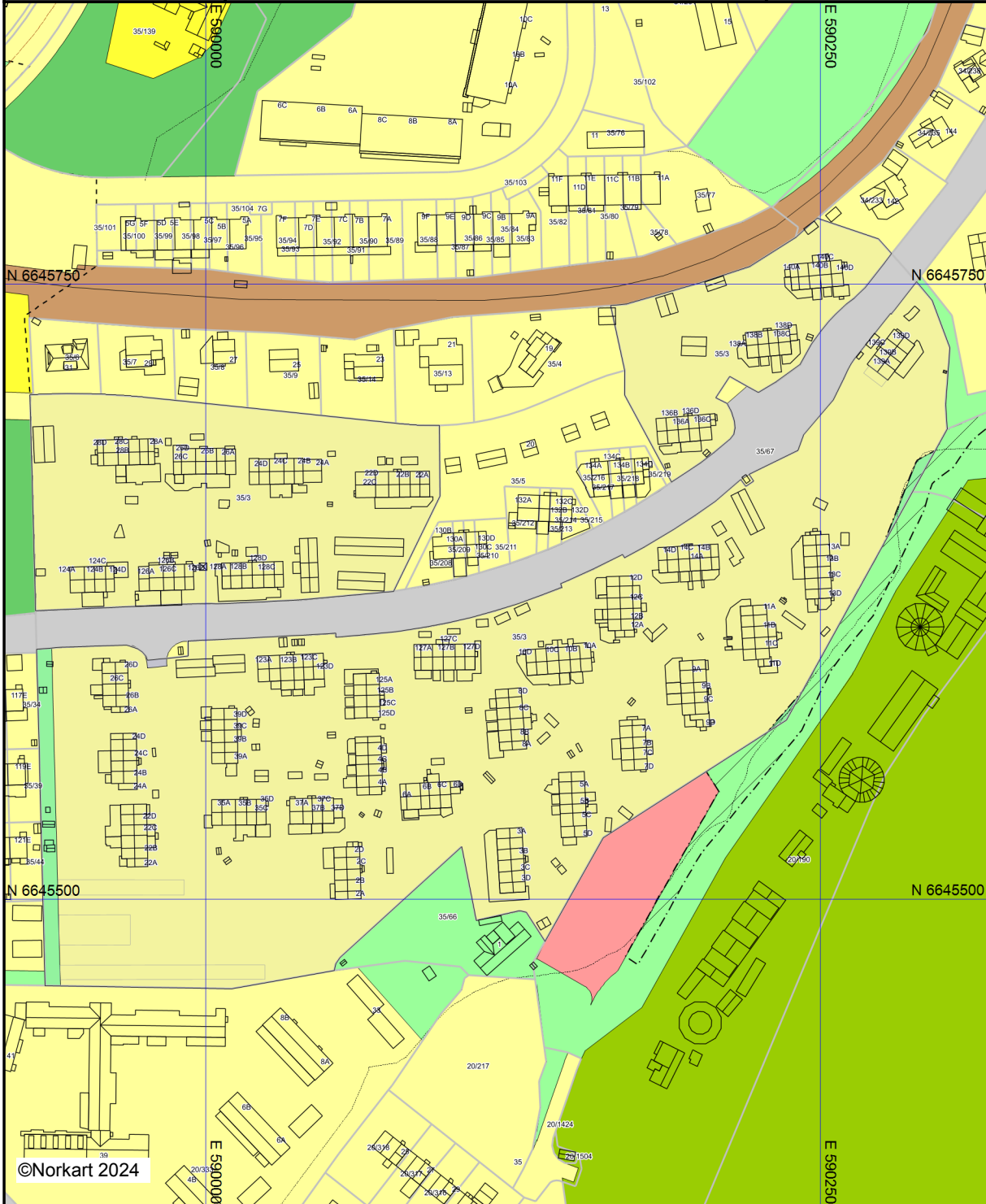
Bærum kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 35/3/0/49  
Adresse: General Fleischers vei 14D  
Utskriftsdato: 27.09.2024  
Målestokk: 1:2500



UTM-32





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

## Tegnforklaring

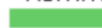
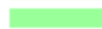

### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende


### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende


### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

-  Naturområde - fremtidig
-  Turdrag - nåværende
-  Turdrag - fremtidig


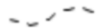
### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*

-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

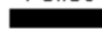




### *Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-2)*

-  Bestemmelseområde

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-3)*

-  Angitthensynsgrense
-  Bestemmelsegrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Sporveg - nåværende
-  Kollektivtrase - nåværende

Eiendom	3201 35/3		
Utskriftsdato	27.09.2024	Antall datasett	6

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

## 1 Berørte datasett

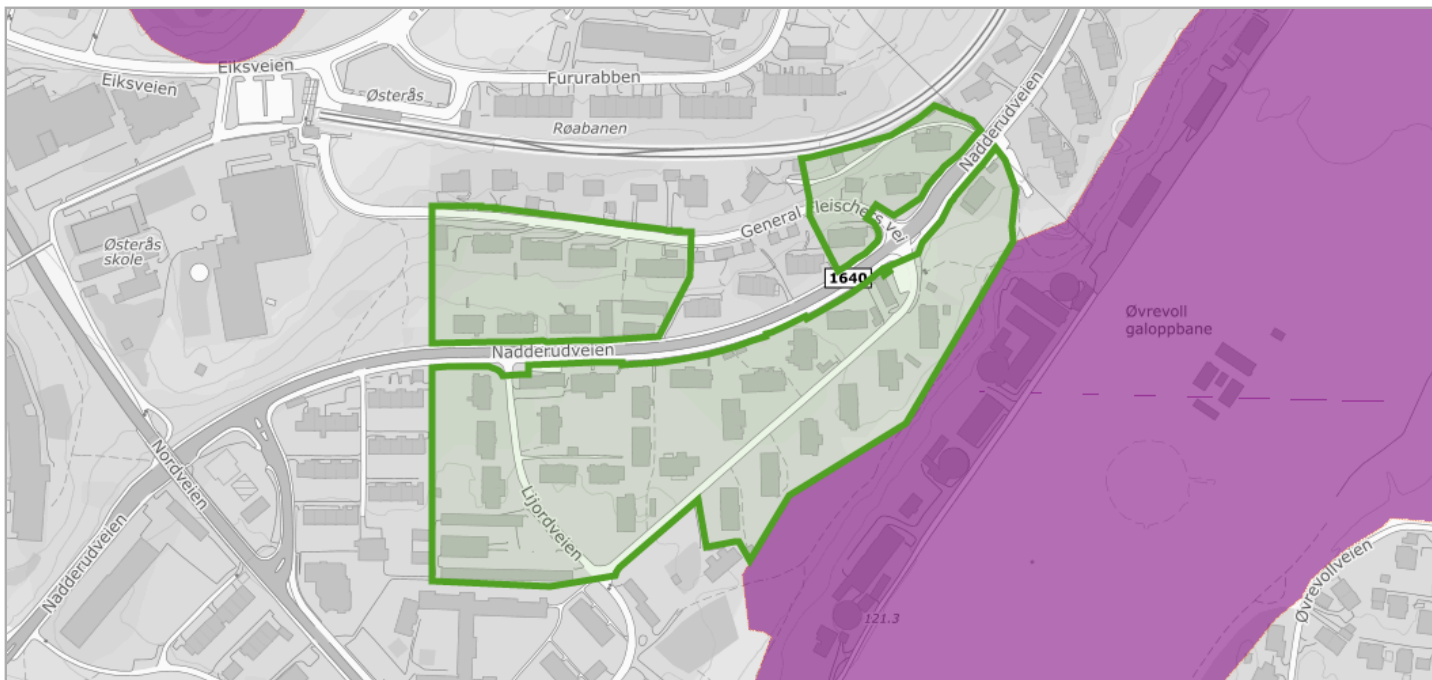
- 📍 Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

## 5 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

## Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	12.09.2024
-------	---------------	---------	------------



### Om datasettet

Kulturmiljøer i Bærum kommune

### Tegnforklaring

	KDP kulturminner - kulturmiljø
	Kulturmiljø
	Kulturmiljø grense

### Kulturmiljø

Eiendom	Beskrivelse	Informasjon	Navn
ØVREVOLL GALLOPPBANE	292 DA UTSKILT FRA VOLL ØVRE.	ØVREVOLL GALLOPPBANE	ØVREVOLL GALLOPPBANE



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

## Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	18.07.1980	Arealmerknader	
Oppdatert dato	25.05.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/132		

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

## Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	35/3, 35/3/0/1, 35/3/0/2, 35/3/0/3, 35/3/0/4, 35/3/0/5, 35/3/0/6, 35/3/0/7, 35/3/0/8, 35/3/0/9, 35/3/0/10, 35/3/0/11, 35/3/0/12, 35/3/0/13, 35/3/0/14, 35/3/0/15, 35/3/0/16, 35/3/0/17, 35/3/0/18, 35/3/0/19, 35/3/0/20, 35/3/0/21, 35/3/0/22, 35/3/0/23, 35/3/0/24, 35/3/0/25, 35/3/0/26, 35/3/0/27, 35/3/0/28, 35/3/0/29, 35/3/0/30, 35/3/0/31, 35/3/0/32, 35/3/0/33, 35/3/0/34, 35/3/0/35, 35/3/0/36, 35/3/0/37, 35/3/0/38, 35/3/0/39, 35/3/0/40, 35/3/0/41, 35/3/0/42, 35/3/0/43, 35/3/0/44, 35/3/0/45, 35/3/0/46, 35/3/0/47, 35/3/0/48, 35/3/0/49, 35/3/0/50, 35/3/0/51, 35/3/0/52, 35/3/0/53, 35/3/0/54, 35/3/0/55, 35/3/0/56, 35/3/0/57, 35/3/0/58, 35/3/0/59, 35/3/0/60, 35/3/0/61, 35/3/0/62, 35/3/0/63, 35/3/0/64, 35/3/0/65, 35/3/0/66, 35/3/0/67, 35/3/0/68, 35/3/0/69, 35/3/0/70, 35/3/0/71, 35/3/0/72, 35/3/0/73, 35/3/0/74, 35/3/0/75, 35/3/0/76, 35/3/0/77, 35/3/0/78, 35/3/0/79, 35/3/0/80, 35/3/0/81, 35/3/0/82, 35/3/0/83, 35/3/0/84, 35/3/0/85, 35/3/0/86, 35/3/0/87, 35/3/0/88, 35/3/0/89, 35/3/0/90, 35/3/0/91, 35/3/0/92, 35/3/0/93, 35/3/0/94, 35/3/0/95, 35/3/0/96, 35/3/0/97, 35/3/0/98, 35/3/0/99, 35/3/0/100, 35/3/0/101, 35/3/0/102, 35/3/0/103, 35/3/0/104, 35/3/0/105, 35/3/0/106, 35/3/0/107, 35/3/0/108, 35/3/0/109, 35/3/0/110, 35/3/0/111, 35/3/0/112, 35/3/0/113, 35/3/0/114, 35/3/0/115, 35/3/0/116, 35/3/0/117, 35/3/0/118, 35/3/0/119, 35/3/0/120, 35/3/0/121, 35/3/0/122, 35/3/0/123, 35/3/0/124, 35/3/0/125, 35/3/0/126, 35/3/0/127, 35/3/0/128, 35/3/0/129, 35/3/0/130, 35/3/0/131, 35/3/0/132
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	35/3, 35/3/0/1, 35/3/0/2, 35/3/0/3, 35/3/0/4, 35/3/0/5, 35/3/0/6, 35/3/0/7, 35/3/0/8, 35/3/0/9, 35/3/0/10, 35/3/0/11, 35/3/0/12, 35/3/0/13, 35/3/0/14, 35/3/0/15, 35/3/0/16, 35/3/0/17, 35/3/0/18, 35/3/0/19, 35/3/0/20, 35/3/0/21, 35/3/0/22, 35/3/0/23, 35/3/0/24, 35/3/0/25, 35/3/0/26, 35/3/0/27, 35/3/0/28, 35/3/0/29, 35/3/0/30, 35/3/0/31, 35/3/0/32, 35/3/0/33, 35/3/0/34, 35/3/0/35, 35/3/0/36, 35/3/0/37, 35/3/0/38, 35/3/0/39, 35/3/0/40, 35/3/0/41, 35/3/0/42, 35/3/0/43, 35/3/0/44, 35/3/0/45, 35/3/0/46, 35/3/0/47, 35/3/0/48, 35/3/0/49, 35/3/0/50, 35/3/0/51, 35/3/0/52, 35/3/0/53, 35/3/0/54, 35/3/0/55, 35/3/0/56, 35/3/0/57, 35/3/0/58, 35/3/0/59, 35/3/0/60, 35/3/0/61, 35/3/0/62, 35/3/0/63, 35/3/0/64, 35/3/0/65, 35/3/0/66, 35/3/0/67, 35/3/0/68, 35/3/0/69, 35/3/0/70, 35/3/0/71, 35/3/0/72, 35/3/0/73, 35/3/0/74, 35/3/0/75, 35/3/0/76, 35/3/0/77, 35/3/0/78, 35/3/0/79, 35/3/0/80, 35/3/0/81, 35/3/0/82, 35/3/0/83, 35/3/0/84, 35/3/0/85, 35/3/0/86, 35/3/0/87, 35/3/0/88, 35/3/0/89, 35/3/0/90, 35/3/0/91, 35/3/0/92, 35/3/0/93, 35/3/0/94, 35/3/0/95, 35/3/0/96, 35/3/0/97, 35/3/0/98, 35/3/0/99, 35/3/0/100, 35/3/0/101, 35/3/0/102, 35/3/0/103, 35/3/0/104, 35/3/0/105, 35/3/0/106, 35/3/0/107, 35/3/0/108, 35/3/0/109, 35/3/0/110, 35/3/0/111, 35/3/0/112, 35/3/0/113, 35/3/0/114, 35/3/0/115, 35/3/0/116, 35/3/0/117, 35/3/0/118, 35/3/0/119, 35/3/0/120, 35/3/0/121, 35/3/0/122, 35/3/0/123, 35/3/0/124, 35/3/0/125, 35/3/0/126,

35/3/0/127, 35/3/0/128, 35/3/0/129, 35/3/0/130, 35/3/0/131,  
35/3/0/132

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ASKER TOVE GURHOLT F031257*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	GENERAL FLEISCHERS VEI 14D 1359 1359 EIKSMARKA	Bosatt (B)

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	General Fleischers vei 14D	H0101	35/3/0/49	180	4	1	1	Kjøkken

## Adresse

**Vegadresse: General Fleischers vei 14 D**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	1359 EIKSMARKA	Kirkesogn	01060301 Østerås
Grunnkrets	309 Voll 09	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	5 Eiksmarka		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	18564807		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1954

**1: Bygning 18564807: Rekkehus (131), Tatt i bruk 01.01.1954**

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	180
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	180
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1954	01.01.1954

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	General Fleischers vei 14D	H0101	35/3/0/49	180	4	1	1	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	40	0	40	0	0	0
H01	1	72	0	72	0	0	0
K01	0	68	0	68	0	0	0

### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 35/3

Bruksnavn		Beregnet areal	61534.1
Etablert dato	14.07.1952	Historisk oppgitt areal	61561
Oppdatert dato	25.05.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	3
Arealmerknader			

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

### Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6645659.34	590062.05	0	Nei	12703.9	
Eiendomsteig	6645743.43	590217.47	0	Nei	5477	
Eiendomsteig	6645580.73	590141.04	0	Ja	43353.2	



## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

<b>Kommunenr.</b>	3201	<b>Gårdsnr.</b>	35	<b>Bruksnr.</b>	3	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	49
<b>Adresse</b>	General Fleischers vei 14D, 1359 EIKSMARKA								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<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> 60 550 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende
	<b>Delareal</b> 136 m <sup>2</sup> <b>KPAngittHensyn</b> Hensyn grønnstruktur <b>KPHensynsonenavn</b> H540
	<b>Delareal</b> 958 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Turdrag,Nåværende
	<b>Delareal</b> 26 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Veg,Nåværende

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	1951187 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1951187">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1951187</a> )
<b>Navn</b>	ØSTERÅS OG GRAV
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	24.01.1952
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8674/1951187.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8674/1951187.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 54 726 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Konsentrert småhusbebyggelse
	<b>Delareal</b> 5 807 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kjørevei
<b>Id</b>	1972319 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1972319">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1972319</a> )
<b>Navn</b>	ØSTERÅS, DEL, ENDR. REGULERING
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	04.04.1974
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8816/1972319.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8816/1972319.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 15 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kjørevei
<b>Id</b>	1950241 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1950241">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1950241</a> )
<b>Navn</b>	ØSTERÅS OG GRAV
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	02.07.1954
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8670/1950241.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8670/1950241.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 822 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Turvei
<b>Id</b>	1988026 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1988026">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1988026</a> )
<b>Navn</b>	NORDTERRASSEN
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	21.06.1989
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 136 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Turvei
<b>Id</b>	1979034 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1979034">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1979034</a> )

<b>Navn</b>	NADDERUDVEIEN, mellom Nordv/Vollsv.	
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	31.07.1984	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	26 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Kjørevei



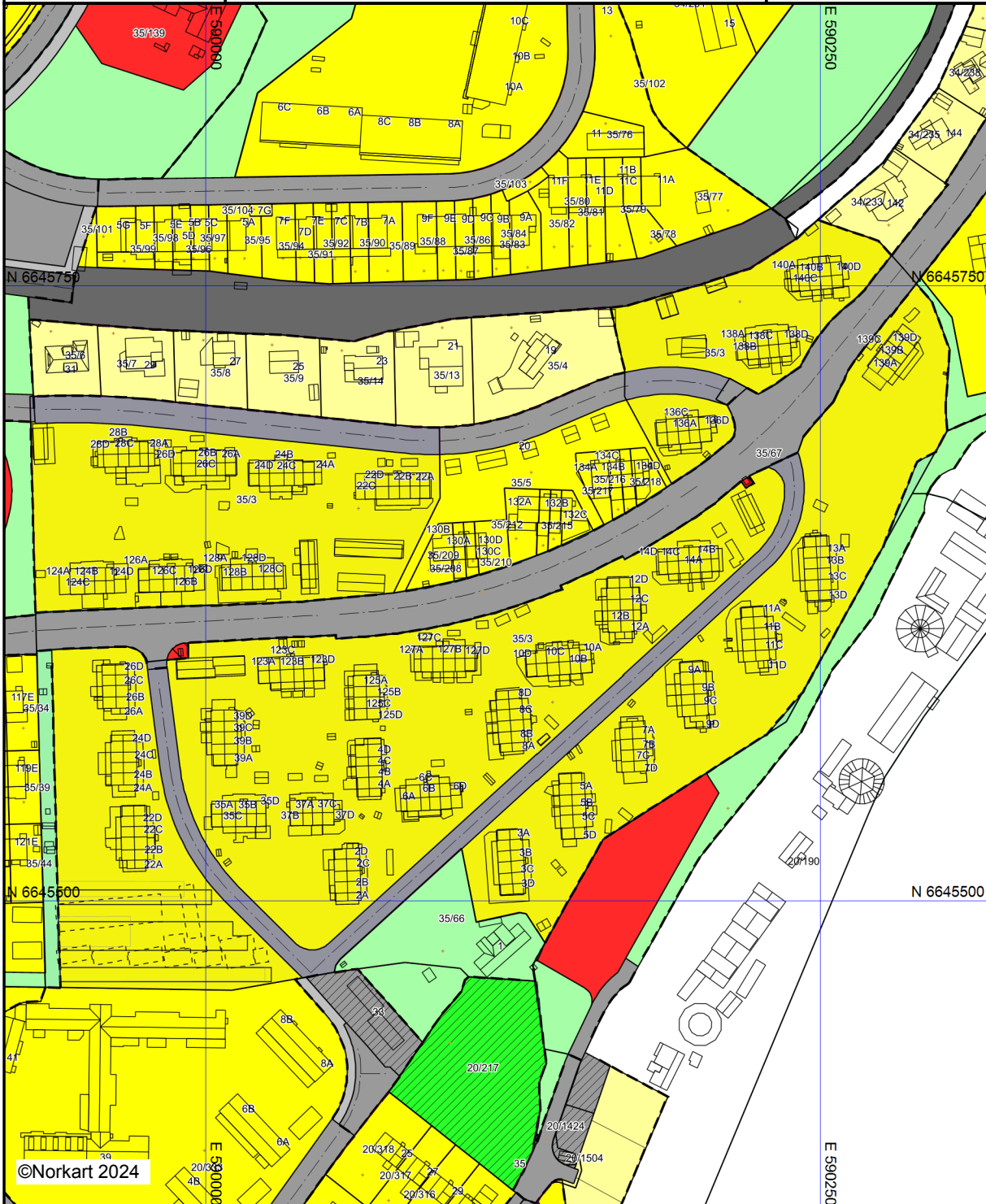
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 35/3/049  
Adresse: General Fleischers vei 14D  
Dato: 27.09.2024  
Målestokk: 1:2500



UTM-32









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

## Tegnforklaring

### Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Grense  $\leq 10$  cm
-  Grense  $\leq 30$  cm
-  Grense  $< 200$  cm
-  Grense  $< 500$  cm



### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
-  Offentlig barnehage
-  Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)


### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass
-  Sporveg/forstadsbane

### Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park
-  Turveg

### Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Fellesareal for garasjer

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje





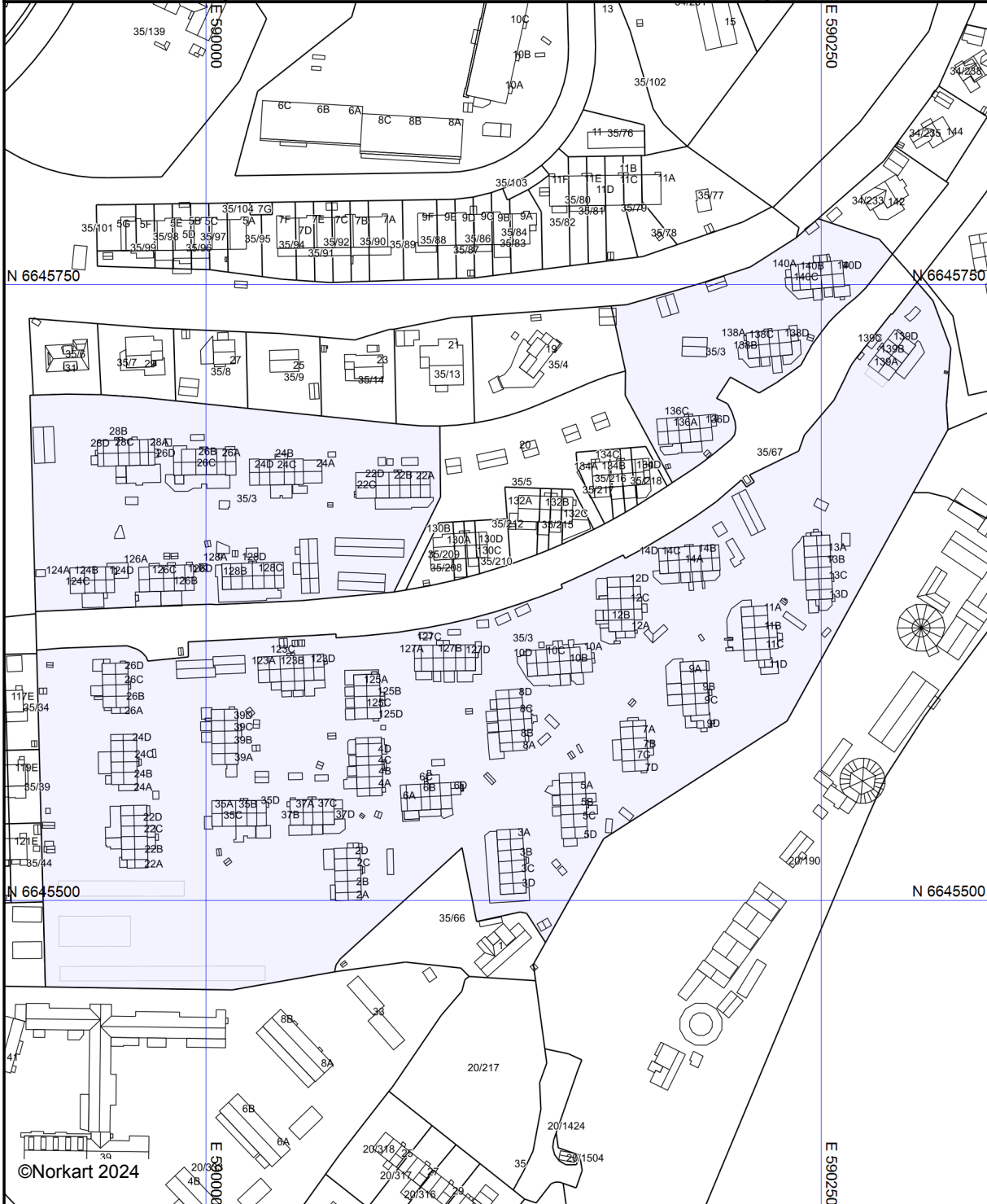
Bærum kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 35/3/049  
Adresse: General Fleischers vei 14D  
Utskriftsdato: 27.09.2024  
Målestokk: 1:2500



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: 27.09.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	35	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	49
Adresse	General Fleischers vei 14D, 1359 EIKSMARKA								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bærum kommune

# VAledninger

Eiendom: 35/3/049  
Adresse: General Fleischers vei 14D  
Dato: 27.09.2024  
Målestokk: 1:2500

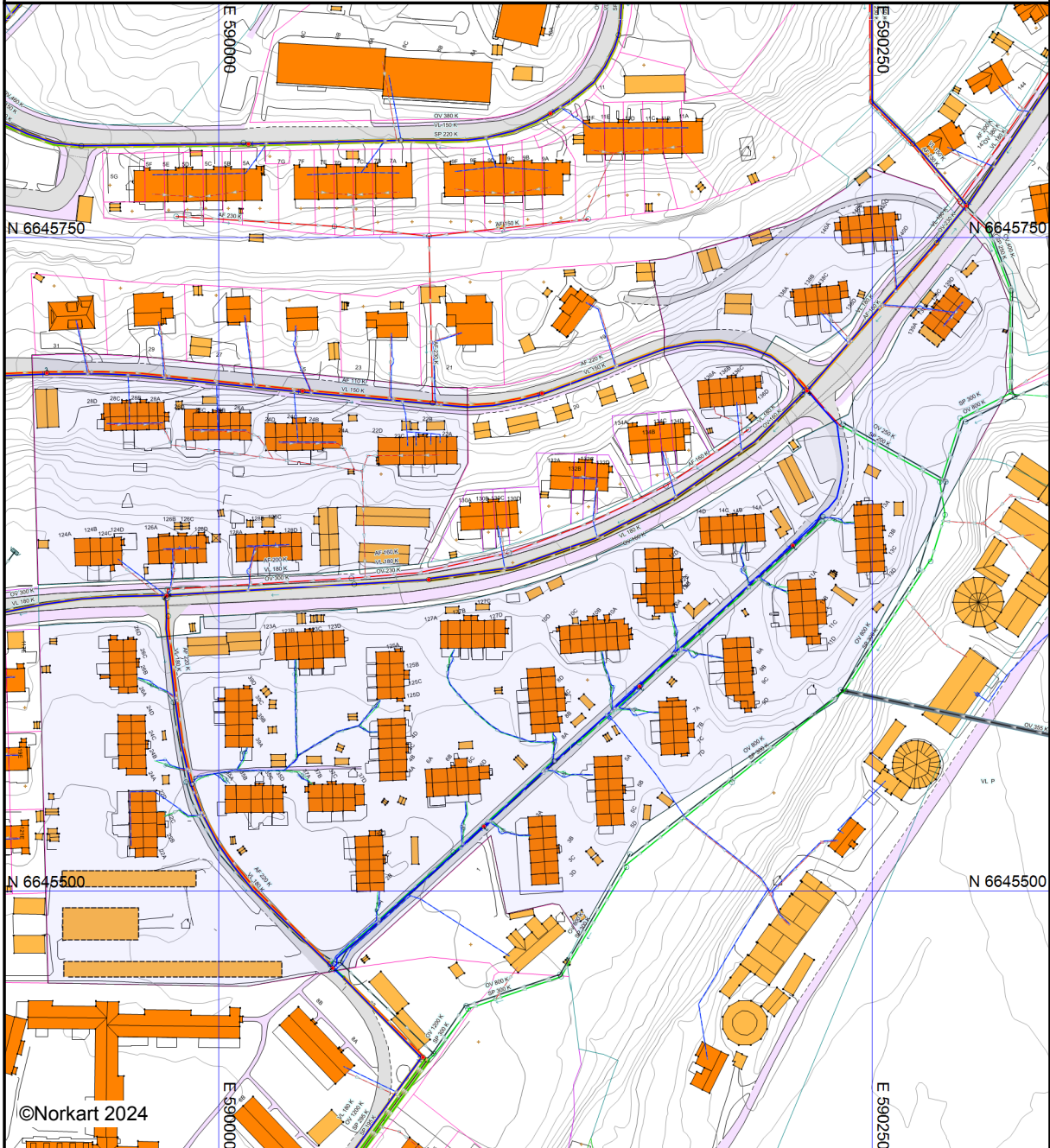


UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

## VA-ledninger

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

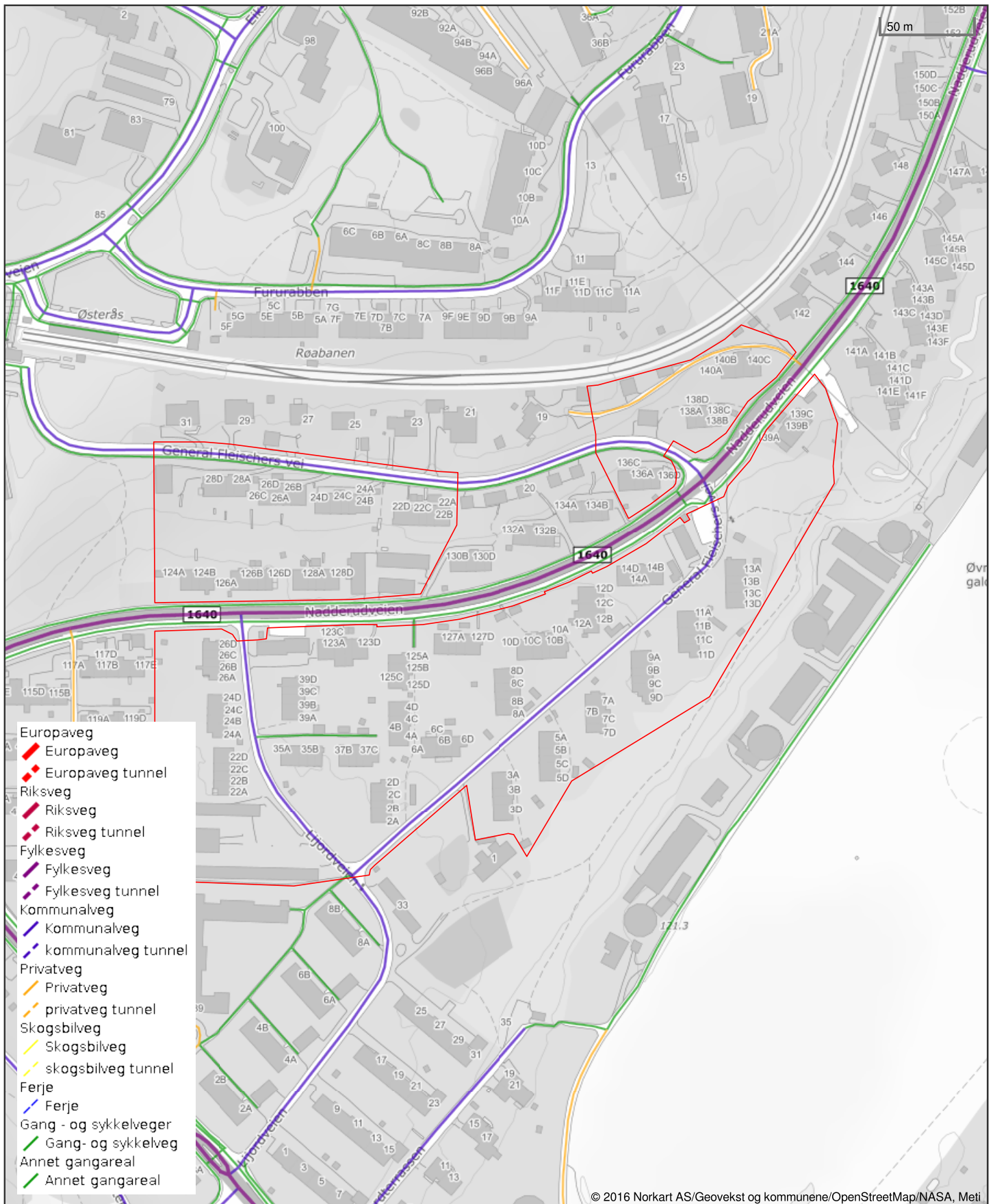


©Norkart 2024

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



# Vegstatuskart for eiendom 3201 - 35/3//



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.



Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0526 (Charlotte Gjeffe)  
Vår referanse: 3609725/25145345  
Bestilling: C3 2024-10-18 (2) 110

Dato  
18.10.2024

### 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>
303732	100	10.7.1963	ERKLÆRING/AVTALE

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	35	3	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

Dok. 3732  
den 17/7 1963

Erklæring.

Undertegnede fester av g.nr. 35, b.nr. 3 i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere festere/eiere at de peisestuer (eventuelt hobbyrom) som Bærum bygningsvesen måtte godkjenne innrettet på eiendommen, bare skal brukes lei lighetsvis som birom (jfr. bygningslovens § 106).

Denne erklæring kan ikke avleses som heftelse på eiendommen uten etter samtykke av Bærum bygningsvesen (råd).

Oslo, 21. juni 1963.

A/s HÆRENS OFFISERS FORBUNDS  
BYGGELAG I OSLO

*E. W. Sørensen*  
-----  
Sp. v. 10/11/63



Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0526 (Charlotte Gjeffe)  
Vår referanse: 3609730/25145369  
Bestilling: C3 2024-10-18 (2) 121

Dato  
18.10.2024

### 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>
304990	100	1.11.1961	ERKLÆRING/AVTALE

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	35	3	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



1990/1961. 1/11.

**Erklæring**

Peisestue tillates innredet i kjeller  
i g.nr. 35, b.nr. 3, Nadderudveien 123 D, Lijordet på  
betingelse av at rommet bare skal brukes leilighetsvis som  
birom (jfr. paragraf 106 i bygningsloven).

Denne erklæring kan ikke avlyses som  
heftelse på eiendommen uten etter samtykke av Bærum bygnings-  
råd.

Oslo, 1. september 1961.

A/s HÆRENS OFFISERS FORBUNDS  
BYGGELAG I OSLO

Jon Sivum  
Formann

Odd Rasker  
sek.



Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0526 (Charlotte Gjeffe)  
Vår referanse: 3609727/25145355  
Bestilling: C3 2024-10-18 (2) 119

Dato  
18.10.2024

### 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>
300777	100	16.2.1962	ERKLÆRING/AVTALE

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	35	3	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

777/1962. 16/2.

Erklæring.

Peisestue tillates innredet i kjeller i g.nr.35, b.nr.3,  
General Fleischersvei 5, Idjordet på betingelse av at  
rommet bare skal brukes leilighetsvis som birom (jfr.  
paragraf 106 i bygningsloven).

Denne erklæring kan ikke avlyses som heftelse på eiendommen  
uten etter samtykke av Bærum bygningsråd.

Oslo, 1. februar 1962.  
A/s HÆRENS OFFISERS FORBUNDS  
BYGGELAG I OSLO

Gej. Eljåen Odd Bosting



Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0526 (Charlotte Gjefle)  
Vår referanse: 3609724/25145340  
Bestilling: C3 2024-10-18 (2) 116

Dato  
18.10.2024

### 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>
301566	100	25.3.1963	ERKLÆRING/AVTALE

### 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	35	3	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

AVSKRIFT

1566  
26 3 63

Erklæring.

Peisestue tillates innredet i kjeller  
i g.nr. 35, b.nr. 3, General Fleischers vei 12 i Bærum (hus nr. 29) på  
betingelse av at rommet bare skal brukes leilighetsvis som birom (jfr.  
§ 106 i bygningsloven).

Denne erklæring kan ikke avlyses som  
heftelse på eiendommen uten etter samtykke av Bærum bygningsråd.

Oslo, 18. mars 1963.

A/S HÆRENS OFFISERS FORBUNDS  
BYGGELAG I OSLO

Odd Bastrup  
(sign)

Kjell Modahl  
(sign)

*Som innlevert*  
*Amundsen*

Rett avskrift bekreftes :

L. S. Amundsen  
L. S. Amundsen  
Kontorfullm/G-4 F/HOK

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0526 (Charlotte Gjefle)  
Vår referanse: 3609722/25145330  
Bestilling: C3 2024-10-18 (2) 115

Dato  
18.10.2024

### 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>
303384	100	19.5.1971	ERKLÆRING/AVTALE

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	35	3	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. 3384  
den 19/5 1971Erklæring.

Undertegnede fester av g.nr. 35, b.nr. 3 av Østerås i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere festere at det for det tilbygg til våningshus som bygningssjefen i Bærum godkjente den 8. januar 1971 i strid med veilovens avstandsbestemmelser ved eventuell veiutvidelse, omlegging av avkjørsel, snøbrøyting osv. ikke skal kunne kreves ulempeerstatning utover deten ville hatt krav på dersom bygningssjefens godkjennelse av 4. november 1969 hadde vært fulgt.

Denne erklæring kan ikke avleses som heftelse på eiendommen uten etter samtykke av Bærum bygningsråd.

Bærum,

A/S Hærens Offisers Forbunds Byggelag  
i Oslo  
-----

Vedr. Gen. Fleischers v. 2, Kåre Breivik.



Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0526 (Charlotte Gjeffe)  
Vår referanse: 3609733/25145385  
Bestilling: C3 2024-10-18 (2) 114

Dato  
18.10.2024

### 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>
301214	100	9.3.1962	ERKLÆRING/AVTALE

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	35	3	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



1214/1962. 9/3.

Erklæring.

Peisestue tillates innredet i kjeller i g.nr. 35, b.nr. 3, Lijordveien 39 A, på betingelse av at rommet bare skal brukes leilighetsvis som birom (jfr. paragraf 106 i bygningsloven).

Denne erklæring kan ikke avlyses som heftelse på eien-  
dommen uten etter samtykke av Bærum bygningsråd.

Oslo, 8. mars 1962.

A/S HÆRENS OFFISERS FORBUNDS  
BYGGELAG I OSLO

*Gy. Elgjævi*

Formann

*Olaf Bostang*

Sekretar



Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0526 (Charlotte Gjefle)  
Vår referanse: 3609712/25145280  
Bestilling: C3 2024-10-18 (2) 135

Dato  
18.10.2024

### 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>
15127	100	18.7.1980	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL FESTE NYE VILKÅR

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	35	3	0	49

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

## S K J Ø T E

Undertegnede, A/S Hærens Offisers-Forbunds Byggelag i Oslo, skjøter og overdrar herved

idéell 1/132 av bygningene på gnr. 35, bnr. 3 i Bærum med tilhørende festerett, og med eksklusiv bruksrett til rekkehusenhet nr. 49, adr.: *General Fleischmanns 14 a*  
til *Timur Ramstog, p.m. 27/2 20.* [REDACTED]

for en kjøpesum stor

kr. 23.207,60 kroner *type trehusentolueinkludert og sje 60/100.-*

som er avgjort på omforenet måte.

Av hensyn til gebyrberegningen settes verdien til kr. 100.000,-

Hver sameier plikter å være medlem av BOLIGSAMEIET HOFBO I og følge de til enhver tid gjeldende sameievedtekter.

Sameier har ikke forkjøpsrett ved overdragelse. Den enkelte sameier har heller ikke oppløsningsrett etter sameielovens § 15. En sameier kan heller ikke alene kreve utløsning av en annen sameier.

Bare fysiske personer kan eie sameiedel.

Sameier har plikt til å betale sin forholdsmessige del av SAMEIETS fellesutgifter, herunder festeavgiften.

Misligholder en sameier sin plikt til å betale de ytelser som utlignes på den enkelte, eller sameieren på annen måte vesentlig misligholder sameievedtektene, er de øvrige sameiere overfor styret berettiget til å kreve vedkommende sameier utløst av SAMEIET

Lijordet, 25. juni 1980.

For A/S Hærens Offisers-Forbunds Byggelag i Oslo

*Paul A. Strand*  
Paul A. Strand  
viseformann

*Hans P. Lunde*  
Hans P. Lunde

*S. Tveitnes*  
S. Tveitnes

Jeg bekrefter at Paul A. Strand og Hans P. Lunde har undertegnet dette dokument i mitt nærvær og at de begge er over 20 år.

DAGBOKFØRT

18. JUL 80 15127

HERREDSSKRIVEREN I  
ASKER OG BÆRUM

*Christen Lørdal*  
Christen Lørdal  
advokat



Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0526 (Charlotte Gjeffe)  
Vår referanse: 3609728/25145360  
Bestilling: C3 2024-10-18 (2) 134

Dato  
18.10.2024

### 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>
303464	100	27.7.1961	ERKLÆRING/AVTALE

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	35	3	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





Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0526 (Charlotte Gjeffe)  
Vår referanse: 3609710/25145270  
Bestilling: C3 2024-10-18 (2) 133

Dato  
18.10.2024

### 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>
21676	100	4.9.1991	SKJØNN

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	35	3	0	44

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



Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0526 (Charlotte Gjeffe)  
Vår referanse: 3609711/25145275  
Bestilling: C3 2024-10-18 (2) 131

Dato  
18.10.2024

### 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>
20715	100	3.7.1985	ERKLÆRING/AVTALE

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	35	3	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

DAGBOKFØRT

03 JUL 85 20715

HERREDSSKRIVEREN I  
ASKER OG BÆRUM

## E R K L Æ R I N G

Undertegnede, eier av gnr. 35, bnr. 3, gir herved rett til kjøreadkomst over min eiendom fra Lijordeveien til garasjeanlegg hvor 2 rekker á 4 rom er godkjent oppført ved bygningsrådets vedtak av 1. november 1984.

Garasjerommene skal bygges på gnr. 35, bnr. 10.

*Per Carstan, Ct.*  
....., den *23. april* ..... 1985

*Jannecke Madsen*  
.....  
Jannecke Madsen





Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0526 (Charlotte Gjeffe)  
Vår referanse: 3609717/25145305  
Bestilling: C3 2024-10-18 (2) 129

Dato  
18.10.2024

### 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>
8009	100	16.4.1980	ERKLÆRING/AVTALE

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	35	3	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

DAGBOKFØRT  
16. APR 80 08009  
HERREDSSKRIVEREN I  
ASKER OG BÆRUM

Midlertidighetserklæring.

Undertegnede eiere av gnr. 35, bnr. 3 av Østerås i Bærum erklærer herved som bindende for seg og eierne og senere eiere at de garasjer som ligger nærmere den projekteerte turveitrase enn 4 meter, som Bærum bygningsråd i skrift av 18.9. 1979 godkjente midlertidig, må fjernes uten utgift for Bærum' kommune når bygningsrådet forlanger det.

Denne erklæring kan ikke avleses som heftelse på eiendommen uten samtykke av Bærum bygningsråd.

Lijordet, 10. oktober 1979.

A/S Hærens Offisers Forbunds Byggelag

Hans Petter lunde (s)

B. Veier Rosvoll (s)

Paul A. Strand(s)



Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0526 (Charlotte Gjefle)  
Vår referanse: 3609726/25145350  
Bestilling: C3 2024-10-18 (2) 128

Dato  
18.10.2024

### 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>
307083	100	8.11.1968	ERKLÆRING/AVTALE

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	35	3	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

## ERKLÆRING

Dok. 14083  
den 8/10/68

«Undertegnede eier/fester av gnr. 35 bnr. 3 av Ås  
i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere eiere/festere at det for den  
~~den~~ garasje  
som Bærum bygningsråd i møte 24. oktober 1968  
godkjente i strid med veilovens avstandsbestemmelser, ved eventuell veiutvidelse, om-  
legging av avkjørsel, snøbrøyting o.s.v. ikke skal kunne kreves ulempeerstatning utover  
det jeg ville hatt krav på dersom veilovens avstandsbestemmelser hadde vært fulgt.  
Denne erklæring kan ikke avlyses som heftelse på eiendommen uten etter samtykke av  
Bærum bygningsråd.»

for Hoveds sifferoffiserens løyvelag i Oslo

F. Ramsøy

Arne Nyland Kjell Torgrimsen  
(Underskrift)

F. RAMSØY

ARNE NYLAND KJELL TORGRIMSEN

(Underskriften gjentas med maskinskrift eller med «TRYKTE BOKSTAVER»).

NB! En kopi av erklæringen påtegnet bekreftelse fra sorenskriverens tinglysingsavdeling om  
at den er innlevert til tinglysing må omgående sendes bygningsvesenet.



Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0526 (Charlotte Gjeffe)  
Vår referanse: 3609720/25145320  
Bestilling: C3 2024-10-18 (2) 126

Dato  
18.10.2024

### 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>
409769	100	2.8.1972	ERKLÆRING/AVTALE

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	35	3	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

Sendes  
av advokat Berger Olafsen,  
Tollvegt 24,  
Oslo 1.

# ERKLÆRING

Dbnr. 9969  
den 2/8 1972

«Undertegnede ~~er~~ fester av gnr. 35 bnr. 3 av tomt nr. 35 Østerås  
i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere ~~er~~ fester at det for ~~er~~  
/det tilbygg  
som Bærum bygningsråd i møte 15. juni 1972  
godkjente i strid med veilovens avstandsbestemmelser, ved eventuell veiutvidelse, om-  
legging av avkjørsel, snøbrøyting o.s.v. ikke skal kunne kreves ulempeerstatning utover  
det jeg vil hatt krav på dersom veilovens avstandsbestemmelser hadde vært fulgt.  
Denne erklæring kan ikke avlyses som heftelse på eiendommen uten etter samtykke av  
Bærum bygningsråd.»

Lijordet den 1. august 1972

For Hærens Offiseres Forbunds Byggeslag

(Underskrift)

(1 krone per ann.)

Styremedlem.

(Underskriften gjentas med maskinskrift eller med «TRYKTE BOKSTAVER»).

NB! En kopi av erklæringen påtegnet bekreftelse fra sorenskriverens tinglysingsavdeling om at den er innlevert til tinglysing må omgående sendes bygningsvesenet.



Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0526 (Charlotte Gjefle)  
Vår referanse: 3609723/25145335  
Bestilling: C3 2024-10-18 (2) 123

Dato  
18.10.2024

### 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>
305630	100	3.11.1962	ERKLÆRING/AVTALE

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	35	3	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

1962/305630. 3/11.

Sørenskriveren i Östre Bærum

ERKLÆRING

Undertegnede erklærer herved at kjelleren i min leilighet i Nadderudveien 138 D, G nr 35, B nr 3, byggenr 12, leilighet d, som skal innredes som peisestue ikke skal benyttes som beboelsesrom, men bare leilighetsvis som birom.

Opphevelse av denne erklæring kan ikke skje uten Bygningsrådets tiltredelse.

Kr. 10,- vedlagt.

  
Leiv Öyri

Nadderudveien 138,  
Röa.

Tlf 24 08 71 eller  
Tlf 33 30 70, linje 6739.

Tilleggserklæring.

A/S Hærens Offisersforbunds Byggelag i Oslo samtykker i ovennevnte erklæring.

Oslo, den

A/S HÆRENS OFFISERS FORBUNDS  
BYGGELAG I OSLO









Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0526 (Charlotte Gjefle)  
Vår referanse: 3609734/25145390  
Bestilling: C3 2024-10-18 (2) 120

Dato  
18.10.2024

### 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>
76334	200	27.1.2016	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

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	35	3	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

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

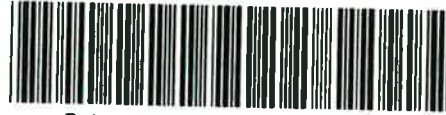
Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken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



Doknr: 76334 Tinglyst: 27.01.2016  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## Erklæring

Undertegnede eier av eiendommen gnr. 35 bnr. 3 i Bærum avgir herved for seg og senere eiere følgende erklæring i forbindelse med oppsetting av tilbygg i restriksjonsbeltet til offentlige vann og avløpsledninger. Erklæringen blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune, VA-ansvarlig.

Restriksjonsbeltet for offentlige vann og avløpsledninger av denne dimensjon er 4 meter til hver side målt fra senter ledning.

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

- Skader og ulemper ved lekkasje eller brudd på ledningene
- Skader og ulemper ved fremtidig ettersyn, vedlikehold og ved fremtidig utskiftning eller flytting av ledningene.
- Tiltak må ikke hindre tilgang til brannkum 16096.

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

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

Bærum dato <sup>17/12-15</sup>.....

Beligsameiet HOFBO 980685667  
(tinglyst hjemmelshavers personnr./organisasjonsnr.)

Ragne S. Flatlandemo  
(evt. navn og organisasjonsnr. til foretak med fullmakt)

Styreformann

(Odd-Roar Thøsen)

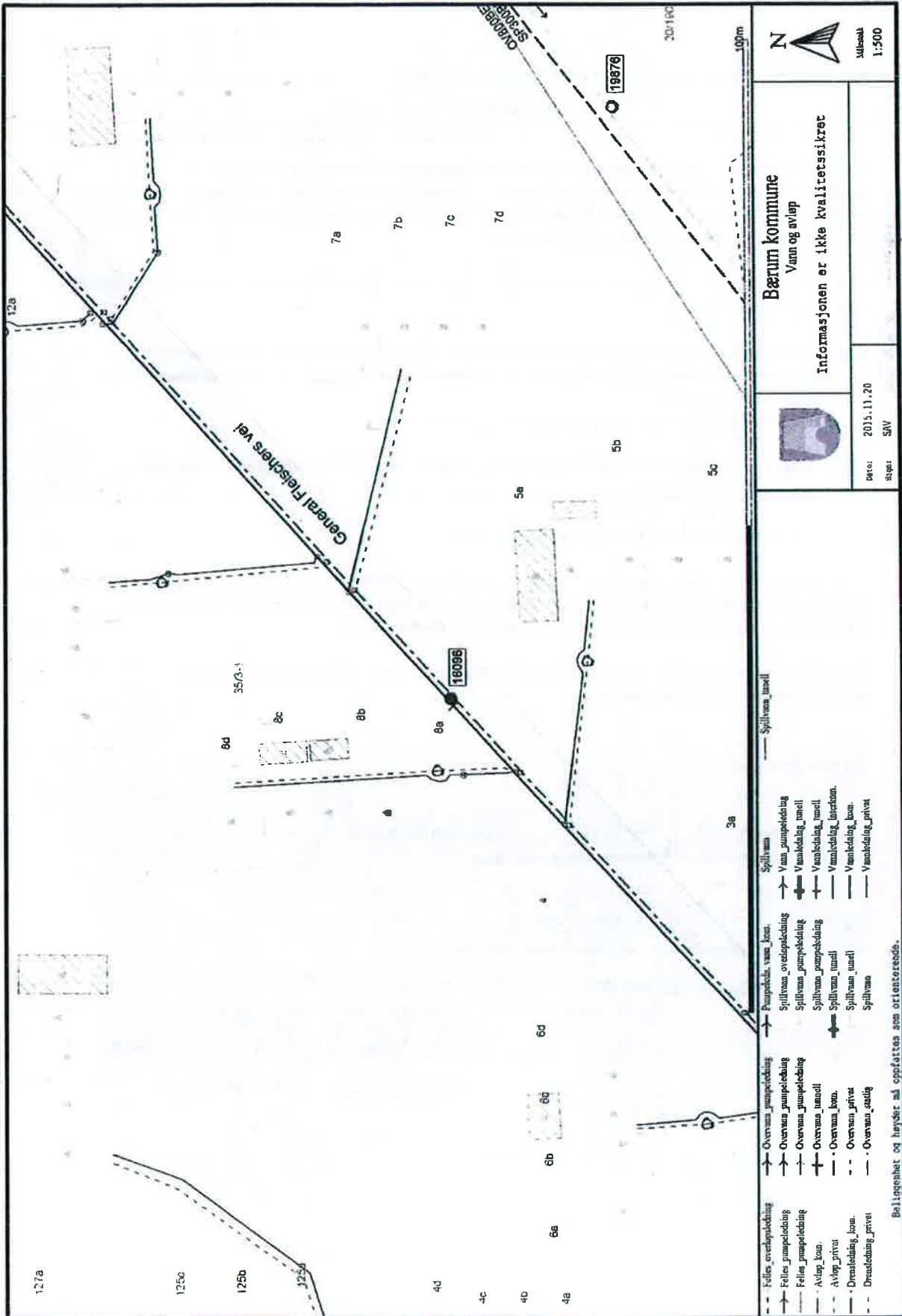
Torun Nam  
(Torun Nam)

Carle Seljelid  
(Carle Seljelid)

(Roy Blådammen)



Rett kopi bekreftes



**Spillvann**

Spillvann	Spillvann	Spillvann	Spillvann
Spillvann	Spillvann	Spillvann	Spillvann
Spillvann	Spillvann	Spillvann	Spillvann
Spillvann	Spillvann	Spillvann	Spillvann
Spillvann	Spillvann	Spillvann	Spillvann
Spillvann	Spillvann	Spillvann	Spillvann

**Pumpestasjon, vann, kom.**

Pumpestasjon, vann, kom.	Pumpestasjon, vann, kom.	Pumpestasjon, vann, kom.	Pumpestasjon, vann, kom.
Pumpestasjon, vann, kom.	Pumpestasjon, vann, kom.	Pumpestasjon, vann, kom.	Pumpestasjon, vann, kom.
Pumpestasjon, vann, kom.	Pumpestasjon, vann, kom.	Pumpestasjon, vann, kom.	Pumpestasjon, vann, kom.

**Overvann**

Overvann	Overvann	Overvann	Overvann
Overvann	Overvann	Overvann	Overvann
Overvann	Overvann	Overvann	Overvann
Overvann	Overvann	Overvann	Overvann
Overvann	Overvann	Overvann	Overvann
Overvann	Overvann	Overvann	Overvann

**Felles overløpsledning**

Felles overløpsledning	Felles overløpsledning	Felles overløpsledning	Felles overløpsledning
Felles overløpsledning	Felles overløpsledning	Felles overløpsledning	Felles overløpsledning
Felles overløpsledning	Felles overløpsledning	Felles overløpsledning	Felles overløpsledning

**Felles pumpeledning**

Felles pumpeledning	Felles pumpeledning	Felles pumpeledning	Felles pumpeledning
Felles pumpeledning	Felles pumpeledning	Felles pumpeledning	Felles pumpeledning
Felles pumpeledning	Felles pumpeledning	Felles pumpeledning	Felles pumpeledning

**Avløp, priv.**

Avløp, priv.	Avløp, priv.	Avløp, priv.	Avløp, priv.
Avløp, priv.	Avløp, priv.	Avløp, priv.	Avløp, priv.
Avløp, priv.	Avløp, priv.	Avløp, priv.	Avløp, priv.

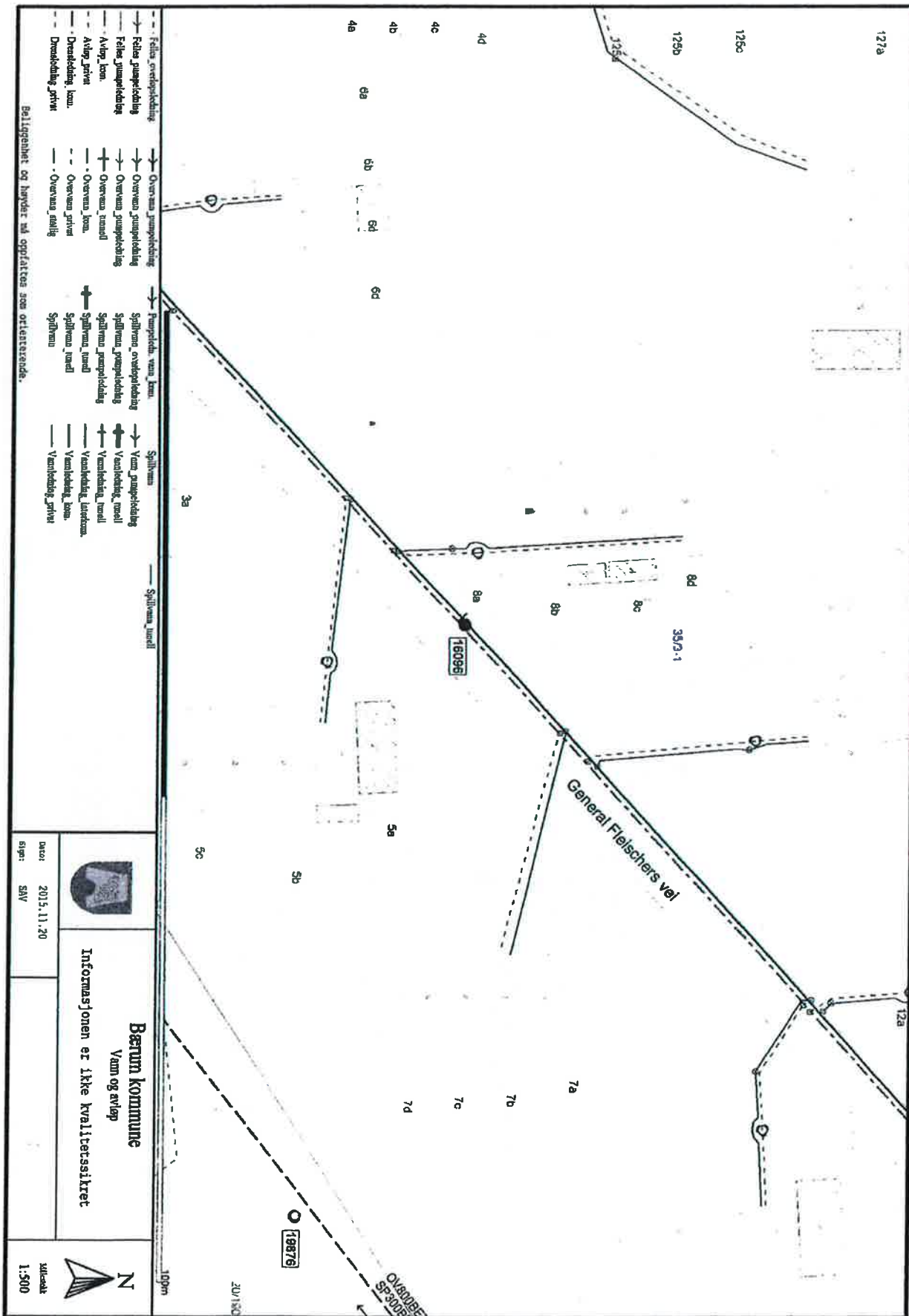
**Drensledning, kom.**

Drensledning, kom.	Drensledning, kom.	Drensledning, kom.	Drensledning, kom.
Drensledning, kom.	Drensledning, kom.	Drensledning, kom.	Drensledning, kom.
Drensledning, kom.	Drensledning, kom.	Drensledning, kom.	Drensledning, kom.

**Drensledning, priv.**

Drensledning, priv.	Drensledning, priv.	Drensledning, priv.	Drensledning, priv.
Drensledning, priv.	Drensledning, priv.	Drensledning, priv.	Drensledning, priv.
Drensledning, priv.	Drensledning, priv.	Drensledning, priv.	Drensledning, priv.

Belieproghat og høyder må oppfattes som orienterende.



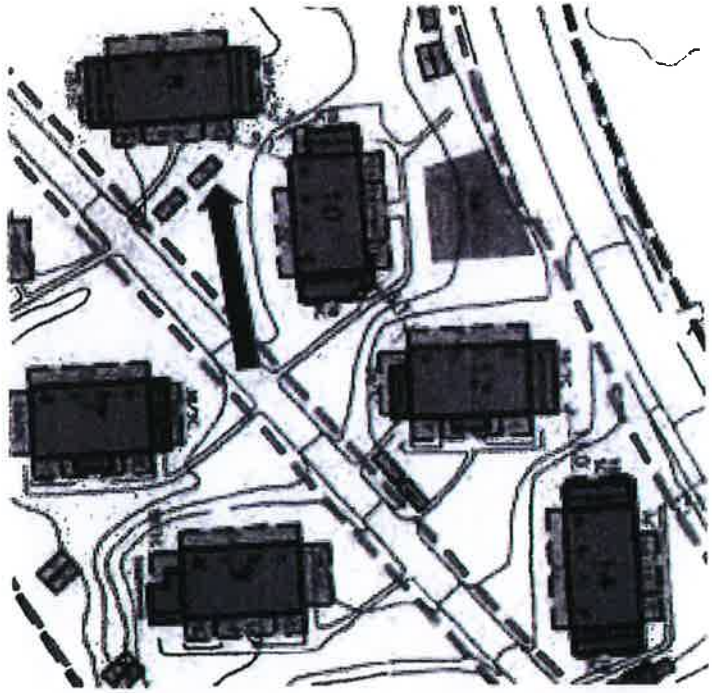
- Belleggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
- Felles grunneierforhold
  - Felles grunneierforhold
  - Felles grunneierforhold
  - Avling, kom.
  - Avling, privat
  - Drivbeholdning, kom.
  - Drivbeholdning, privat
  - Overveien grunneierforhold
  - Overveien grunneierforhold
  - Overveien, innleid
  - Overveien, kom.
  - Overveien, privat
  - Overveien, offentlig
  - Spillteier, vann, kom.
  - Spillteier, avveksling
  - Spillteier, grunneierforhold
  - Spillteier, grunneierforhold
  - Spillteier, innleid
  - Spillteier, innleid
  - Spillteier
  - Vann, grunneierforhold
  - Vannbeholdning, innleid
  - Vannbeholdning, innleid
  - Vannbeholdning, laesetvann
  - Vannbeholdning, kom.
  - Vannbeholdning, privat

dato: 2015.11.20  
skje: SIV

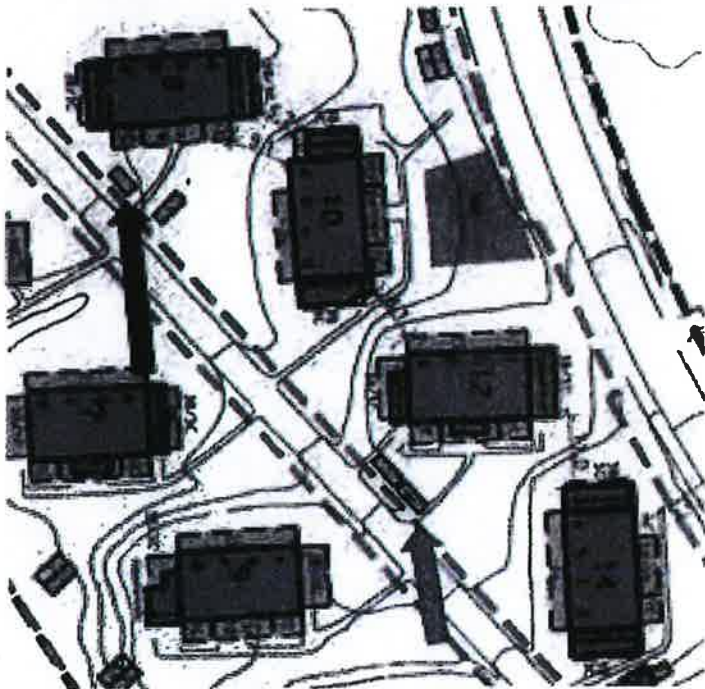
**Bærum kommune**  
Vann og avløp  
Informasjonen er ikke kvalitetsrettet

N  
Målestokk  
1:500





**«Nåsituasjon»**  
**Gammel plassering**  
(Utsnitt av illustrasjonsplan)



**«Ettersituasjon»**  
**Ny plassering**  
(Utsnitt av illustrasjonsplan)





2609070008BKO583139

Herr Finn Ramsøy  
Gen. Fleischers vei 14 A

1343 EIKSMARKA

171-79 JJ/bb  
bilag 8-9

27.3. 1979

TILBYGG TIL REKKEHUS PÅ GNR. 35 BNR. 5 AV ØSTERÅS  
GENERAL FLEISCHERS VEI 14 A  
BYGGHERRE: FINN RAMSØY.

En viser til Deres brev av 25. mars d.å. vedlagt revidert  
tegning av tilbygg til våningshus på ovennevnte eiendom.

./.  
Bygningssjefen godkjenner den vedlagte reviderte tegning  
stemplet bilag 9 på de samme betingelser som tidligere er  
meddelt.

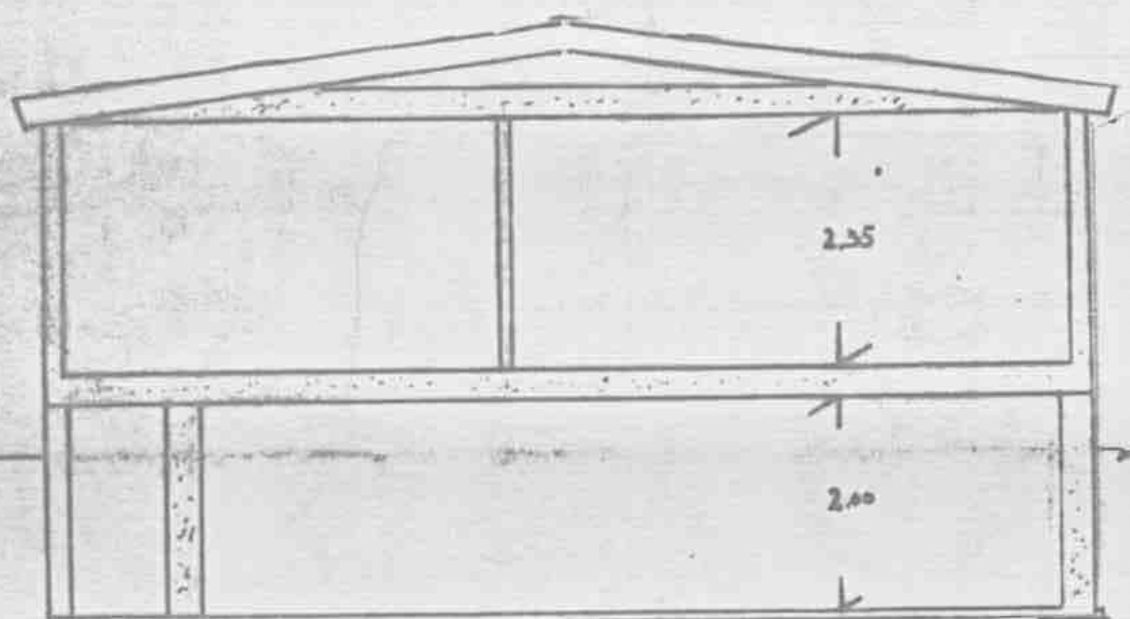
For bygningssjefen

Jon Jogard  
e.f.

SELVAAGHUS TYPE 406  
PLANER, SNITT OG FASADEN ETTER  
OMBYGNING.  
GNR 35 BNR 5 A/S NORSØ, GENERAL  
FLEISCHERS VEI 14A, LIJORDET.



Tegnet av Finn Rasmøy



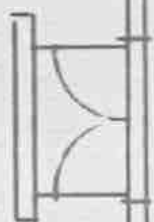
*Snitt tilbygg*



*Fasade Vest*

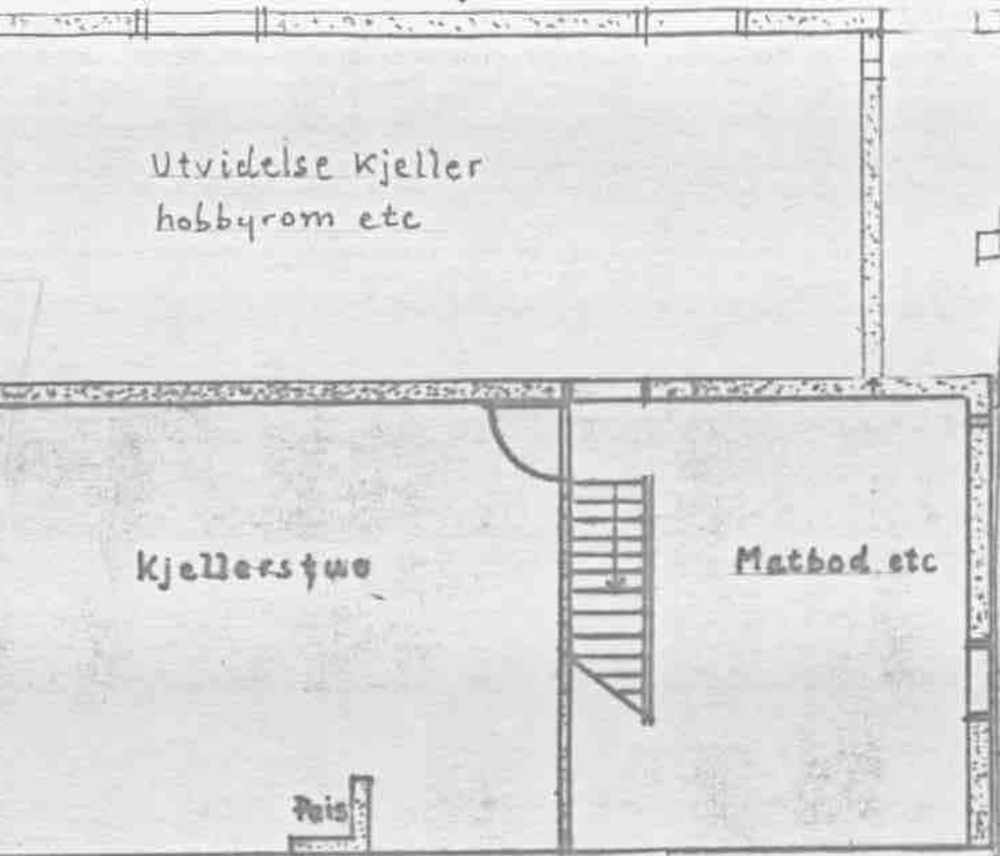
350

443



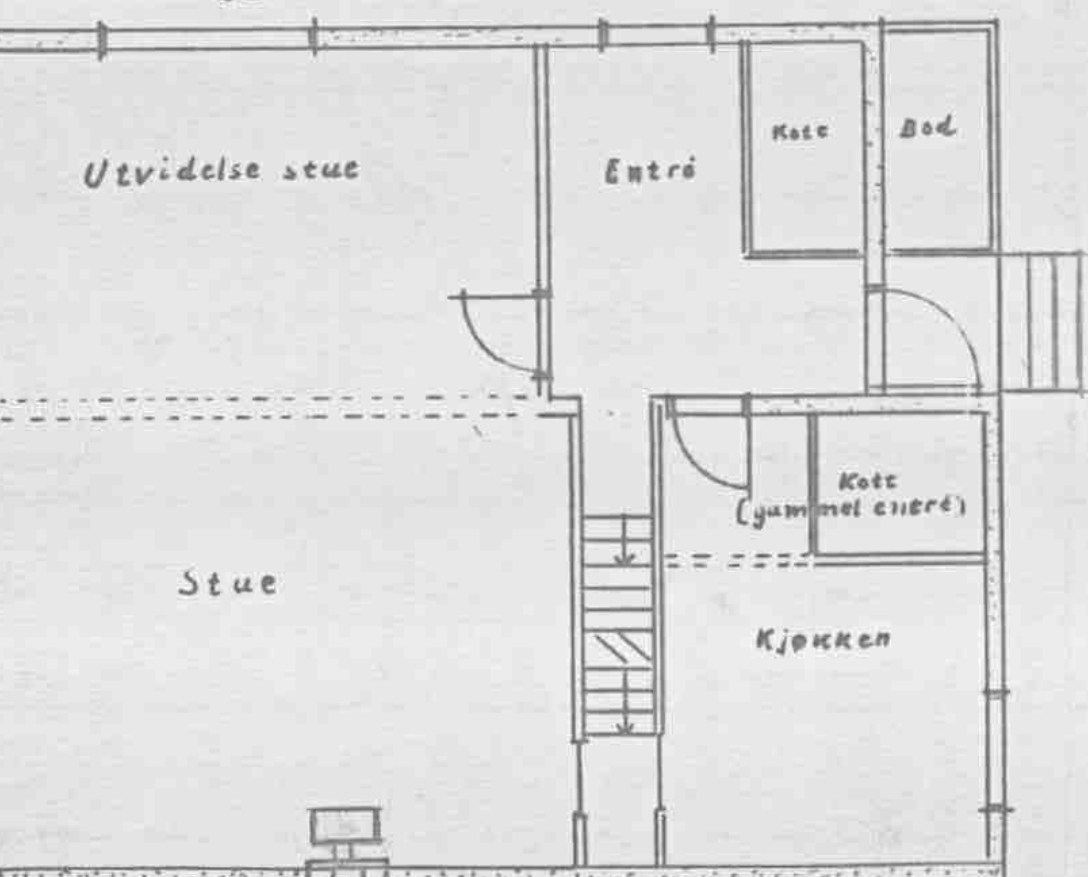
BÆRUM BYGNINGSRÅD  
J. nr. 171-79  
Bilag nr. 9 In duplo  
Mottatt 27 MAR 1979

Plan Kjeller

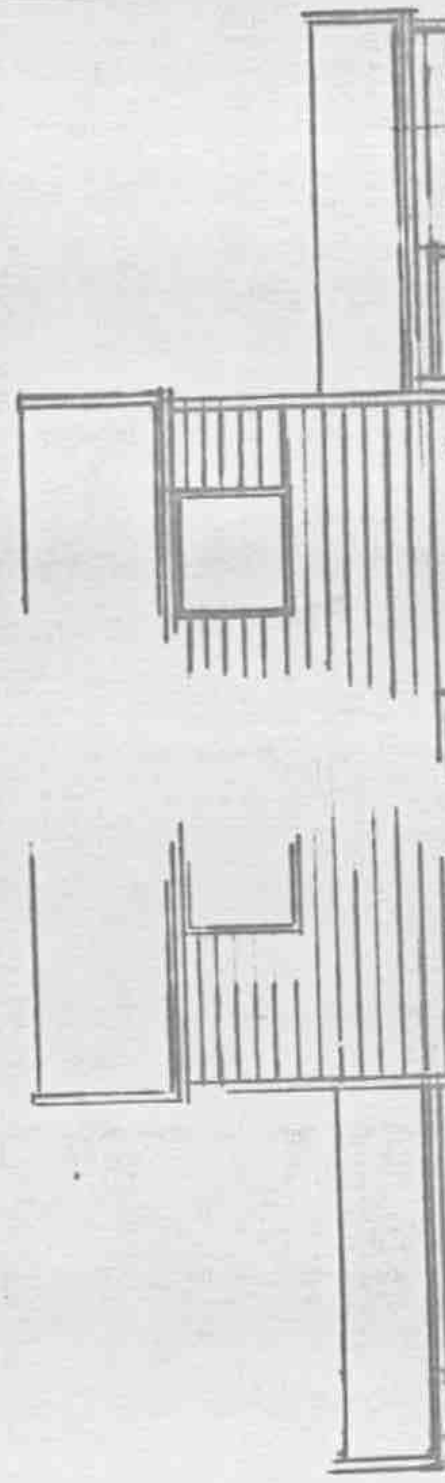


Plan Kjeller

550 320 110



Plan 1. etasje



2609070008BKO583137

Ferr Finn Ramsøy  
Gen. Fleischers vei 14 A

1343 EIKSMARKA

171-79 JJ/bb  
bilag 1-7

20.3. 1979

TILBYGG TIL REKKEHUS PÅ GNR. 35 BNR. 5 AV ØSTERÅS, GENERAL  
FLEISCHERS VEI 14 A  
BYGGHERR: FINN RAMSØY.

En viser til Deres søknad av 13. februar d.å. om byggetillatelse  
for tilbygg til rekkehus på ovennevnte eiendom.

./.

Bygningssjefen godkjenner søknaden på vann- og kloakkvesenets  
og elverkets betingelser av henholdsvis 6. og 13. mars d.å.  
som vedlegges samt på betingelse av at byggeforskriftene  
følges.

./.

Approbert tegning og situasjonsplan stemplet bilag 2 og 3  
følger vedlagt.

Det må innsendes statiske beregninger og tegninger in duplo  
av drager.

./.

Nota for bygningsgebyr kr. 200,- følger vedlagt.

./.

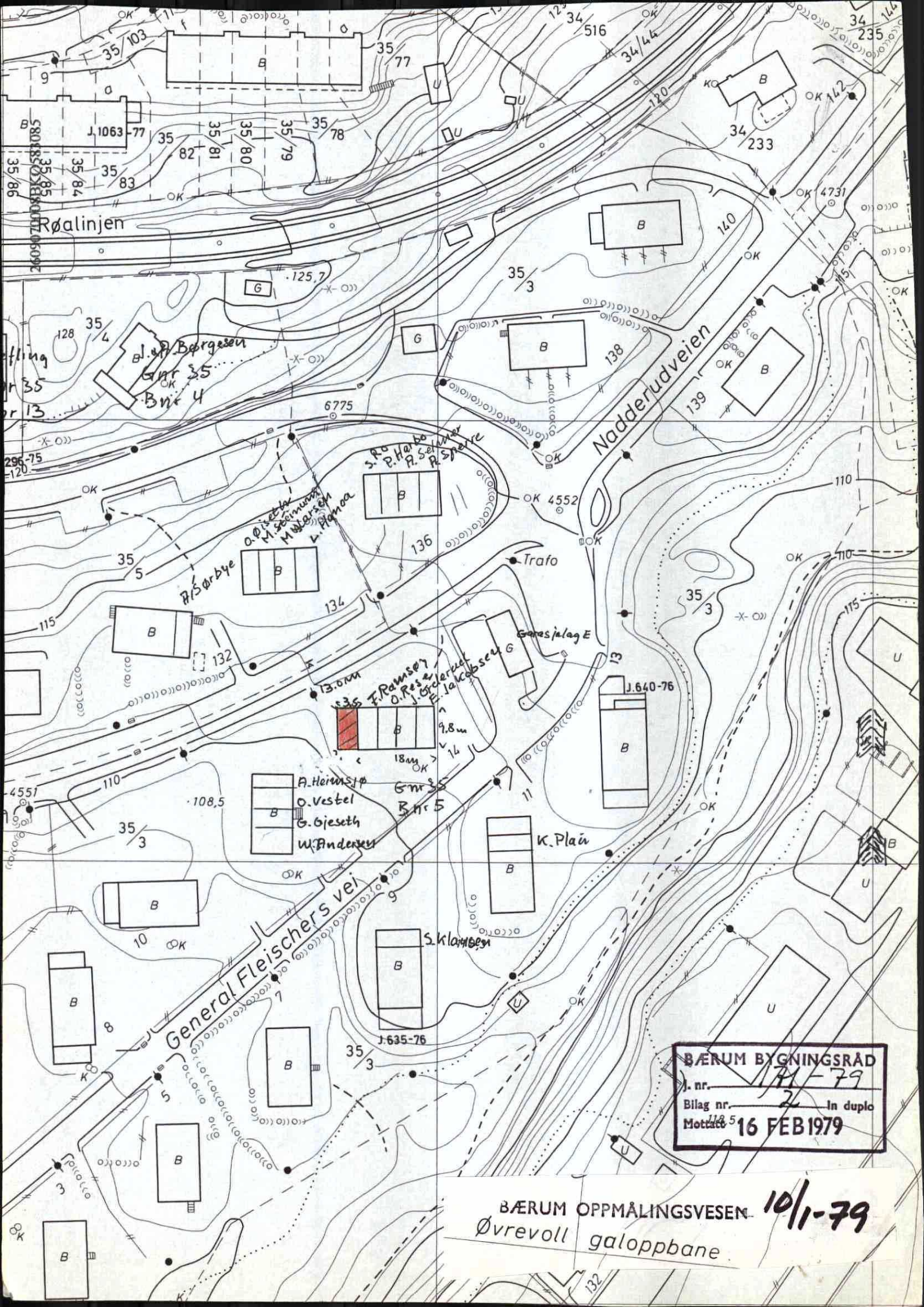
Byggetillatelseskortet kan utstedes når søknad fra godkjent  
ansvarshavende på vedlagte skjema foreligger.

For bygningssjefen

Gunvald Helleland  
e.f.

Jon Jogard

Vedlegg skjema nr. B4 og B10.



**BÆRUM BYGNINGSRÅD**  
 nr. 11-79  
 Bilag nr. 2 In duplo  
 Mottatt 1185 **16 FEB 1979**

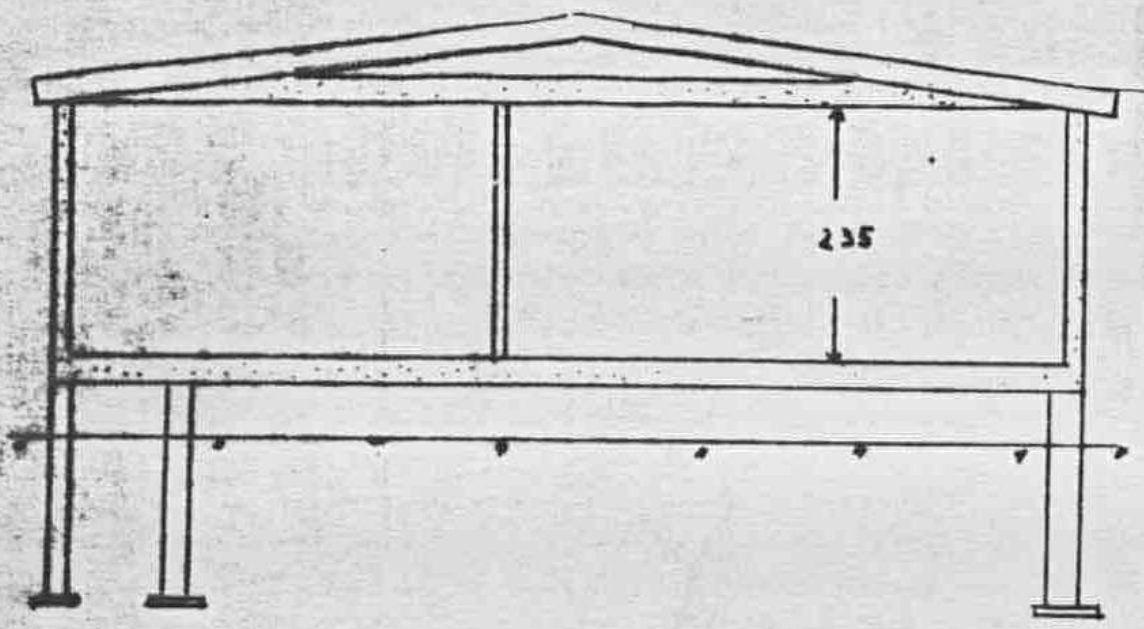
BÆRUM OPPMÅLINGSVESEN **10/1-79**  
 Øvrevoll galoppbane

SELVAAGENS TYPE 406  
PLANKER, SNITT OG PASADER STER  
OMBYGNING.  
GHR 35 BNR 5 A/S NOFBO, GENERAL  
FLRISCHERS VEI 14A, LIJORDET.

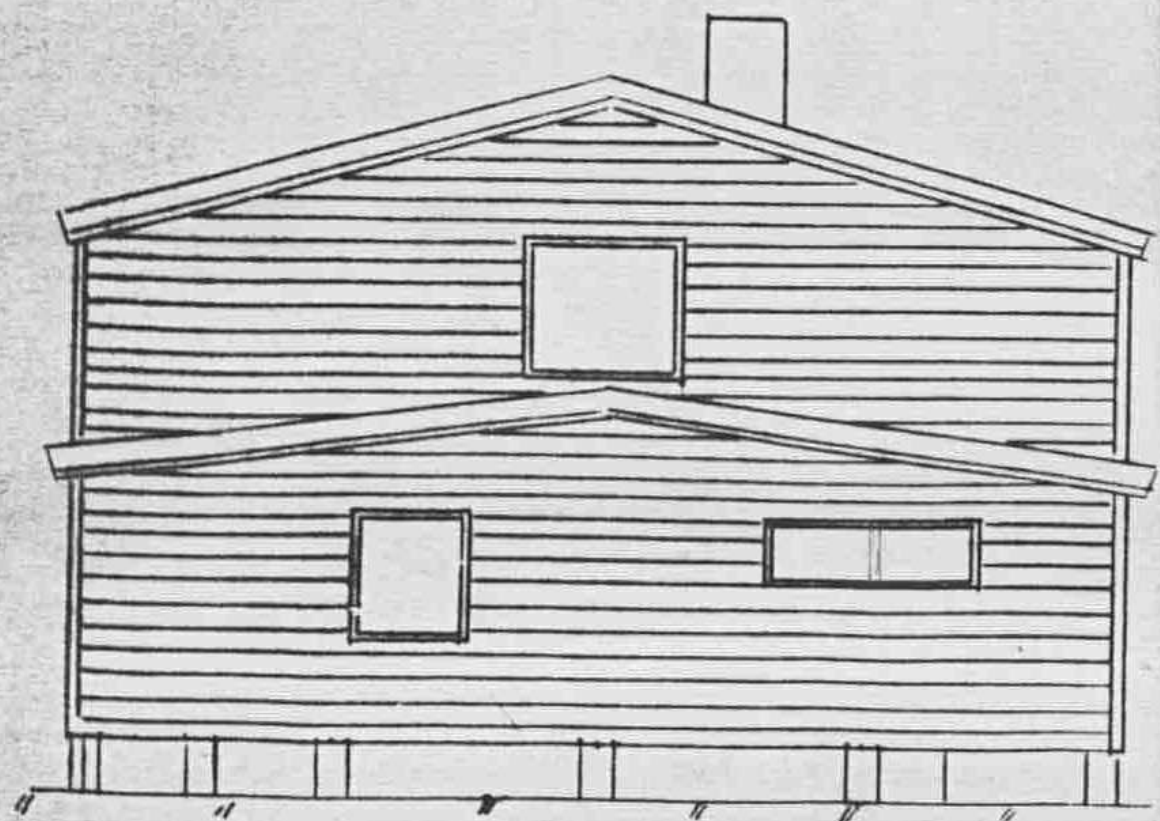


Tegnet av Finn Ransøy

BÆRUM BYGNINGSR.  
J. nr. 171-79  
Bilag nr. 3 in d  
Mottatt 16 FEB 1979



Snitt tilbygg

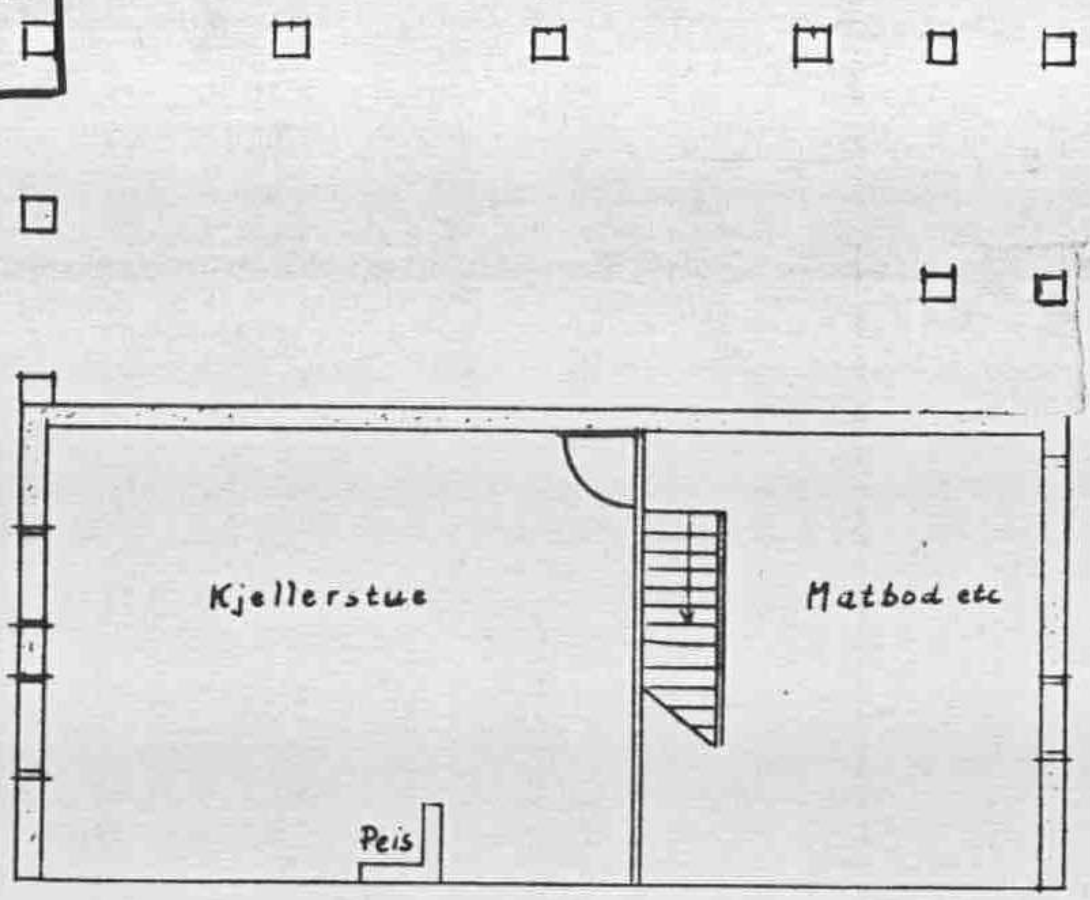


Passade Vest

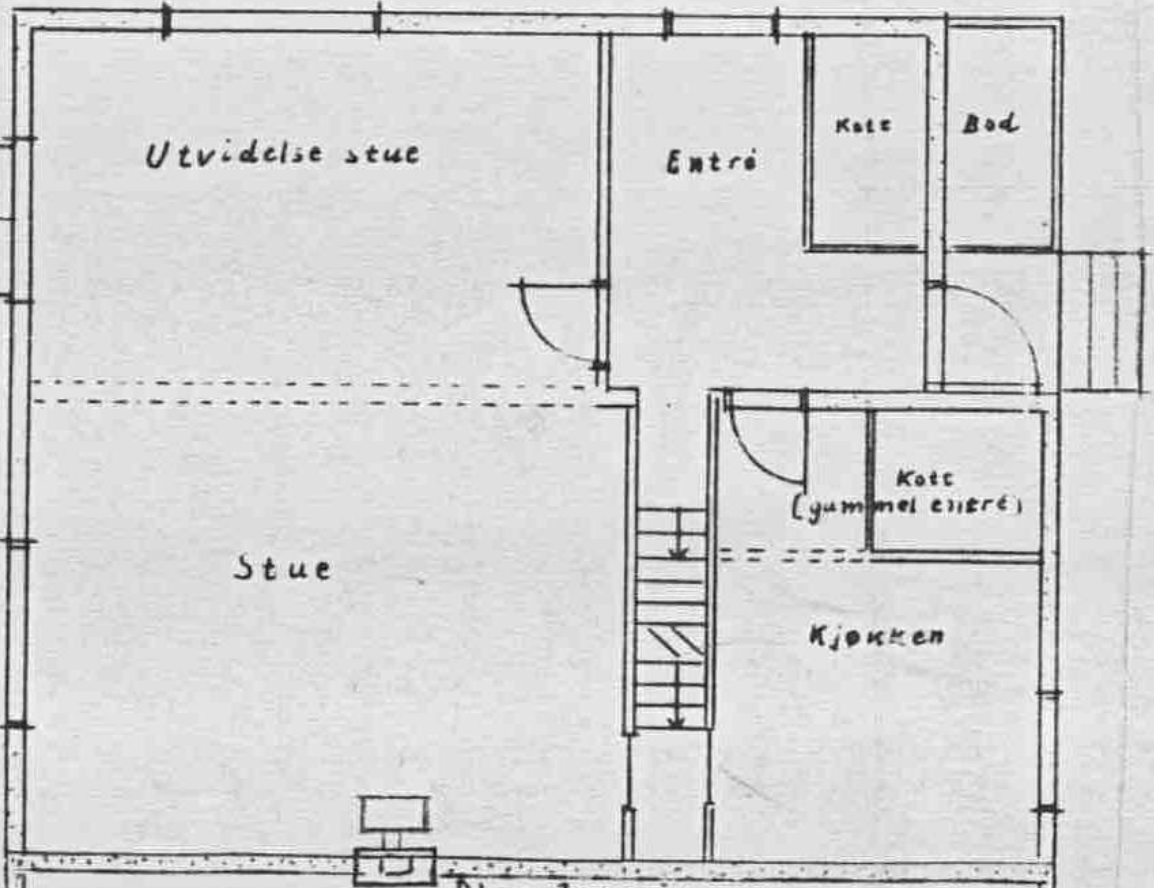
ÅD

uplo

### Plan Kjeller



550      320      110



### Plan 1. etasje



tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3278626/hfkdqeszan>  
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 monteret 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 monteret.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# KORT OM OSS



## Elise Riise Johnsen

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

90 11 08 66

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

EIE Sandvika

# Premium rådgivning

## **EIE Sandvika**

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

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

EIE Sandvika er 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 verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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



# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

[eie.no/advokat](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)