



aktiv.

Ellen Gulbrandsens vei 7, 1336 SANDVIKA

Attraktivt beliggende 3-roms leilighet med flott utsikt og to verandaer. Biloppstillingsplass og kort vei til buss



Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF

Petter Mamen-Lund

Mobil 916 14 722

E-post petter.mamen-lund@aktiv.no

Aktiv Asker

Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 883,-
Omkostn.: Kr 113 600,-
Total ink omk.: Kr 4 604 483,-
Felleskostn.: Kr 4 500,-
Selger: Odd Gunnar Skomsøy

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1993
BRA-i/BRA Total 65/66 kvm
Tomtstr.: 6854.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 269
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1110250163

Velkommen til ditt nye hjem!

Leiligheten ligger i et etablert sameie like utenfor Sandvika sentrum. Sameiet har velstelte fellesarealer, og det er kort vei til barnehager, skoler og Kirkerudbakken. Boligen har to verandaer, én mot øst og én mot vest, som gir gode solforhold og flott utsikt.

Innvendig består leiligheten av to soverom, en romslig stue med delvis åpen løsning mot kjøkken, samt biloppstillingsplass som medfølger.

Høydepunkter:

- Flott utsikt
- To gode soverom
- Kjøkken fra 2014
- Bad fra 2014
- Vestvendt veranda på 10 kvm fra 2014
- Østvendt veranda 4 kvm
- Innedører fra 2015
- Kort vei til Sandvika sentrum
- Kort vei marka
- Kort vei til Kirkerudbakken
- Kort vei til buss, butikker, skoler og barnehager

Velkommen til visning!

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	56
Nabolagsprofil	61
Budskjema	191

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 1 m²

BRA totalt: 66 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 65 m² Entrè, kjøkken, 2 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

14 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 1 m² Utvendig sportsbod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

TBA: Øst 4 m² + Vest 10 m² = 14 m²

Takhøyder er målt på tilfeldig plass stue 238 cm og soverom 239 cm. Dette er marginalt lavere enn anbefalt høyde på 240 cm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6854.4 m²

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av fellestomt.

Solrikt og rolig beliggende i barnevennlige omgivelser på Haug ved Kirkerudbakken. Fin utsikt og gode turmuligheter. Kort avstand til barnehager og skoler, samt til alle typer forretninger i Sandvika sentrum. Bussforbindelse fra Gml. Lommedalsvei.

Beliggenhet

Ellen Gulbrandsons vei ligger høyt i terrenget i et etablert og familievennlig boligområde, like utenfor Sandvika sentrum. Beliggenheten gir kort avstand til butikker, offentlig kommunikasjon, skoler og barnehager, samt nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter.

I nærområdet finner du blant annet Meny, Kiwi, kafe, sushirestaurant, blomsterbutikk, frisør, legesenter og tannlege. Sandvika sentrum ligger også like ved, med et bredt utvalg butikker, restauranter, kaféer og kulturtilbud som kino, teater, bibliotek og kulturhus. Sandvika Storsenter tilbyr et omfattende handelstilbud. I gangavstand finner du dessuten Emma Hjorth museum, Sansehuset, Emma kafe og Emma gjestehus.

Området byr på varierte muligheter for friluftsliv og idrett. Vestmarka har gode tur- og sykkelstier, samt et omfattende løypenett om vinteren. Bade- og fiskemuligheter finnes ved Ståvivannet, og både Kolsås og Kirkerudbakken har alpinanlegg med kveldsåpne bakker i vintersesongen. I nærheten ligger også Hauger idrettspark, rulleskibane, skøytebaner, fotballbaner, ridesentre, golfbaner og svømmehall. Sandvika gir tilgang til turområder langs Sandvikselven, kyststi mot friområder, naturreservater og parker, samt Kalvøya og Kadettangen med badeplasser og båtanløp til øyene i Oslofjorden.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Boligen sokner til Emma Hjorth barneskole og Vøyenenga ungdomsskole, med kort vei til barneskolen. I tillegg ligger flere videregående skoler i nærheten, blant annet Valler, Sandvika, Rud, Rosenvilde og Dønski. Området har også flere barnehager, herunder Sandvika barnehage (avdeling Emma Hjort) og Marihøna barnehage.

Offentlig kommunikasjon

Det er gode kollektivforbindelser fra området. Buss går fra Emma Hjorth med hyppige avganger, ca. fem minutters gange fra boligen. Turen til Sandvika sentrum tar omtrent ni minutter. Sandvika er et knutepunkt for tog, buss, flytog og taxi, med hyppige avganger mot både Oslo og Drammen. Reisetid med tog er ca. 12 minutter til Nationaltheatret og 7 minutter til Asker.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygget er oppført med støpt såle på mark. Etasjeskiller i betong e.l. Reisverk i tre med liggende kledning, antatt isolert etter eldre krav.

Saltak i trekonstruksjon tekket med stålpanner (ala Decra)

Vegger: Malte slette flater av gips/betong, tapet, fliser på bad.

Himling: Malte slette plater

Gulv: Laminat, fliser på baderom + entrè, (parkett på 1 soverom)

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 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 bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Innhold

BRA-i:

2.etg: Entrè, kjøkken, 2 soverom og bad.

BRA-e:

Utvendig sportsbod

Standard

Stue

Stuen har god størrelse og er delvis åpen mot kjøkkenet. Store vindusflater gir mye dagslys og en romslig atmosfære. Veggene er malt i lyse farger, og gulvet er lagt med laminat. Fra stuen er det utgang til en østvendt veranda.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2014 med slette fronter og benkeplate i laminat/spon med nedfelt vask og platetopp. Over benk er det lagt fliser. Hvitevarer består av integrert oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og kombiskap.

Bad

Bad fra 2014 med flislagte vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med servant med ettgreps armatur, speilskap med belysning samt frittstående toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og avtrekksvifte via sentralavtrekk fra kjøkkenventilator. Gulvet er flislagt med varmekabler.

Uteplasser

Boligen har to verandaer, begge i trekonstruksjon: én østvendt med adkomst fra stuen, samt en vestvendt i tilknytning til inngangspartiet.

Vinduer og ytterdører

Vinduer og terrassedører har karmen i tre og isolerglass fra byggeår. Ytterdøren har glassfelt og er av eldre dato.

VVS

Boligen har vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Benkebereder er plassert innebygget i hjørneskap på kjøkken. Den er direktekoblet, og det er påvist rør fra sikkerhetsventil.

Ventilasjon

Avtrekk håndteres av mekanisk vifte på kjøkken, som også betjener badet. Tilluft kommer via spalteventiler i vinduene.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Bad Overflate vegger og himling

Riss og sprekk i fuger ansett som avvik ihht NS 3600:2018

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Bom i flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

-Riss og sprekk i fuger ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Settes grunnet manglende dokumentasjon på membranarbeider ihht TEK 10. Ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Kjøkken Kjøkken

Settes grunnet mindre svelling i benkeplate ved vasken. Ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Andre rom

Sprekk i flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

"Soting" på overflater.

Vinduer og ytterdører

Settes på bakgrunn av alder og slitasje.

*Vinduene er likevel funksjonelle og kan ha flere år igjen med god funksjon.

Balkonger, verandaer og lignende

TG 2:

Rekkverkshøyder tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde på 100 cm. (Målt til 91 cm, ok ihht tidligere krav og må ikke utbedres)

Terrassebord mot ØST har sprekker og avflassing på overflater.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

Forventet levetid er mer enn halvvert på deler av vann og avløpsinstallasjonen.

*Disse kan likevel ha mange år igjen med god funksjon. Når det evt. er behov for utskiftning /utbedring er ikke mulig å vurdere da dette avhenger av bruk, vedlikehold, vannkvalitet osv.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekode og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekode og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen.

Moderniseringer og påkostninger

- Inndører 2015

- Veranda ved inngang 2014

- Bad 2014 (Pusset opp)
- Kjøkken 2014

Parkering

Det medfølger biloppstillingsplass.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad

Elektriske panelovner

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest

fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Bærum kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primær

Kr 949 337

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 797 349

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

66/1840

Felleskostnader inkluderer

Månedlige kostnader:

Bredbånd kr 198,00
Kabel-TV kr 476,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 3 826,00

Felleskostnadene inkluderer: Kommunale avgifter, vedlikehold, kollektiv avtale TV/
bredbånd, driftskostnader, honorarer, forsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 500

Andel Fellesgjeld

Kr 883

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

08.09.2025

Andel fellesformue

Kr 30 621

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Haugtunet Boligsameie

Organisasjonsnummer

999260837

Om sameiet

Sameiet består av 28 seksjoner.

STYRETS ARBEID I 2024

Styret har gjort beslutninger i til sammen 9 møter siden forrige sameiermøte i 2024.
Møtenes beslutninger er protokollert.

Tidligere låneopptak for fornying av takene vil være nedbetalt i 2026.

Egenkapital for utskifting av ytterdører og vinduer er under oppbygging i henhold til plan for dette som ble besluttet i sameiermøte 2024.

Det avtroppende styret anbefaler at det forberedende arbeidet for utskiftingen med markedsundersøkelser, kvalifisering til tilbudskonkurranse, befaringer og kontraktsarbeid blir gjort i andre halvår 2025, slik at utskiftingen kan starte tidlig i 2026.

Det ble som sedvanlig arrangert vårdugnad, dog med en del forfall som ga noe begrenset deltakelse. De frammøtte rakk likevel over det nødvendige, og det ble blant annet skiftet ut gjerde mot Åses vei. En mer spontan snødugnad etter et stort snøfall er også avholdt med veldig god effekt.

Styreleder har mottatt flere klager fra Bærum kommune på bruken av avfallskontainerne i sameiet. Det har vært flere tilfeller av feil bruk og overfylling som også har ført til at tømning ikke har blitt utført. Det burde ikke være nødvendig at styremedlemmer må gripe inn og flytte avfall mellom kontainerne for sine naboer, men det har skjedd gjentatte ganger. En særlig vanlig feil er at papp og papir legges på toppen i en kontainer som allerede er full selv om vi har tre containere å fordele mellom.

Styremedlemmer har utført en utvendig vedlikeholds-inspeksjon av bygningene. Det ble identifisert noen utbedringsbehov som bør ivaretas i 2025 så de ikke utvikler seg til større skader. Inspeksjonen avslørte dessverre også at en del av malearbeidet som var forutsatt utført på dugnad i 2023 ikke var utført.

Styret har bestilt hjelp av håndverkere for mindre arbeider ved tre anledninger. (utskifting av en reduksjonsventil, reparasjon av takrenne, utskifting av et vindu)

Det er identifisert noen utbedringsbehov i asfalten på parkeringsområdene som bør tas i 2025 før skadene blir større.

I sameiermøtet tilbake i 2023 ble styret bedt om å legge fram et forslag til parkeringsreglement for Haugtunet Boligsameie. Styrets forslag til reglement har vært på høring og blir nå lagt fram for sameiermøtet.

Styret har mottatt og behandlet to høringsuttalelser.

Vaktmester for sameiet i 2024 har vært Bygg & Drift. Det er styrets oppfatning at dette firmaet til vanlig gjør en god jobb, og kommer når det er behov for dem uten at de må purres opp for plenklipp og snørydding.

STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Det er identifisert noen utbedringsbehov i asfalten på parkeringsområdene som bør tas i 2025 før skadene blir større.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), må det undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Enquist Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 46, bruksnummer 269, seksjonsnummer 6 i Bærum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/46/269/6:

19.11.1992 - Dokumentnr: 28445 - Erklæring/avtale
HVER SEKSJON HAR RETT TIL BILOPPSTILLINGSPLASS
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1992 - Dokumentnr: 28445 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/1840

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler Ellen Gulbrandsens Vei 1-15.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.02.1993.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202101 ([https://www.arealplaner.no/3201/](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101)

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

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 21.06.2023

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf>

Delareal 6 854 m2

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 286 m2

KPAngittHensyn Hensyn landbruk

KPHensynsonenavnH510

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 1988005 ([https://www.arealplaner.no/3201/](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1988005)

[gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1988005](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1988005))

Navn HAUG/KIRKERUD, DEL AV 46/1,2,11

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 15.03.1989

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8988/1988005.pdf>

Delareal 6 853 m2

Formål Bevaringsområde

Delareal 6 853 m2

Formål Boliger

Feltnavn S4

Adgang til utleie

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning

krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 490 000 (Prisantydning)

883 (Andel av fellesgjeld)

4 490 883 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

113 600 (Omkostninger totalt)

124 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 604 483 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 615 383 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 618 183 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 500 Dronefoto
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 24 900 Markedspakke
- 7 500 Oppgjørsvederlag
- 5 790 Opplysninger fra forretningsfører (Budsjettert men kun det forretningsfører fakturerer.)
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 500 Utsatt betaling på alt bortsett fra tilstandsrapport, trekkes i sluttoppgjør
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr (Budsjettert men kun det forretningsfører fakturerer.)
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Petter Mamen-Lund
Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF
petter.mamen-lund@aktiv.no
Tlf: 916 14 722

Ansvarlig megler bistås av

Petter Mamen-Lund
Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF
petter.mamen-lund@aktiv.no
Tlf: 916 14 722

Oppdragstaker

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, organisasjonsnummer 990997810
Bankveien 11, 1383 ASKER

Salgsoppgavedato

11.09.2025





























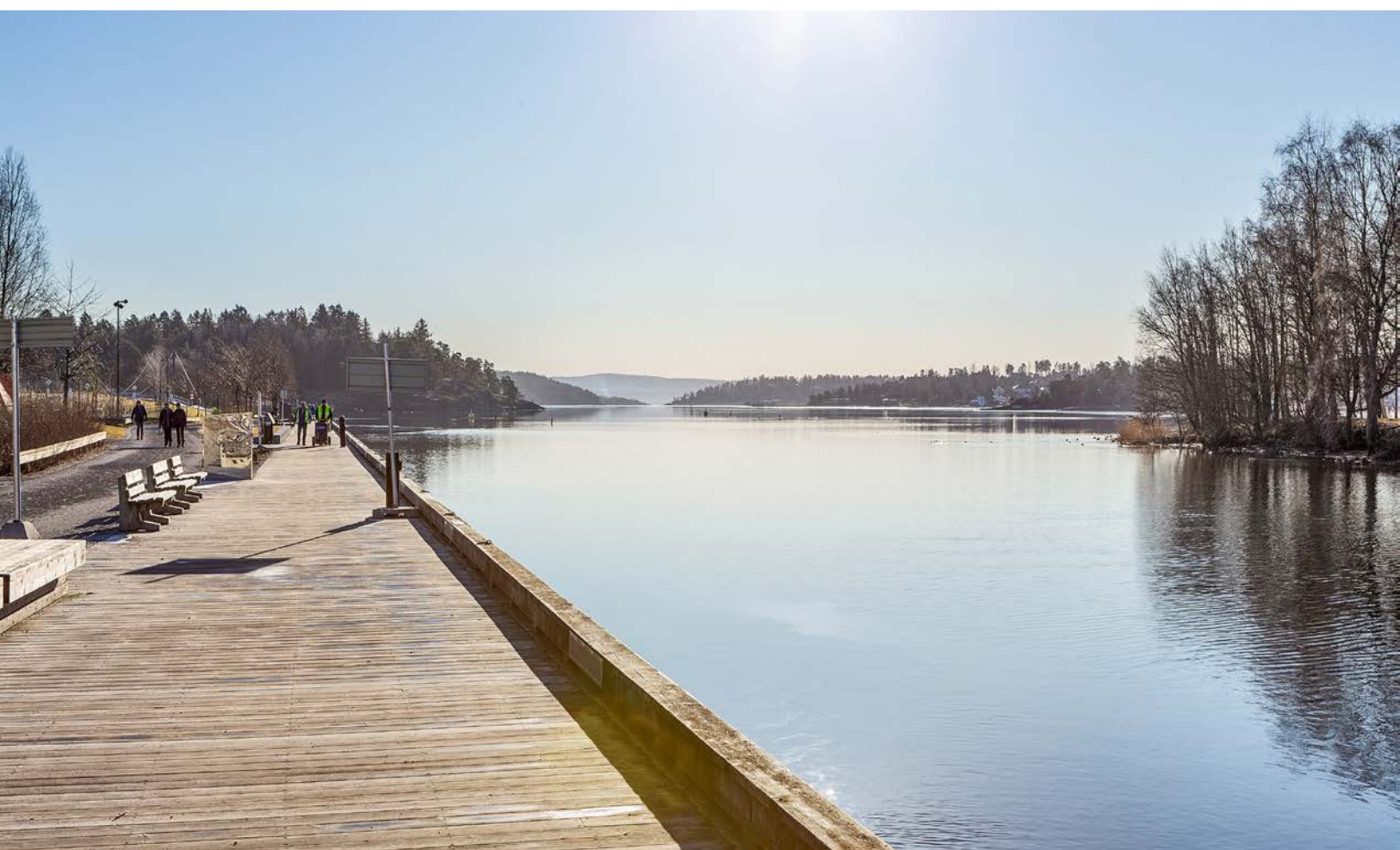
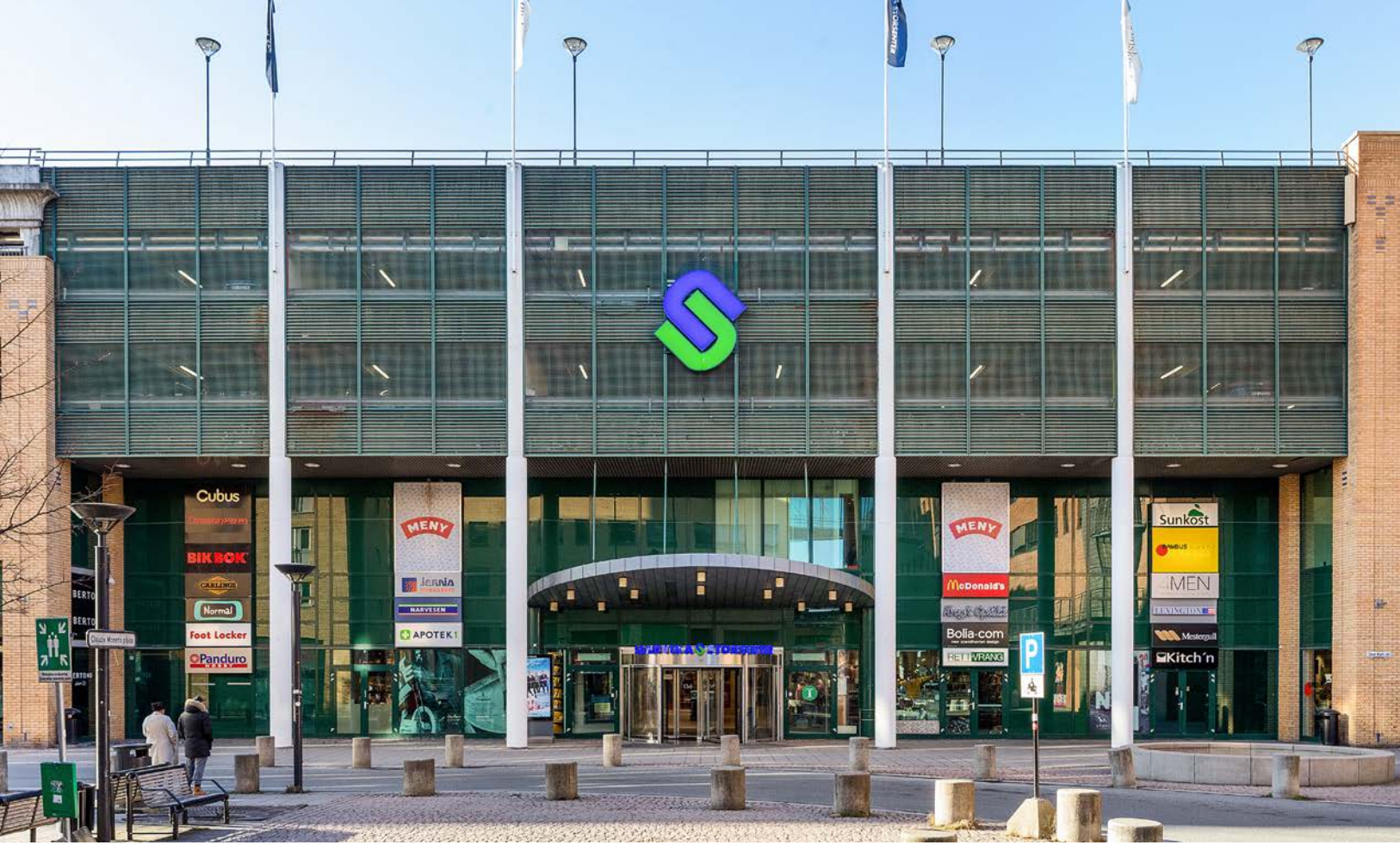














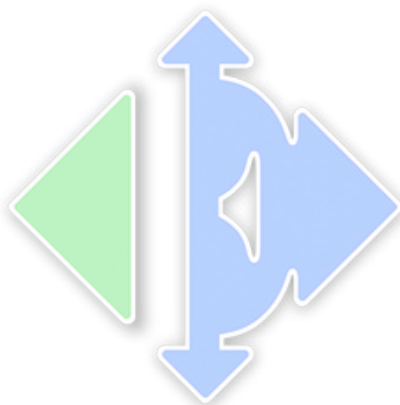
Ellen Gulbrandsens vei 7, 1336 Sandvika
Leilighet



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Leilighet
ELLEN GULBRANSONS VEI 7
1336 Sandvika



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 11/09/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:46, Bnr: 269
Hjemmelshaver:	Odd Gunnar Skomsøy og Gerd Skomsøy
Seksjonsnummer:	6
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1992
Tomt:	Felles 6854 m²
Kommune:	3201 Bærum

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	10.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Solrikt og rolig beliggende i barnevennlige omgivelser på Haug ved Kirkerudbakken. Fin utsikt og gode turmuligheter. Kort avstand til barnehager og skoler, samt til alle typer forretninger i Sandvika sentrum Bussforbindelse fra Gml. Lommedalsvei.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget er oppført med støpt såle på mark. Etasjeskiller i betong e.l. Reisverk i tre med liggende kledning, antatt isolert etter eldre krav. Saltak i trekonstruksjon tekket med stålpanner (ala Decra)

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med normal slitasje ihht alder. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.
(Husk at slitasje er en subjektiv mening, man bør selv gjøre grundige undersøkelser/vurderinger ved visning)

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmekabler på bad
Elektriske panelovner

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra propcloud.no. Returnert spørreskjema fra BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

VEGGER: Malte slette flater av gips/betong, tapet, fliser på bad.

HIMLING: Malte slette plater

GULV: Laminat, fliser på baderom + entrè, (parkett på 1 soverom)

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om følgende endringer/oppgraderinger:

-Innedører 2015

-Veranda ved inngang 2014

-Bad 2014 (Pusset opp)

-Kjøkken 2014

FELLESKOSTNADER:

Se megleropplysning

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.etg	65			14	65	
Bod		1				
SUM BYGNING	65	1		14*	65	
SUM BRA	66					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

2.etg:

Entrè, kjøkken, 2 soverom og bad.

BRA-e:

Utvendig sportsbod

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

TBA: Øst 4 m2 + Vest 10 m2 = 14 m2

Takhøyder er målt på tilfeldig plass stue 238 cm og soverom 239 cm. Dette er marginalt lavere enn anbefalt høyde på 240 cm.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

- Felles bygningsdeler og fellesarealer er ikke vurdert. *Vedtekter/bestemmelser bør gjennomgås for å avklare hvilke ansvarsområder ang. vedlikehold/utbedringer som tilfaller eier av leiligheten.
- Av åpenbare synlige ting som kan nevnes er følgende:
- Kledning fra byggeår med dertil slitasje/avvik. Kledningsbord til boden har stedvis råte. Bør utbedres.
- Det mangler snøfanger på tak. Dette er et avvik som tilsier TG 2/TG 3.
- *Manglede snøfangere på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931. (Dette er et avvik som ikke MÅ utbedres, men eier av bygg har ansvar for å sikre vei, fortau og utearealer, områder rundt byggverket hvor personer kan oppholde seg eller barn kan leke, og arealer, balkonger og terrasser som ikke er avspærret.)
- Lyd-/brannskillende konstruksjon mellom boenheter er ikke mulig å bedømme uten destruktive inngrep. Synlig gips mellom enheter på loft. Antatt utført etter eldre krav/forskrifter.
- Takkonstruksjon fremsto stabil på befaringsdagen.
- Taktekking er ikke mulig å inspisere 100% da den ligger under fastskrudde takplater. Det er påvist undertaksplater av finér.
- Ventilasjonsrør fra antatt underliggende boenhet har løsnet fra takhatt. (Synlig på kaldtloftet) Denne bør/må utbedres for å hindre unødig ombruksluft/fuktig luft inn på kaldtloftet.
- Soilrør bør isoleres for å minimere risiko for kondensering med fare for fukt i tilstøtende bygningsdeler.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var overskyet ca. 18 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Inspeksjonen er foretatt på synlige deler. (konstruksjoner) Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

ANDRE MERKNADER:

- Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner.
- Boligen har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder.
 - Det er registrert retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser på det meste 14 mm i 1.etg på kjøkken/spise plass
 - *Stikkmålinger av gulvet er gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Lars Petter Heinegaard (nøkkelbefaring)

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

11/09/2025

Geir A.B. Randen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Eier opplyser om at badet er pusset opp i 2014. Flislagte vegger, malte plater i himling. Innredning med vask og ett-greps armatur. Speilskap med lys. Frittstående WC. Avtrekksvifte (sentralavtrekk via kjøkkenventilator)
 Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Det er påvist mindre riss i fuger. Årsak til riss kan være svært sammensatt. Det kan oppstå ved bevegelser i konstruksjon, for rask tørkeprosess, feil i produkt, feil ved montering, svelling i underlaget etc. Årsak ikke videre vurdert men bør holdes under oppsyn for evt forandringer.

TG 2:

Riss og sprekk i fuger ansett som avvik ihht NS 3600:2018

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagte gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er påvist flere fliser med "bom" . Det vil si at flisen har manglende heft til underlaget og kan føre til at flisen løsner helt. Utbedringstiltak bør evt. utføres av fagperson.
 -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er målt til 35 mm. Fall er ansett som tilfredsstillende.

TG 2:

-Bom i flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

-Riss og sprekk i fuger ansett som avvik ihht NS 3600:2018

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert.

Merknader: -Det er antydninger til membran under klemring. Ukjent membran på vegger. Kan ikke konstateres eller dokumenteres.

-Det ble boret hull i vegg i tilstøtende rom mot våtsone. Det ble ikke funnet tegn til forhøyede verdier av fukt i konstruksjonen.

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, kan det likevel være fare for fukt i konstruksjonen. Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:

Settes grunnet manglende dokumentasjon på membranarbeider ihht TEK 10. Ansett som avvik ihht NS 3600:2018

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra 2014 med slette fronter. Benkeplate i laminat/spon med nedfelt vask og platetopp. Flislagt over benk. Integrert oppvaskmaskin, micr, stekeovn og kombiskap.

Merknader: Godt vedlikeholdt og fungerende kjøkken med normal bruksslitasje.

TG 2:

Settes grunnet mindre svelling i benkeplate ved vasken. Ansett som avvik ihht NS 3600:2018

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Merknader: -Overflater er pusset opp gjennom årenes løp.

-Det registreres noe skjolder/soting i himling og vegger. Spesielt entrè. (Årsak til sot kan være mange. I eldre boliger/konstruksjoner kan kuldebroer føre til kondens, støv og sotpartikler kan lettere feste seg på disse kalde overflatene.)

-Det er påvist sprekk i 1 stk flis entrè.

-Skjøt mellom enkelte laminatbord på soverom har glipper. Økt risiko for svelling/skader ved f.eks. vask. Tiltak bør vurderes.

Forøvrig normal bruksslitasje på overflater.

TG 2:

Sprekk i flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

"Soting" på overflater.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmen i tre og isolerglass fra byggeår.
Ytterdør med glassfelt av eldre dato.

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

-Stedvis utvendig avflassing av overflatebehandling. Dette kan forkorte levetiden.

-Man kan forvente noe vedlikehold og justering av vinduer for god funksjon.

-Det er ingen/liten klaring mellom omramming på vindu og vannbrett. Dette kan resultere i fuktopptak i treverket med økt risiko for skade. Tiltak bør vurderes.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 2:

Settes på bakgrunn av alder og slitasje.

*Vinduene er likevel funksjonelle og kan ha flere år igjen med god funksjon.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

1. Veranda mot ØST, utført i trekonstruksjon
2. Veranda mot VEST i tilknytning til inngangspartiet, utført i trekonstruksjon.

Merknader: -Terrasser og veranda med naturlig vær-og bruksslitasje. Noe algevekst på terrassebord ved inngangspartiet. Vask/vedlikehold må påregnes.

-Det er benyttet eldre terrassebord (fra byggeår) som har mindre dimensjon enn dagens anbefaling på veranda mot ØST. Man kan oppleve svikt ved gange.

TG 2:

Rekkverkshøyder tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde på 100 cm. (Målt til 91 cm, ok ihht tidligere krav og må ikke utbedres)

Terrassebord mot ØST har sprekker og avflassing på overflater.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber , avløpsrør i plast.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp.

-Stoppekran i kjøkkenskap. Testet OK!

-Stakeluke er ikke påvist. Avvik iht TEK. "Ref- Rørhåndboka pkt. 312.41: Stakerør (eller tilsv.) skal plasseres lett tilgjengelig. Det skal være stakemulighet på opplegg ved overgang fra liggende til stående ledning.

-Det mangler isolasjon på soilrør på kaldtloftet. Dette bør monteres for å unngå evt. kondensering med fare for at smeltevann kan nå tilstøtende konstruksjon.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

*Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på området. For utvidet kontroll/sjekk av vann og avløp bør man kontakte et ansvarlig VVS foretak.

TG 2:

Forventet levetid er mer enn halvvvert på deler av vann og avløpsintstallasjonen.

*Disse kan likevel ha mange år igjen med god funksjon. Når det evt. er behov for utskiftning /utbedring er ikke mulig å vurdere da dette avhenger av bruk, vedlikehold, vannkvalitet osv.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

Benkebereder innebygget i hjørneskap på kjøkken. Direktkoblet og det er påvist rør fra sikkerhetsventil. Årstall ikke kjent.

Merknader: Forventet levetid/tid for utskiftning for varmtvannsbereder i rustfritt stål er 20år. (Teknisk levetid er 15-30år)

PS! En bereder kan dog vare lenger enn dette.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekkvifte på kjøkken som også håndterer avtrekk fra badet .Tilluft via spalteventiler i vinduer.

Merknader:

-Ventilering av boligen er etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Man må aktivt bruke ventiler og åpningsbare vinduer for ventilering/utskiftning av luft.

*Det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

*Mekanisk avtrekk: Frisk luft dras inn gjennom friskluftventiler i vegg eller spalteventiler i vindu. Dette er et fungerende ventilasjonssystem, men resulterer i høyt energitap, da slike anlegg ikke har noen form av varmegjenvinning

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Sikringskap med automatsikringer plassert på vegg mot bad.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

-Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll.

-Samsvarserklæringer er ikke fremvist/foreligger ikke.

-Det er ikke gitt opplysninger om utført el-arbeider.

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden boligen hadde tilsyn.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

-Tegninger er ikke mottatt. Avvik/endring er ikke mulig å bedømme.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Riss og sprekk i fuger ansett som avvik ihht NS 3600:2018

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Bom i flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

-Riss og sprekk i fuger ansett som avvik ihht NS 3600:2018

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Settes grunnet manglende dokumentasjon på membranarbeider ihht TEK 10. Ansett som avvik ihht NS 3600:2018

2.1 Kjøkken Kjøkken

Settes grunnet mindre svelling i benkeplate ved vasken. Ansett som avvik ihht NS 3600:2018

3.1 Andre rom

Sprekk i flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

"Soting" på overflater.

4.1 Vinduer og ytterdører

Settes på bakgrunn av alder og slitasje.

*Vinduene er likevel funksjonelle og kan ha flere år igjen med god funksjon.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG 2:

Rekkverkshøyder tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde på 100 cm. (Målt til 91 cm, ok ihht tidligere krav og må ikke utbedres)

Terrassebord mot ØST har sprekker og avflassing på overflater.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Forventet levetid er mer enn halvert på deler av vann og avløpsintstallasjonen.

*Disse kan likevel ha mange år igjen med god funksjon. Når det evt. er behov for utskiftning /utbedring er ikke mulig å

vurdere da dette avhenger av bruk, vedlikehold, vannkvalitet osv.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110250163	

Selger 1 navn
Odd Gunnar Skomsøy

Gateadresse	
Ellen Gulbrandsens vei 7	

Poststed	Postnr
SANDVIKA	1336

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1110250163

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1110250163

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 110250163

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Gunnar Skomsøy	d76b5f0ff201cc771b9f4dc 705c27c9e18e31851	05.09.2025 10:04:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1110250163

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Ellen Gulbrandsens vei 7 - Nabolaget Haugjordet/Kirkerud - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lindeleiken Linje 203	4 min 0.4 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	7 min 3.5 km
Hauger Linje 3	8 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 19.8 km
Oslo Gardermoen	54 min

Skoler

Emma Hjorth skole (1-7 kl.) 262 elever, 13 klasser	10 min 0.9 km
Levre skole (1-7 kl.) 581 elever, 25 klasser	6 min 2.4 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.) 284 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Hauger skole (8-10 kl.) 321 elever, 24 klasser	7 min 2.6 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	21 min 1.8 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	22 min 1.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

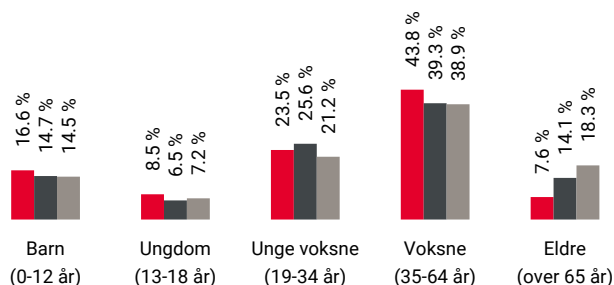
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haugjordet/Kirkerud	1 383	595
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Marihøna barnehage (1-5 år) 51 barn	6 min 0.4 km
Vøyen Fus barnehage (1-5 år) 105 barn	10 min 0.9 km
Kirkerudbakken barnehage (1-5 år) 33 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Vøyenenga PostNord	13 min 1.1 km
Rema 1000 Vøyenenga Post i butikk	13 min 1.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Trygghet der barna ferdes

Trygge 85/100

Sport

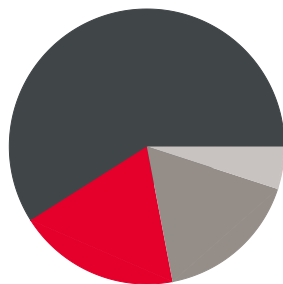
⚽ Kirkerudkleiva nærmiljøanlegg 10 min 🚶
Ballspill 0.6 km

⚽ Vøyenenga 9 min 🚶
Ballspill, sandvolleyball 0.8 km

🚴 Nonstop Fitness 13 min 🚶

🚴 Feel24 Vøyenenga 14 min 🚶

Boligmasse



19% enebolig
59% rekkehus
17% blokk
5% annet

Varer/Tjenester



Vøyenenga senter

12 min 🚶



Apotek 1 Vøyenenga

13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
35% 6-12 år
20% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



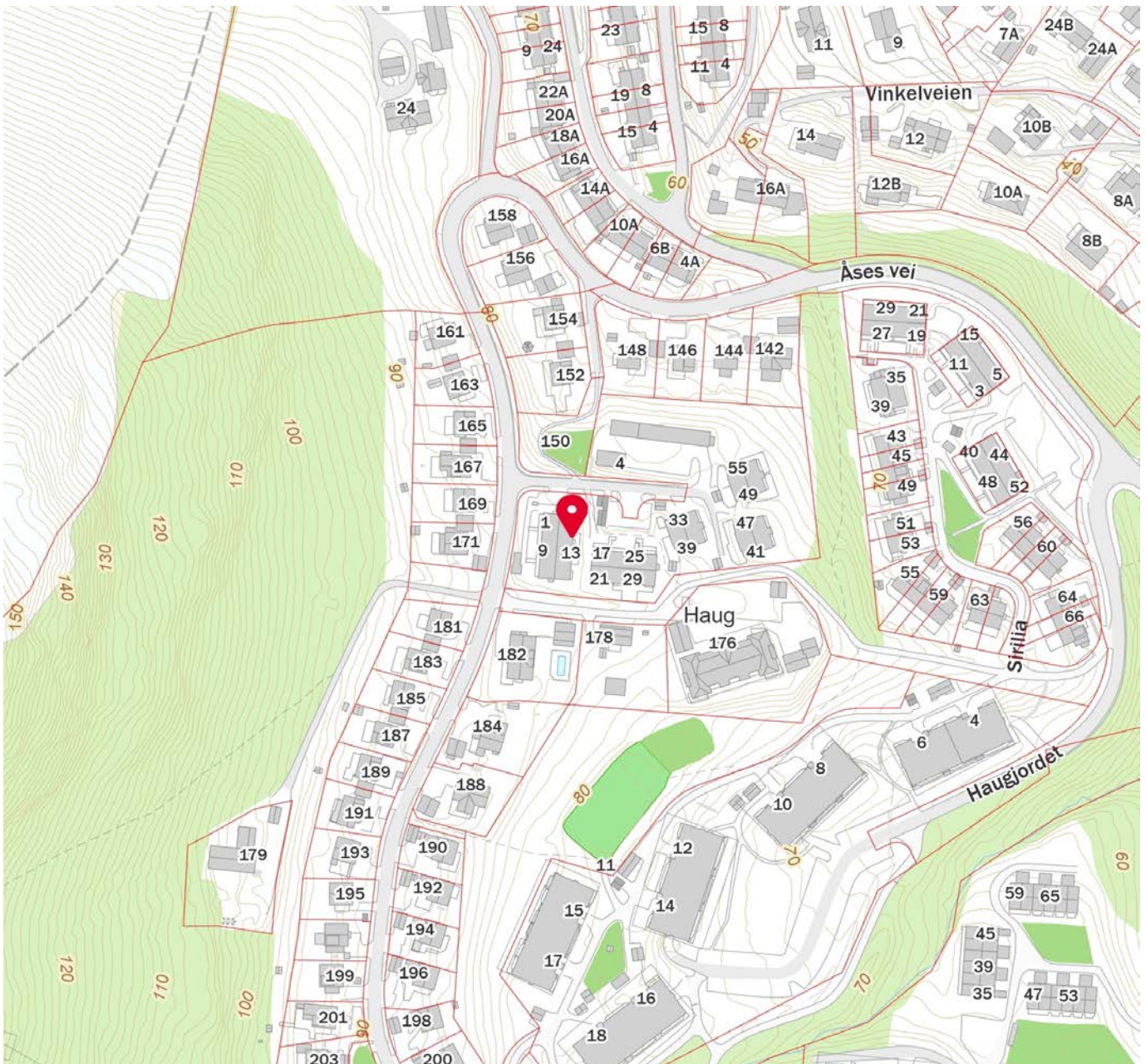
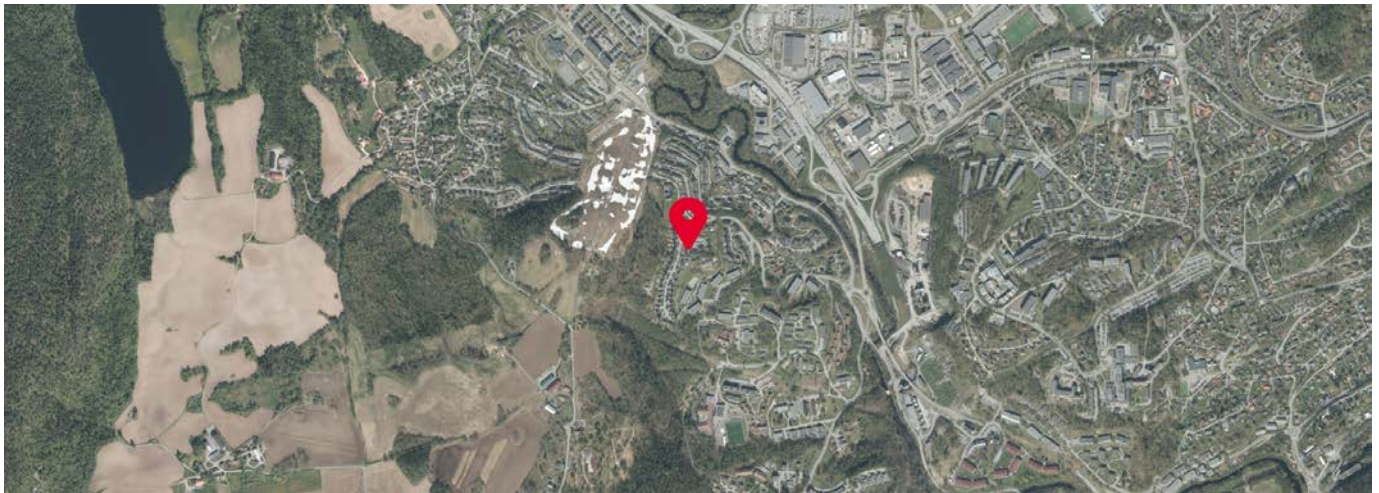
0%

47%

■ Haugjordet/Kirkerud
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 30 621,00

Andel gjeld: kr 5 670,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontakinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontakinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere. Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen. Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr

Eierskiftegebyr (betales av selger)

Se www.infoland.no

kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:

Nils Petter Sjeggstad Vogt

Mobil: 91600497

E-post: haugtunetboligsameie@gmail.com

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

Det følger enten garasje- eller parkeringsplass med seksjonen.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styrets leder



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Til seksjonseiere i Haugtunet Boligsameie

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, andresen@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes.

Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Haugtunet Boligsameie gir herved:

.....
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte **20.3.**

....., den/ 2025

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Haugtunet Boligsameie

Tid: 20.mars kl.19:00 på Emma kafe
Sted: Emma kafe, Emma Hjorts vei 66, 1336 Sandvika

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Sak fra styret: Parkeringsreglement
5. Sak fra seksjonseier: Installasjon av utelampe
6. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
7. Valg

Bærum, 7.3.2025
på vegne av styret i Haugtunet Boligsameie

 ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport s.2-5
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024 s.6-14
- Vedlegg til sak 4 og 5 s.15-16
- Budsjett 2025 17-18
- Valg s.19

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Nils Petter Sjeggstad Vogt

Styremedlem Martina Kaldahl

Styremedlem Edvinas Zvirblis

Varamedlem Bjørn Sollie

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Ida Ugland Andresen.

Sameiets revisor er Lars Harald Brinchmann .

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 28 seksjoner.

Haugtunet Boligsameie er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 999260837 og ligger i Bærum kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring AS med forsikringsnummer 35876251.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av

relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

1 seksjon har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024

Styret har gjort beslutninger i til sammen 9 møter siden forrige sameiermøte i 2024. Møtenes beslutninger er protokollert.

Styret anser den økonomiske situasjonen for sameiet å være god, med en passende buffer for uforutsette utgifter.

Tidligere låneopptak for fornying av takene vil være nedbetalt i 2026.

Egenkapital for utskifting av ytterdører og vinduer er under oppbygging i henhold til plan for dette som ble besluttet i sameiermøte 2024.

Det avtroppende styret anbefaler at det forberedende arbeidet for utskiftingen med markedsundersøkelser, kvalifisering til tilbudskonkurranse, befaringer og kontraktsarbeid blir gjort i andre halvår 2025, slik at utskiftingen kan starte tidlig i 2026.

Det ble som sedvanlig arrangert vårdugnad, dog med en del forfall som ga noe begrenset deltakelse. De frammøtte rakk likevel over det nødvendige, og det ble blant annet skiftet ut gjerde mot Åses vei. En mer spontan snødugnad etter et stort snøfall er også avholdt med veldig god effekt.

Styreleder har mottatt flere klager fra Bærum kommune på bruken av avfallskontainerne i sameiet. Det har vært flere tilfeller av feil bruk og overfylling som også har ført til at tømning ikke har blitt utført. Det burde ikke være nødvendig at styremedlemmer må gripe inn og flytte avfall mellom kontainerne for sine naboer, men det har skjedd gjentatte ganger. En særlig vanlig feil er at papp og papir legges på toppen i en kontainer som allerede er full selv om vi har tre kontainere å fordele mellom.

Styremedlemmer har utført en utvendig vedlikeholds-inspeksjon av bygningene. Det ble identifisert noen utbedringsbehov som bør ivaretas i 2025 så de ikke utvikler seg til større skader. Inspeksjonen avslørte dessverre også at en del av malearbeidet som var forutsatt utført på dugnad i 2023 ikke var utført.

Styret har bestilt hjelp av håndverkere for mindre arbeider ved tre anledninger. (utskifting av en reduksjonsventil, reparasjon av takrenne, utskifting av et vindu).

Det er identifisert noen utbedringsbehov i asfalten på parkeringsområdene som bør tas i 2025 før skadene blir større.

I sameiermøtet tilbake i 2023 ble styret bedt om å legge fram et forslag til parkeringsreglement for Haugtunet Boligsameie. Styrets forslag til reglement har vært på høring og blir nå lagt fram for sameiermøtet.

Styret har mottatt og behandlet to høringsuttalelser.

Vaktmester for sameiet i 2024 har vært Bygg & Drift. Det er styrets oppfatning at dette firmaet til vanlig gjør en god jobb, og kommer når det er behov for dem uten at de må purres opp for plenklipp og snørydding.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Det er identifisert noen utbedringsbehov i asfalten på parkeringsområdene som bør tas i 2025 før skadene blir større.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet forutsetter uendrede felleskostnader.

Bærum, den 4.3

Styret i Haugtunet Boligsameie

Resultatregnskap

Haugtunet Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 310 400	1 199 856	1 058 400
Andre inntekter		0	110 544	0
Sum driftsinntekter		1 310 400	1 310 400	1 058 400
Styrehonorar		50 000	50 000	50 000
Andre personalkostnader	2	7 050	7 050	7 050
Kommunale avgifter		286 057	240 000	256 456
Vedlikehold	3	30 534	62 000	46 838
Kollektiv avtale TV/bredbånd		223 606	222 000	208 037
Driftskostnader	4	261 979	171 700	171 097
Honorarer	5	71 600	68 800	66 105
Forsikring		76 205	75 000	69 098
Andre kostnader	6	16 016	7 800	7 088
Sum driftskostnader		1 023 047	904 350	881 769
Driftsresultat		287 353	406 050	176 631
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	7	706	0	316
Finanskostnader	8	15 598	22 000	20 682
Netto finansresultat		-14 892	-22 000	-20 365
Årets resultat		272 461	384 050	156 266
Overføringer				
Overført annen egenkapital		272 461	0	156 266
Sum overføringer		272 461	0	156 266

Balanse

Haugtunet Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Forskuddsbet. kostnader		181 039	173 063
Bankinnskudd mv.	9	771 684	592 689
Sum omløpsmidler		952 723	765 753
Sum eiendeler		952 723	765 753
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		735 006	462 545
Vedlikeholdsfond		12 228	12 228
Sum egenkapital	10	747 234	474 773
Gjeld			
Langsiktig gjeld		158 063	253 635
Sum langsiktig gjeld	11	158 063	253 635
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		18 000	6 600
Leverandørgjeld		23 426	28 897
Påløpte kostnader		6 000	1 848
Sum kortsiktig gjeld		47 426	37 345
Sum gjeld		205 489	290 980
Sum egenkapital og gjeld		952 723	765 753

Bærum, 4.3.2025
Styret for Haugtunet Boligsameie

Nils Petter Sjeggstad Vogt
Styrets leder

Edvinas Zvirblis
Styremedlem

Martina Kaldahl
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Personalkostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2024	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	7 050
Sum	7 050	7 050	7 050

.

Note 3 Vedlikehold

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2024	2024	2023
Vedlikehold bygning utv.	7 000	50 000	41 413
Vedlikehold utearealer	0	10 000	0
Vedlikehold bygning innv.	23 534	0	0
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0	2 000	5 425
Sum	30 534	62 000	46 838

Note 4 Driftskostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2024	2024	2023
Strøm ladeanlegg elbiler	-476	3 000	1 728
Annen renovasjon	22 976	15 000	14 600
Snebrøyting, strøing, m.m.	59 350	28 000	26 100
Driftsmaterialer	598	10 000	13 438
Vaktmestertjenester	179 531	115 000	114 495
Dugnad	0	500	404
Porto	0	200	333
Sum	261 979	171 700	171 098

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	12 500	11 000	10 500
Forretningsførsel	56 526	56 000	53 820
Andel systemkostnader	700	0	0
Beboerportal	1 874	1 800	1 785
Sum	71 600	68 800	66 105

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	2 130	2 300	1 990
Styre- og årsmøter	1 160	2 000	1 860
Dugnader, Tilstelninger	7 450	0	0
Bankomkostninger	4 808	3 500	3 238
EHF-fakturagebyr	50	0	0
Diverse kostnader	419	0	0
Sum	16 017	7 800	7 088

Note 7 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Bankrenter	706	0	316
Sum	706	0	316

Note 8 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renter leverandører	103	0	0
Gjeldsrenter	15 494	22 000	20 682
Sum	15 597	22 000	20 682

Note 9 Kasse/Bank

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.46226	771 356	592 373
7058.42.01493	328	316
Sum	771 684	592 689

Note 10 Egenkapital

	<i>Annen EK</i>	<i>garasje</i>	<i>Sum EK</i>
<i>Egenkapital 01.01.24</i>	462 545	12 228	474 773
<i>Årets resultat</i>	272 461		272 461
<i>Overføres til/fra vedlikeholdsfond</i>			-
<i>Egenkapital pr 31.12.24</i>	735 006	12 228	747 234

Note 11 Langsiktig Gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånummer:	1212.80.66452
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2014
Rentesats (nom.) pr 13. januar 2024	7,85 %
Beregnet innfridd	22.05.2026
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000
Lånesaldo 01.01. :	253 635
Ordinære avdrag i løpet av året	-95 572
Ekstraordinær innbetaling i løpet av året	0
Lånesaldo 31.12.	158 063
Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag	0
Sum lån pr. 31.12	158 063

Vedlikeholdsfondet gjelder avsetting til vedlikehold av garasjer

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	728 407
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	272 461
Opptak langsiktig gjeld	
Avdrag langsiktig gjeld	95 571
C. Disponible midler 31.12	905 297
Årets endring i disponible midler	1 368 033
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	952 723
- Kortsiktig gjeld	47 426
= Disponible midler 31.12	905 297

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Haugtunet Boligsameie

Oslo, 4. mars 2025

14632 12210

Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2024

Konklusjon

Jeg har revidert Haugtunet Boligsameie' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 272.461. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som de 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets 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

Mitt 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 min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver jeg er profesjonelt skjønnet og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen.

I tillegg:

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

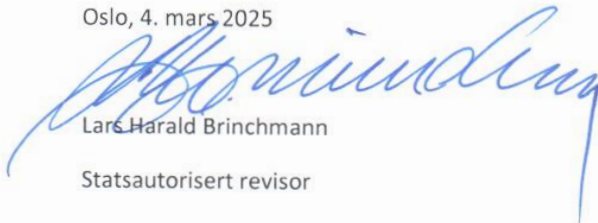
Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener jeg at styret og forretningsfører har oppfylt sine plikter til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligsameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 4. mars 2025



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Sak 4 til **Parkeringsreglement** - Vanlig flertall

Med utgangspunkt i vedtak i sameiermøtet i 2022 om behov for et parkeringsreglement i Haugtunet har styret utarbeidet et forslag som med dette legges fram for sameiermøtet til beslutning.

Reglementsforslaget ble lagt ut til høring 21.11.24 på Haugtunets facebook-gruppe med, høringsfrist 31.12.24.

Det ble mottatt høringsuttalelse fra to seksjonseiere. Det ble argumentert for at leie av plass var for dyrt, at et reglement var unødvendig, og eksempel på at håndheving kan være utfordrende.

Styret behandlet høringsuttalelsene i januar. Det opprinnelige forslaget knyttet leiepris for ekstra parkeringsplass til en prosentandel av de månedlige felleskostnadene som ville innebære kr. 600,- pr. mnd. med nåværende felleskostnader.

Etter behandling av høringsuttalelsene fremmer styret et forslag om månedspris for ekstra parkeringsplass settes til kr. 300,-. Beløpet er ikke låst som en prosentandel av felleskostnadene.

Utover denne endringen fastholder styret sitt opprinnelige forslag slik det ble framlagt til høring.

Styrets forslag til vedtak:

1. Det vedlagte forslaget vedtas som parkeringsreglement for Haugtunet Boligsameie med ikrafttreden 01.06.2025
2. Månedisleie for ekstra parkeringsplass settes til kr. 300,- med virkning fra reglementets ikrafttreden.
3. Avgift for bruk av besøkparkeringsplass utover gratisperiode (48 timer sammenhengende) settes til kr. 100,- pr påbegynt døgn.
4. Overtredelsesgebyr settes til kr. 500,-.
5. Beløpenes størrelser gjelder fra reglementets ikrafttreden. Seinere endringer av beløpenes størrelse kan besluttes i sameiermøte.

Sak 5 Installasjon av utelampe - Vanlig flertall

Styret har i møte 04.03.25 behandlet dette forslaget til årsmøtet fra Michal Bebel:

Jeg vil gjerne legge til en sak til det årlige møtet om installasjon av utelampe i trappen mellom 29 og 31 til de ovre leilighetene. Utelampen som er montert nå er vår som en midlertidig løsning av sikkerhetsgrunner for våre barn.

Styrets anbefaling: Ønsker om belysning på mørke områder i sameiet kan rettes til styret som en ordinær henvendelse til behandling i styret. Styret vil vurdere behovet og de hensynene som må tas, hvordan eller om ønsker kan innfris, og hvilken refusjon som eventuelt skal gis for utlegg som gjøres av seksjonseiere. Styret bemerker dog at det mange steder ikke er praktisk å føre fram strøm fra sameiets egen strømforsyning.

Forslag til vedtak: Sameiermøtet slutter seg til styrets anbefaling.

Budsjett Haugtunet Boligsameie for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.		
3600 Felleskostnader	1 512 000	1 310 400
Felleskostnader	1 512 000	1 310 400
3763 Kabel-TV	159 936	0
3764 Bredbånd	66 528	0
Andre inntekter	226 464	0
Sum driftsinntekter	1 738 464	1 310 400
5330 Styrehonorar	50 000	50 000
Styrehonorar	50 000	50 000
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Andre personalkostnader	7 050	7 050
6320 Kommunale avgifter	287 000	286 057
Kommunale avgifter	287 000	286 057
6600 Vedlikehold bygning utv.	20 000	7 000
6605 Vedlikehold utearealer	10 000	0
6610 Vedlikehold bygning innv.	0	23 534
6615 Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	1 500	0
Vedlikehold	31 500	30 534
7690 Kabel-TV	226 464	223 606
Kollektiv avtale TV/bredbånd	226 464	223 606
6341 Strøm ladeanlegg elbiler	2 000	-476
6380 Annen renovasjon	20 000	22 976
6384 Snebrøyting, strøing, m.m.	45 000	59 350
6550 Driftsmaterialer	6 000	598
6785 Vaktmestertjenester	130 000	179 531
6791 Dugnad	500	0
6940 Porto	150	0
Driftskostnader	203 650	261 979
6700 Revisjon	7 500	12 500
6710 Forretningsførsel	58 500	56 526
6714 Andel systemkostnader	2 800	700
6715 Beboerportal	0	1 874
Honorarer	68 800	71 600
7500 Forsikringspremie	60 000	76 205
Forsikring	60 000	76 205
7400 Kontingenter	2 200	2 130
7700 Styre- og årsmøter	2 000	1 160
7711 Dugnader, Tilstelninger	5 000	7 450
7770 Bankomkostninger	3 500	4 808
7771 EHF-fakturaagebyr	0	50

Budsjett Haugtunet Boligsameie for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
7790 Diverse kostnader	0	419
Andre kostnader	12 700	16 016
Sum driftskostnader	947 164	1 023 047
 Driftsresultat	 791 300	 287 353
 Finansinntk. og finanskostn.		
8051 Bankrenter	0	706
Finansinntekter	0	706
8150 Renter leverandører	0	103
8151 Gjeldsrenter	16 000	15 494
Finanskostnader	16 000	15 598
 Netto finansresultat	 -16 000	 -14 892
 Årets resultat	 775 300	 272 461

Valg:

Følgende verv er på valg:

Styreleder: Nils Petter S. Vogt Valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Martina Kaldahl Valgt for 2 år i 2023

Varamedlem: Bjørn Sollie Valgt for 2 år i 2023

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Haugtunet Boligsameie
Tid: 20.mars, kl.19:00 2025
Sted: Emmas Kafe, Emma Hjorts vei 66

Konstituering

- 14 seksjoner var representert, hvorav 3 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Ida Ugland Andresen fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Nils Petter Vogt ble valgt som møteleder og Ida Ugland Andresen ble valgt som referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Line Stenberg ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2024

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 272 461 og en egenkapital på kr 747 234,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024

Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.

Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 50 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Innkomne forslag – Parkeringsreglement – Vanlig flertall

Styrets forslag: Månedspris for ekstra parkeringsplass settes til kr. 300,-

Utover denne endringen fastholder styret sitt opprinnelige forslag slik det ble fremlagt til høring.

Styrets forslag til vedtak:

1. Det vedlagte forslaget vedtas som parkeringsreglement for Haugtunet Boligsameie med ikrafttreden 01.06.2025

Enstemmig vedtatt

2. Månedssleie for ekstra parkeringsplass settes til kr. 300,- med virkning fra reglementets ikrafttreden.

Enstemmig vedtatt

3. Avgift for bruk av besøksparkering utover gratisperiode(48 timer sammenhengende) settes til kr 100,- pr påbegynte døgn.

Enstemmig vedtatt

4. Overtredelsesgebyr settes til kr 500,-

Enstemmig vedtatt

5. Beløpenes størrelser gjelder fra reglementets ikrafttreden. Senere endringer av beløpenes størrelser kan besluttet i årsmøtet.

Enstemmig vedtatt

5. Installasjon av utelampe – Vanlig flertall

Styrets anbefaling: Ønsker om belysning på mørke områder i sameiet kan rettes til som en ordinær henvendelse til behandling i styret.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet slutter seg til styrets anbefaling.

Enstemmig vedtatt

6. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 775 300 og forutsetter uendrede felleskostnader i 2025.

Budsjettet ble tatt til orientering.

7. Valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Nils Petter S.Vogt	Valgt for 2 år i 2025
-------------	--------------------	-----------------------

Styremedlem:	Bjørn Sollie	Valgt for 2 år i 2025
--------------	--------------	-----------------------

Styremedlem:	Edvinas Zvirblis	Valgt for 2 år i 2024
--------------	------------------	-----------------------

Varamedlem:	Geir Magnar Lien	Valgt for 2 år i 2025
-------------	------------------	-----------------------

Styrets leder ble valgt særskilt.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og sendt til digital signering. Møtet ble avsluttet kl.19.45.

Emma Hjorth, 21. mars 2025

Nils Petter Skjeggstad Vogt
møteleder

Line Stenberg
seksjonseier

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Haugtunet Boligsameie
Tid: 20.mars, kl.19:00 2025
Sted: Emmas Kafe, Emma Hjorts vei 66

Konstituering

- 14 seksjoner var representert, hvorav 3 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Ida Ugland Andresen fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Nils Petter Vogt ble valgt som møteleder og Ida Ugland Andresen ble valgt som referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Line Stenberg ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2024

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 272 461 og en egenkapital på kr 747 234,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024

Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.

Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 50 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Innkomne forslag – Parkeringsreglement – Vanlig flertall

Styrets forslag: Månedspris for ekstra parkeringsplass settes til kr. 300,-

Utover denne endringen fastholder styret sitt opprinnelige forslag slik det ble fremlagt til høring.

Styrets forslag til vedtak:

1. Det vedlagte forslaget vedtas som parkeringsreglement for Haugtunet Boligsameie med ikrafttreden 01.06.2025

Enstemmig vedtatt

2. Månedssleie for ekstra parkeringsplass settes til kr. 300,- med virkning fra reglementets ikrafttreden.

Enstemmig vedtatt

3. Avgift for bruk av besøksparkering utover gratisperiode(48 timer sammenhengende) settes til kr 100,- pr påbegynte døgn.

Enstemmig vedtatt

4. Overtredelsesgebyr settes til kr 500,-

Enstemmig vedtatt

5. Beløpenes størrelser gjelder fra reglementets ikrafttreden. Senere endringer av beløpenes størrelser kan beslutes i årsmøtet.

Enstemmig vedtatt

5. Installasjon av utelampe – Vanlig flertall

Styrets anbefaling: Ønsker om belysning på mørke områder i sameiet kan rettes til som en ordinær henvendelse til behandling i styret.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet slutter seg til styrets anbefaling.

Enstemmig vedtatt

6. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 775 300 og forutsetter uendrede felleskostnader i 2025.

Budsjettet ble tatt til orientering.

7. Valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Nils Petter S.Vogt	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Bjørn Sollie	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Edvinas Zvirblis	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Geir Magnar Lien	Valgt for 2 år i 2025

Styrets leder ble valgt særskilt.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og sendt til digital signering. Møtet ble avsluttet kl.19.45.

Emma Hjorth, 21. mars 2025

Nils Petter Skjeggstad Vogt
møteleder

Line Stenberg
seksjonseier

Husordensregler for Haugtunet Boligsameie

§ 1 Hensikt

Hensikten med disse ordensreglene er å skape en felles ramme for samarbeid og god trivsel i sameiet vårt. Generelt forutsettes det gjensidig respekt for eiendom og privatsfære. Alle beboere skal ha muligheter for å trives på lik linje i et godt og hyggelig bomiljø.

§ 2 Ro og orden

Spesielt støyende aktiviteter skal skje innenfor tidsrommene nevnt nedenfor, når ikke annet er avtalt spesielt for hvert enkelt tilfelle med de nærmeste naboene:

Hverdager:	08:00 – 21:00
Søndager og helligdager:	12:00 – 18:00

§ 3 Bruk av uteområder

A: Grilling: Den enkelte sameier og beboer står ansvarlig for at grilling utføres på en ansvarlig måte, der egen og naboenes brannsikkerhet er ivaretatt. Sameiere og beboere er ansvarlig for at grilling skjer under kontinuerlig oppsyn av en voksen person.

Røyk, matos og sigarettøyking skal skje til minst mulig sjenanse for andre.

Spesielt for grilling med bruk av kull og tennvæske: Dette må skje i god avstand fra husvegg og annet som kan ta fyr under opptenning og bruk. Kullgrill skal ikke brukes på veranda i 2. etasje. Sameier og beboer er ansvarlig for at slokkemidler er klare til bruk.

B: Ballspill og lek skal skje hensynsfullt.

C: Banking/risting av tepper og annen rengjøring av større gjenstander må gjøres på bakkeplan og med hensyn til vindretningen så det ikke sjenerer naboer.

D: Stell av planter skal gjøres slik at det ikke kommer jord og vann ned til nabo i etasje under. Planter kan ikke stå usikret på rekkverk i 2. etasje.

§ 4 Parkering

Parkering av biler skal skje i garasjer og på oppmerkede parkeringsplasser for å sikre framkommelighet for beboere og utrykningskjøretøyer. Når det ikke er ledig kapasitet på oppmerkede plasser, må parkering skje som gateparkering i Åses vei. Gjesteparkeringsplasser er forbeholdt biler som brukes av seksjonseienes gjester.

§ 5 Avfallshåndtering

Søppelcontainerne er forbeholdt ordinært husholdningssøppel. Hageavfall kan legges i sameiets felles kompostbinge så lenge denne ikke er full (går over kanten på bingen).

Avfall som hentes periodisk (papir, papp, plast) skal være sikret så det ikke kan blåse avgårde. Hvis det kan unngås skal slikt avfall ikke settes ut til avhenting lenger tid i forveien enn 1 dag før

hentedagen.

Utover det ovennevnte må annet avfall og overskytende hageavfall bringes til kommunens avfallsstasjon av den enkelte sameier eller beboer.

§ 6 Renhold av balkonger

Sameierne plikter å holde sine balkonger rene for løv, jord, snø og is.

§ 7 Myndighet

Styret har myndighet til på vegne av sameiet å innkreve økonomisk kompensasjon fra en sameier når brudd på ovenstående regler påfører sameiet utgifter.

**VEDTEKTER
FOR HAUGTUNET BOLIGSAMEIE**

Vedtatt i årsmøte
den 19.03.24
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Haugtunet Boligsameie, og har gårdsnummer 46 og bruksnummer 269 i Bærum kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 19.11.1992.

Sameiet består av 28 boligseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den dato.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, Eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Eksisterende vegetasjon søkes bevart mest mulig. Felling av trær må ikke foretas uten styrets samtykke. Ved planting av nye trær o.l. plikter den enkelte sameier å ta hensyn til naboene slik at sol og utsikt m.m. ikke sjeneres.

Seksjonseiere med eksklusiv bruksrett til uteareal kan ikke sette opp gjerde, hekk eller lignende uten styrets godkjenning. Videre pålegges det disse seksjonseierne at utearealene skal opparbeides og stelles på en forsvarlig måte.

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

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til:

- bolig med tilhørende balkong/ uteareal
- garasjeplass eller
- biloppstillingsplass
- bod

alt i henhold til kjøpekontrakt.

Alle adressene i Ellen Gulbrandsens vei har en (1) merket parkeringsplass tilknyttet sin seksjon. Følgende husnummer har sin tilknyttede parkeringsplass i garasje:

1, 3, 5, 13, 17, 19, 21, 27, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 49 og 53.

2.4. Eksklusiv bruksrett

Seksjonseiere på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til fellesareal iht.

Kart vedlagt i sameiets vedtekter (se vedlegg 1, Byggholt 9.6.1992). Bruksrettene har en varighet på 30 år fra de blir vedtatt, jf. Eierseksjonsloven §25 (5).

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måned s varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet 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 har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

Alle garasjeeierne er individuelt ansvarlig for alle reparasjoner og vedlikehold av sin del av garasjen. Hver garasjeeier har allikevel et felles ansvar for vedlikehold av garasjene.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarelig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfældige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseiers erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseiers mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor

sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Fellesregler om forsikringsskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

- a) styrets årsrapport
- b) regnskap for foregående kalenderår
- c) fastsettelse av styret honorar for foregående kalenderår
- d) budsjett
- e) velge styremedlemmer
- f) valg av revisor når det er nødvendig
- g) Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen.
- h) Beslutte dato for dugnader, samt bestemme størrelse på gebyr for de som ikke deltar. (Jfr årsmøtevedtak 20.mars 2007)
- i) Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 (tre) medlemmer og 1 (ett) varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Styret fungerer som valgkomité.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen. Forretningsfører

skal ha kopi av styrets protokoll.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

- 8.8** Styret forplikter seg til å besvare alle henvendelser fra sameierne innen fem (5) virkedager etter mottak. Svaret skal gis via samme kanal som henvendelsen ble sendt, med mindre annet er avtalt eller nødvendig av praktiske årsaker.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på

samme måte som styret.

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

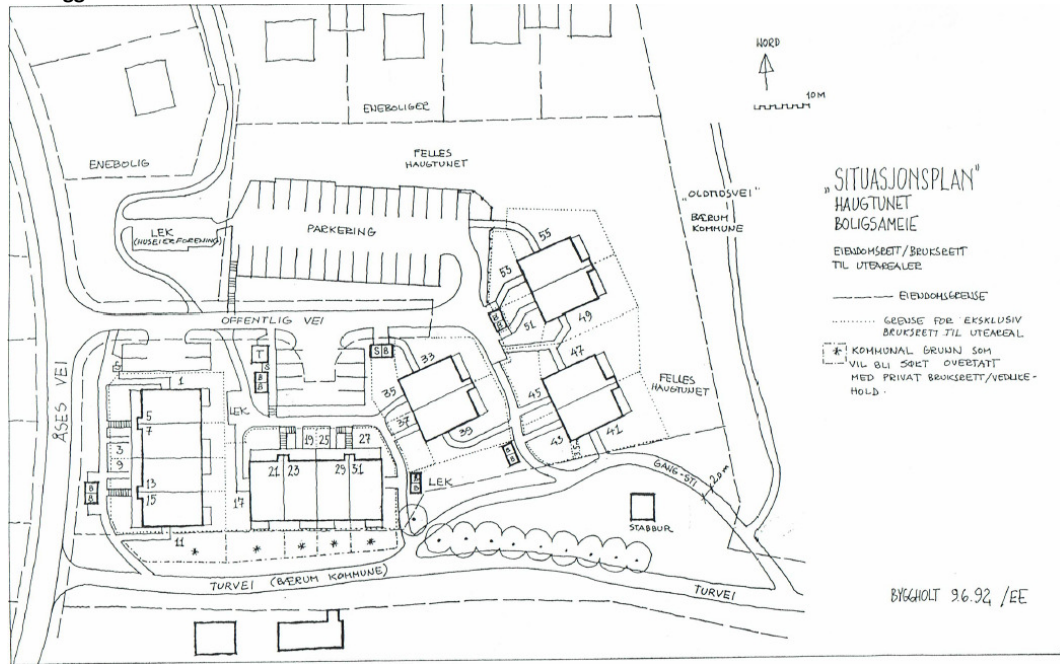
11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Vedlegg 1: Kart over eksklusiv bruksrett



2502080008BK0289108

OBS!
Nytt telefonnr.: 67 57 40 67
Nytt telefonnr.: 67 57 44 63

BÆRUM KOMMUNE

KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER



BYGNINGS- OG REGULERINGSVESENET
Sandviksveien 176, 1300 Sandvika
Pb. 124, 1301 Sandvika
Telefon: (02) 47 40 50/47 40 67

FA

BYGGHOLT A.S.,
BÆRUMSVN. 473

1351 RUD

ENGEN, ARILD

BÆRUMSVEIEN 473
1351 RUD

FERDIGATTEST

Jnr. 92-1585

Adresse: ELLEN GULBRANDSSONS VEI 1-15

Gnr: 46 Bnr: 1

Tomt nr: PARSELL 1

Ferdigbesiktigelse avholdt: 23.02.1993.

Arbeidets art:

REKKEHUS M/8 LEILIGHETER

Byggherre:

BYGGHOLT A.S.,

Anmelder:

BYGGHOLT A.S.,

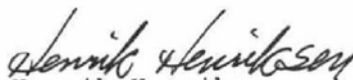
Ansvarshavende:

ENGEN, ARILD

Ansvarshavende:

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

Sandvika, 23/2-1993
For bygnings- og reguleringsjefen


Henrik Henriksen

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 46, Bruksnr 269, Seksjonsnr 6	Kommune:	3201 Bærum
Adresse:		Grunnkrets:	1618 Slepends-Tanum 18
Veiadresse:	Ellen Gulbrandsens vei 7, gatenr 2459	Valgkrets:	11 Sandvika
(fra bruksenhet)	1336 Sandvika	Kirkesogn:	1060801 Tanum
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	19.11.1992	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	66/1 840
Arealkilde:				Areal felles tomt:	6 854,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori
52999	Veganlegg	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	15.01.2010		
Oppdatert:	16.04.2025		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024	Mottaker	3201/46/269	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3201/46/269/0/1	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/2	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/3	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/4	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/5	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/6	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/7	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/8	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/9	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/10	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/11	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/12	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/13	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/14	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/15	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/16	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/17	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/18	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/19	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/20	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/21	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/22	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/23	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/24	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/25	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/26	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/27	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/28	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker	3201/46/269	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	3201/46/269/0/1	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/2	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/3	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/4	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/5	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/6	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/7	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/8	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/9	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/10	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/11	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/12	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/13	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/14	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/15	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/16	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/17	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/18	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/19	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/20	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/21	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/22	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/23	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/24	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/25	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/26	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/27	0,0
		Mottaker	3201/46/269/0/28	0,0
Seksjonering	Forretning: 19.11.1992	Avgiver	3201/46/269	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	3201/46/269/0/6	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ellen Gulbrandsens vei 7	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	523,0	Igangset.till.:	21.08.1992
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	523,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	23.02.1993
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	8
Bygningsnr:	6723314			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		260,0		260,0				
H02	4		263,0		263,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

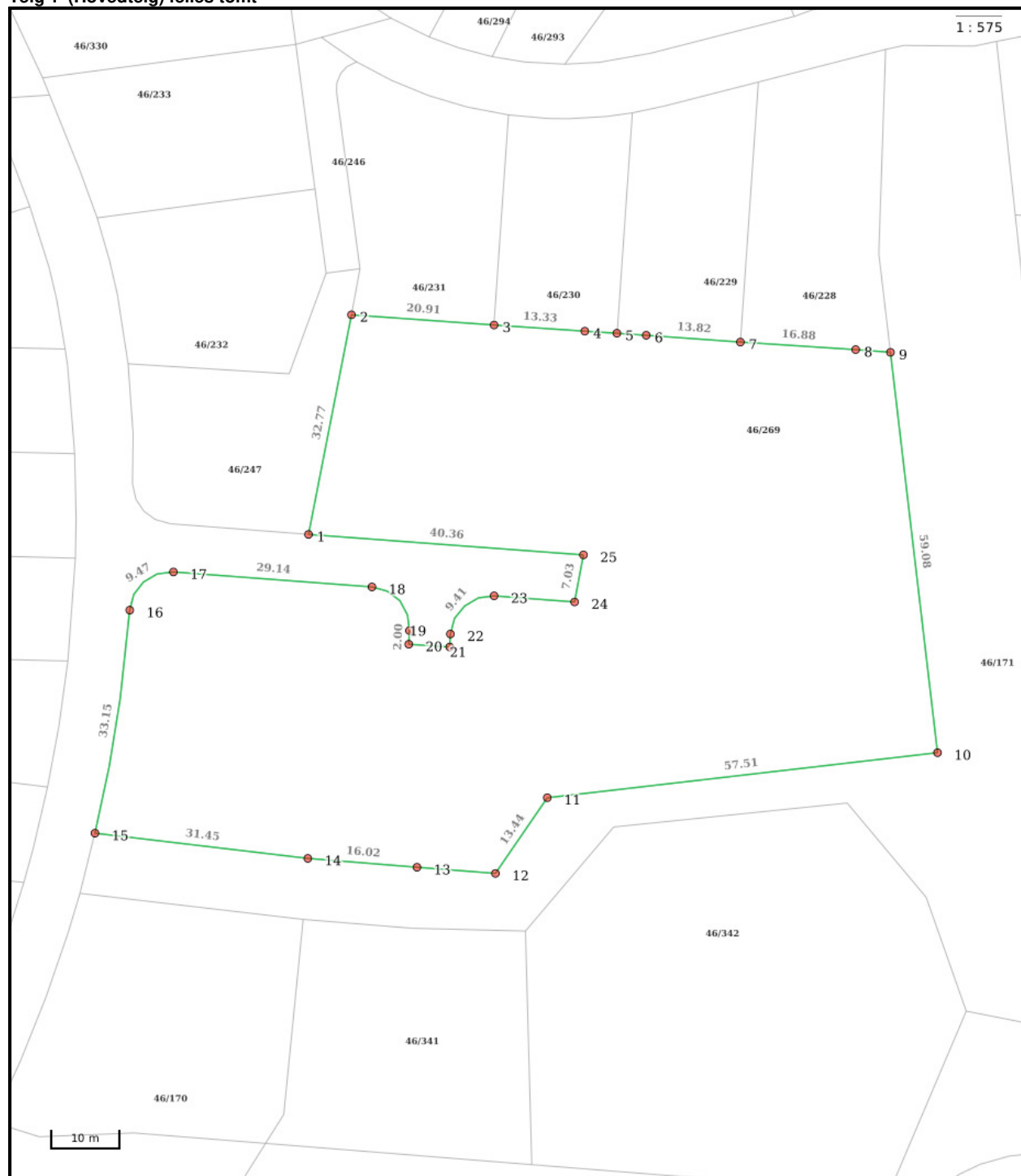
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 6 854,40m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 374,36	583 063,75	32,77m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 641 406,96	583 067,10	20,91m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 641 407,39	583 088,01	13,33m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 641 407,66	583 101,34	4,76m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 641 407,76	583 106,10	4,28m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 641 407,86	583 110,38	13,82m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 641 408,17	583 124,20	16,88m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 641 408,55	583 141,08	5,13m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 641 408,67	583 146,21	59,08m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 641 350,86	583 158,39	57,51m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 641 339,07	583 102,10	13,44m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 641 327,37	583 095,49	11,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 641 327,26	583 084,00	16,02m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 641 327,09	583 067,98	31,45m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 641 327,91	583 036,54	33,15m	Terrengmålt	13	-204,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 641 360,96	583 038,62	9,47m	Terrengmålt	13	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 641 367,09	583 044,53	29,14m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 641 367,54	583 073,67	9,42m	Terrengmålt	13	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 641 361,64	583 079,76	2,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 641 359,64	583 079,79	6,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 641 359,74	583 085,79	2,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 641 361,74	583 085,76	9,41m	Terrengmålt	13	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 641 367,82	583 091,66	11,74m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 641 368,00	583 103,40	7,03m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 641 374,99	583 104,11	40,36m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 04.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	269	Festenr.		Seksjonsnr.	6
Adresse	Ellen Gulbrandsens vei 7, 1336 SANDVIKA								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	Delareal 6 854 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 286 m ² KPAngittHensyn Hensyn landbruk KPHensynsonenavn H510

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1988005 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1988005)
----	---

Navn	HAUG/KIRKERUD, DEL AV 46/1,2,11		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	15.03.1989		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8988/1988005.pdf		
Delarealer	Delareal	6 853 m ²	
	Formål	Bevaringsområde	
	Delareal	6 853 m ²	
	Formål	Boliger	
	Feltnavn	S4	



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 04.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	269	Festenr.		Seksjonsnr.	6
Adresse	Ellen Gulbrandsens vei 7, 1336 SANDVIKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	94 965,06 kr
Renovasjon	113 229,44 kr
Vann	76 702,48 kr
Sum	284 896,98 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Renovasjon	25%	4 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25%	29 stk	4845.44	1/1	0 %	140 517,69 kr
Vann etter areal	15%	1838 m2	41.64	1/1	0 %	76 537,08 kr
Avløp etter areal	15%	1838 m2	48.67	1/1	0 %	89 451,78 kr
					Sum	306 506,55 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTOVERING 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: 04.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	269	Festenr.		Seksjonsnr.	6
Adresse	Ellen Gulbrandsens vei 7, 1336 SANDVIKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 04.09.2025

Feiling, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	269	Festenr.		Seksjonsnr.	6
Adresse	Ellen Gulbrandsens vei 7, 1336 SANDVIKA								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

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

Plannummer 1988005

I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 15.03.1989 godkjent disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HAUG/KIRKERUD, DEL AV GNR 46, BNR. 1, 2 OG 11

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som ligger innenfor plankartets reguleringsgrense. Reguleringsformålene fremgår av plankartet.

§ 1

BOLIGOMRÅDER

1.1

Reguleringsplanen er inndelt i 12 boligfelt med delvis forskjellige utnyttelser. Utnyttelse/plassering og etasjetall som plankartet viser.

1.1.1

Eksisterende villaområde og feltene HE1-HE5 bebygget areal maksimum 20% av nettotomt, garasje og uthus inkludert.

1.1.2

For rekkehusene på feltene HR1, HR2, KR1 er det tillatt med 1-etasjes boder/uthus inntil 6 m².

1.1.3

Felt BB1 bebygges med boliger. Feltet kan bebygges med et bruttoareal (BTA) på inntil 20%. Boligtall, plassering og bebyggelsesform vises i egen bebyggelsesplan. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer med underetasje der hvor terrenget tillater dette.

1.1.4

Det skal innpasses livsløpsboliger i prosjektet.

1.2

Generelle bestemmelser for byggeområdet

1.2.1

Garasjer, uthus, utvidelser skal i form og materialvalg og farge være tilpasset eksisterende bebyggelse.

1.2.2

Samtidig med søknad om byggetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 som skal godkjennes av kommunen. Denne planen skal vise:

- bebyggelse
- eksisterende og fremtidig terreng
- parkeringsplasser i samsvar med bygningsrådets parkeringsnorm av 6.3.86
- interne gangveier/-stier/-trapper
- lekeareal med utstyr
- eksisterende og fremtidig vegetasjon

1.2.3

Området skal opparbeides samtidig med utbyggingen etter utomhusplanen.

1.3

Støyskjerming av byggeområdet

1.3.1

Bebyggelse langs Åses vei: Boligene må ikke være utsatt for mer enn 55 dBA veitrafikkstøy. Nødvendige støyskjermende tiltak skal iverksettes av utbyggeren før boligbygging. Disse tiltakene er nærmere beskrevet i en rapport fra Lund & Aass datert 5.12.88 med et tilleggsnotat til rapporten datert 17.1.88.

1.3.2

Bebyggelse mot Kirkerudbakken: Utbygger skal foreta støyberegning pga. støy fra snøkanoner og slalåmbakkens drift. Nødvendige støyskjermende tiltak skal iverksettes før boligbygging, etter hovedutvalgets nærmere bestemmelser.

§ 2

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

2.1

Trafikkområdet skal opparbeides med den inndelingen av kjøre- og gang-/sykkelvei som er vist på planen og etter Bærum Kommunes veinormaler.

2.1.1

Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal søkes behandlet på en tiltalende måte, for eksempel ved tørrmuring eller beplantning.

2.1.2

Snøopplags- og frisiktsoner:

I snøopplagssonen må det ikke være beplantning som hindrer snøopplag. I området mellom frisiktlinjene og veiformål skal det være friskt i høyde mer enn 0,5 m over tilstøtende veiens planum. Enkeltstående trær kan vurderes beholdt.

§ 3

FRIOMRÅDER

3.1

Friområdene skal benyttes til lek, sport og rekreasjon. Det kan tillates oppført nødvendige byggverk og anlegg for denne bruk.

3.2

Atkomst til eneboligtomten nordligst på boligfelt KR1 tillates ført over friområde OF4

§ 4

SPECIALOMRÅDER

4.1 Byggeområdet S1

Bygninger som inngår i spesialområdet forutsettes istandsatt. Eventuelle tilbygg og nybygg kan tillates under forutsetning av tilslutning fra vedkommende kulturminnemyndighet.

Bebyggelsesplan og bebyggelse (dimensjon, form, materialvalg og farge) skal godkjennes av vedkommende kulturminnemyndighet.

4.2 Byggeområdet S4

I dette området tillates det ny bebyggelse. Bebyggelsesplan og bebyggelse (dimensjon, form, materialvalg og farge) skal godkjennes av vedkommende kulturminnemyndighet.

4.3 Friområdet S2

Eksisterende oldtidsvei med beplantning (trær) må bevares. Veien er kun tillatt for gang-/sykkelveitrafikk. Veien skal ikke brøytes. Inngrep tillates kun i samsvar med Odsakssamlingens pleieplan.

4.4 Gangvei S3

Beplantning (trær) langs veien må bevares. Veien kan i vest benyttes som kjøreatkomst til S1 og eiendommene vest for reguleringsplanen.

§ 5

FELLESOMRÅDER

5.1 Fellesatkomst

Disse tilhører tilgrensende eiendommer

5.2 Fellesparkering

På felt KR1 tilhører parkeringsplassene langs den øverste veien husene i den øverste veien, og langs den nederste veien husene langs denne. Ved den nederste veien skal det oppføres parkeringshus som er felles for hele felt KR1.

5.3 Felles lek og opphold

5.3.1

Arealet PF1 tilhører boligfeltene HE1-HE5 og S4. Det skal utarbeides plan i målestokk 1:200 som viser lekeareal/-utstyr, beplantning, stier, forstøtningsmurer, terreng etc. Mindre bygg som tjener formålet, kan tillates.

5.3.2

Arealet sentralt på boligfeltet KR1 tilhører eiendommer i det samme feltet. Taket til fellesgarasjen er inkludert i dette arealet. For øvrig gjelder det samme som for 5.3.1.

5.3.3

Det må settes opp et sikkerhetsgjerde i grensen mellom felles friareal på felt KR1 og Kirkerud slalåmbakke.

oooOOOooo

Tegnforklaring

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Grense <= 10 cm
-  Grense <= 30 cm
-  Grense < 200 cm
-  Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

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

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Park
-  Turveg
-  Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

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



Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 46/269/0/6
Adresse: Ellen Gulbrandsens vei 7
Utskriftsdato: 04.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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.

Tegnförklaring



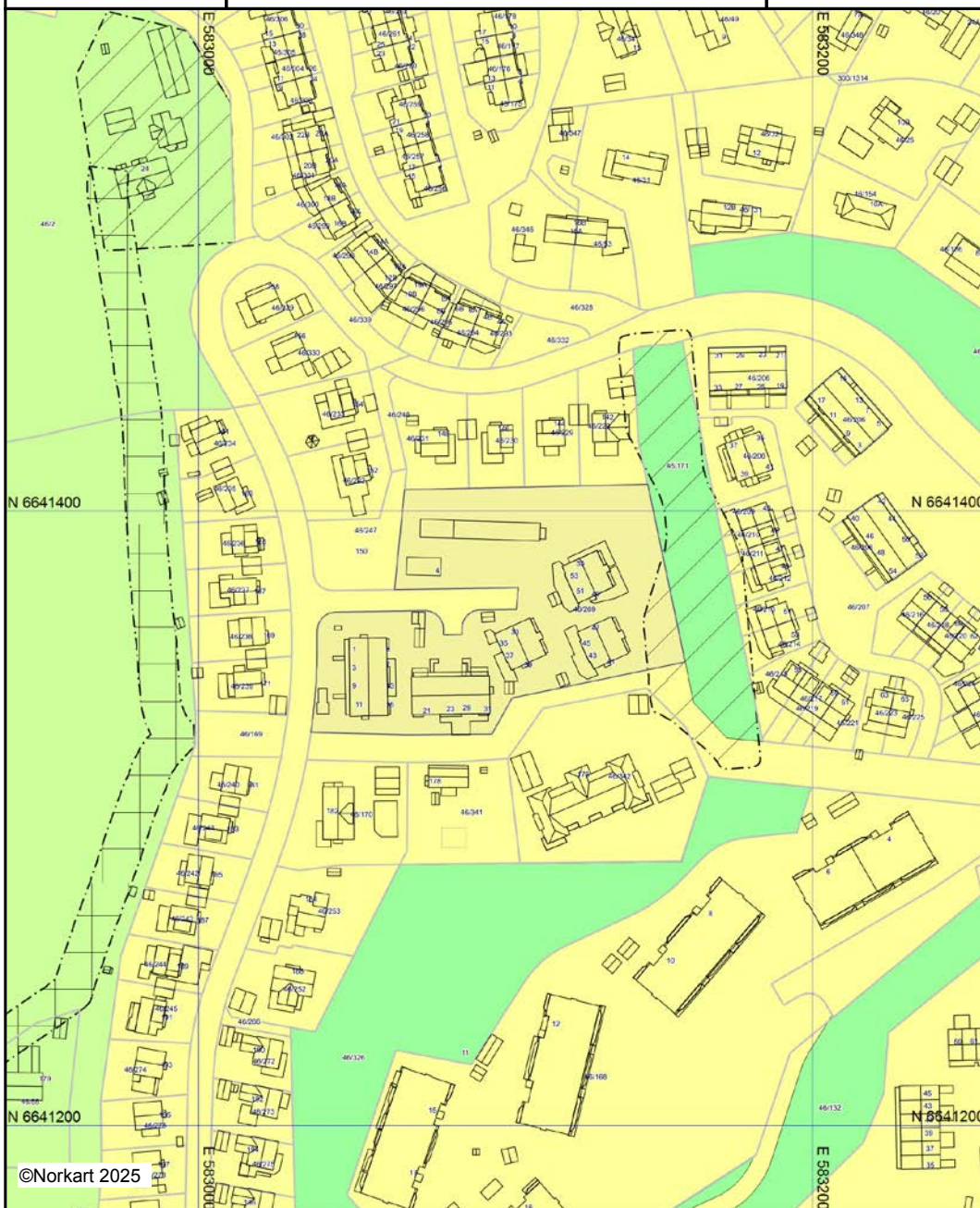
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 46/269/0/6
Adresse: Ellen Gulbrandsens vei 7
Utskriftsdato: 04.09.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

 Boligbebyggelse - nåværende

 Idrettsanlegg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

 Naturområde - nåværende

 Turdrag - nåværende

 Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfiler (PBL2008 §11)

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11)

 Faresone - Flomfare

 Sikringsone - Andre sikringssoner

 Angitthensynsone - Hensyn landbruk

 Angitthensynsone - Hensyn landskap

 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

 Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11)

 Faresone grense

 Angitthensyngrense

 Båndlegginggrense

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Kollektivtrase - nåværende



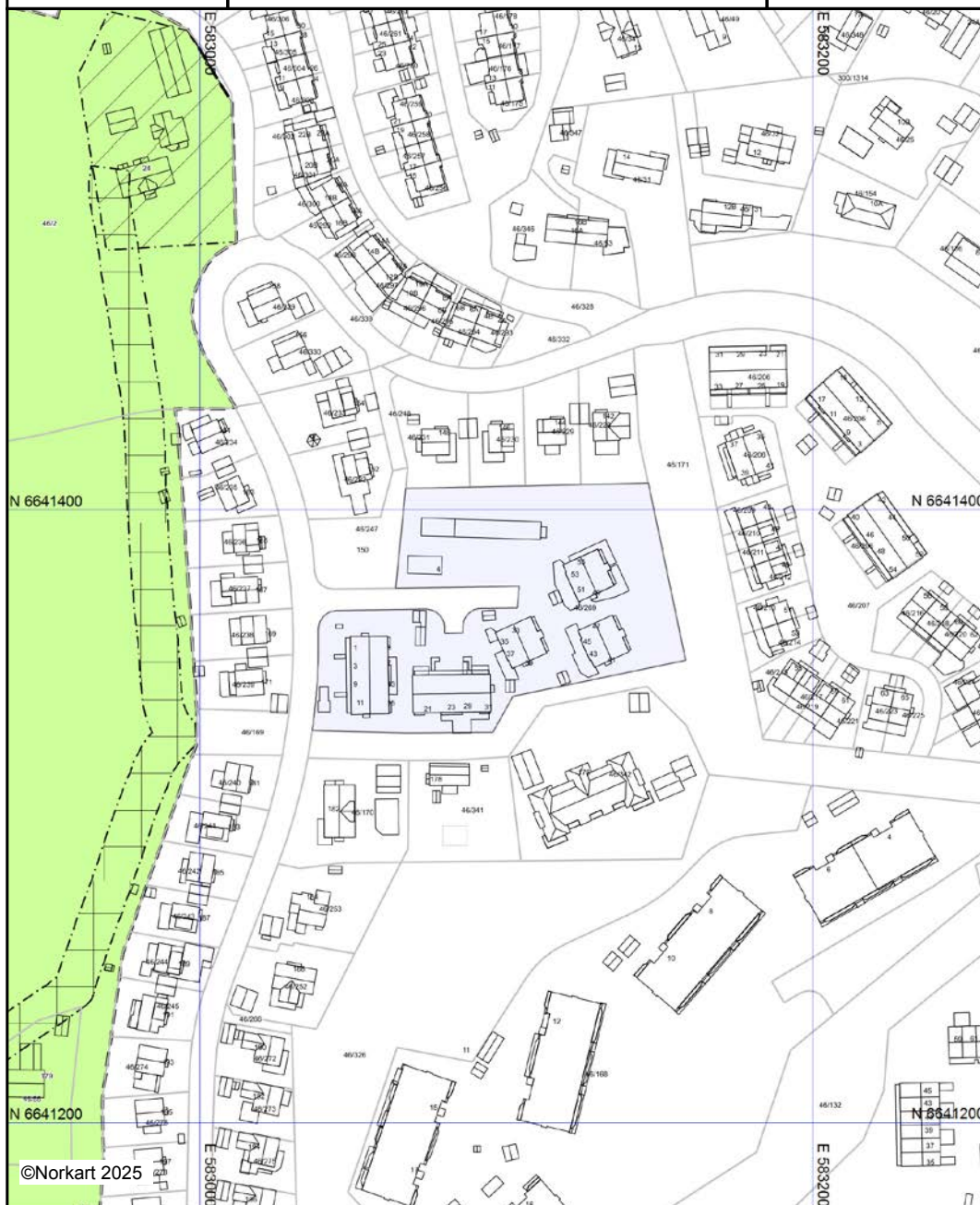
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 46/269/0/6
Adresse: Ellen Gulbrandsens vei 7
Utskriftsdato: 04.09.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri
 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)
 Faresone - Flomfare

 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

 Båndlegging etter lov om kulturminner - nåvæ

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense

 Angitthensyngrense

 Båndlegginggrense

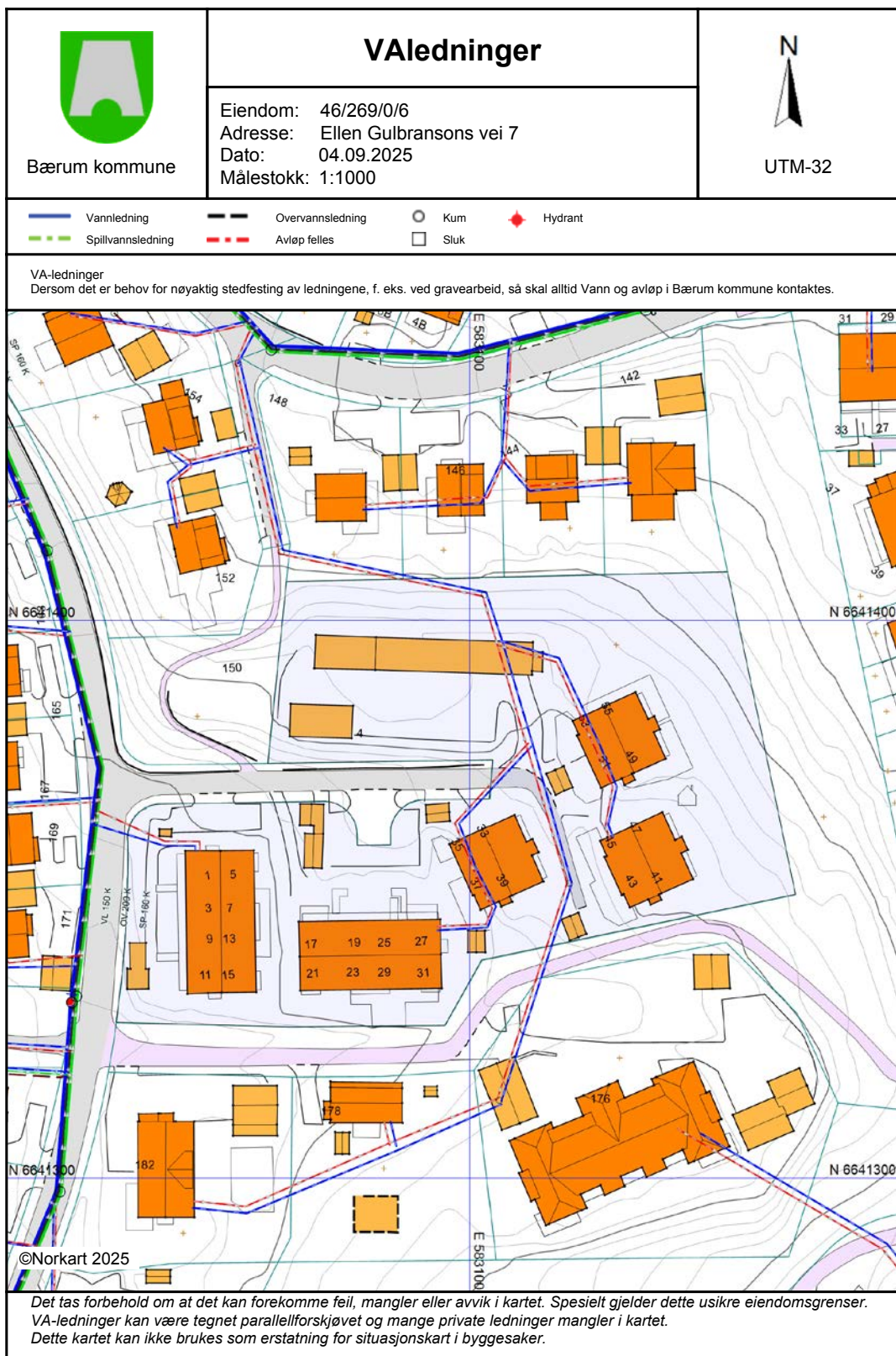
 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål





Bærum kommune

Utskriftsdato: 05.09.2025

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	269	Festenr.		Seksjonsnr.	6
Adresse:	Ellen Gulbrandsens vei 7, 1336 SANDVIKA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Haugtunet Boligsameie	☒

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Eiendom	3201 46/269		
Utskriftsdato	04.09.2025	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.

2 Berørte datasett

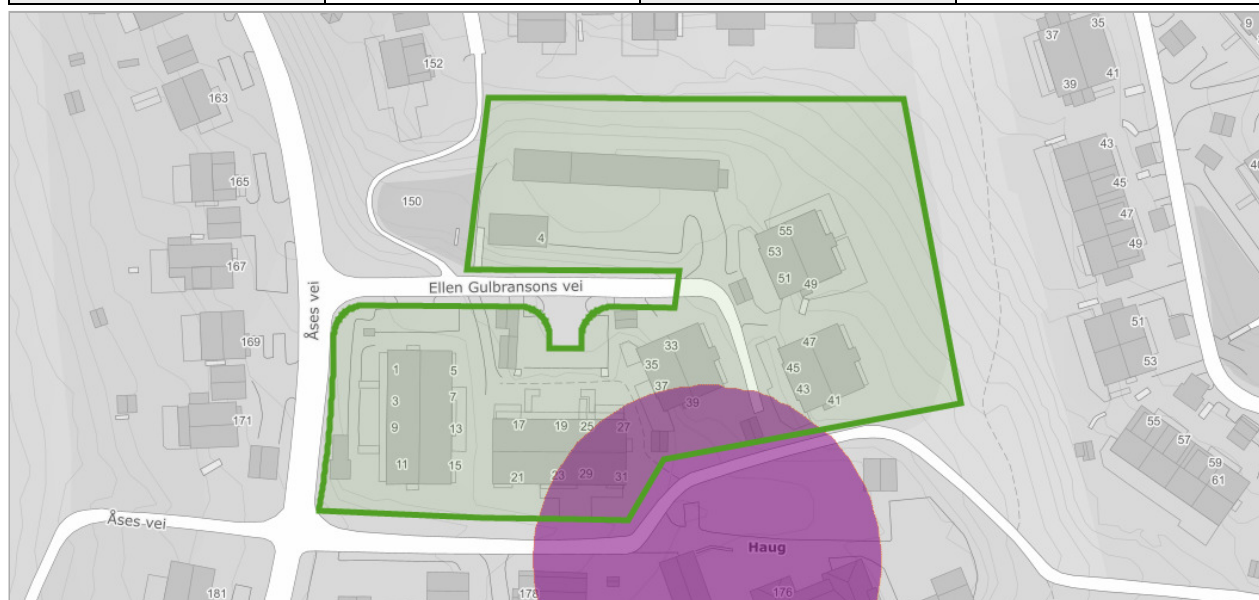
- ❶ Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- ❶ Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	21.10.2024
-------	---------------	---------	------------



Om datasettet

Kulturmiljøer i Bærum kommune

Tegnforklaring

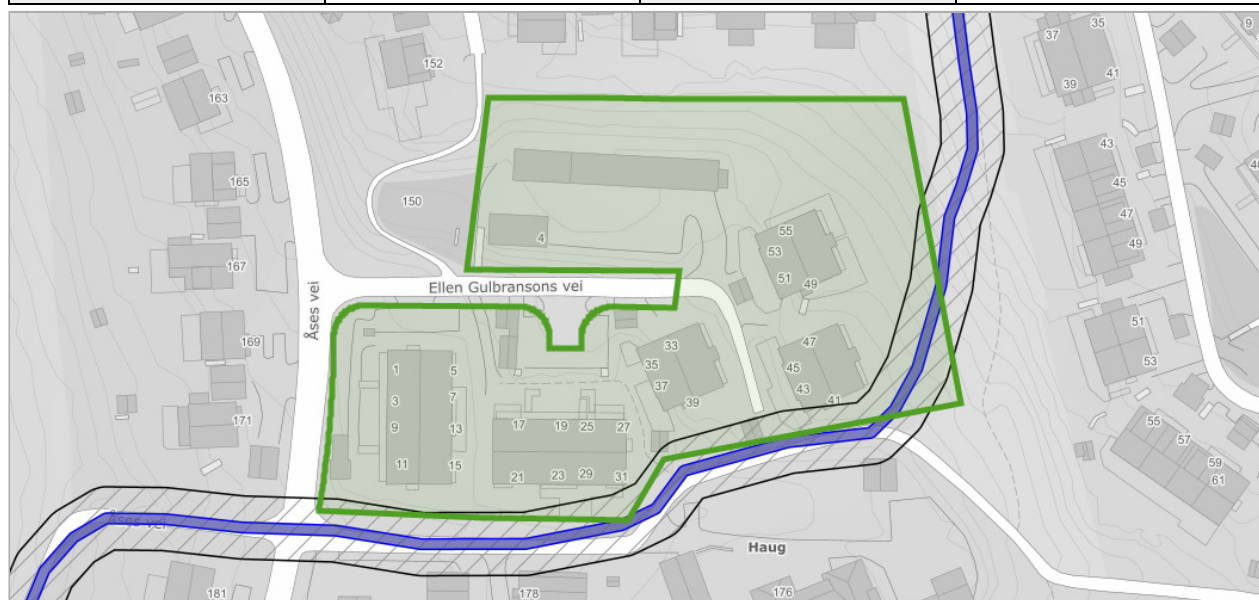
KDP kulturminner - kulturmiljø
Kulturmiljø
Kulturmiljø grense

Kulturmiljø

Eiendom	Beskrivelse	Informasjon	Navn
HAUG, ÅSESV. 182	VÅNINGSHUS OG DRIFTSBYGNING REVET 1991.	HAUG, ÅSESV. 182	HAUG

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltninner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	02.09.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

Sikringssone
☐ Sikringssone
Lokaliteter
☐ Lokalitet
Enkeltninner
☐ Enkeltninne

Enkeltninner

Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Haugkleiva	3201	52999-1	E-ARK	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/52999)

Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Haugkleiva	3201	52999-1	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/52999)

Sikringssoner

Kulturminneld	Kommune
52999-1	3201

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 46, Bruksnummer 269, Seksjonsnummer 6 i 3201 BÆRUM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet 11.09.2025 kl. 15.39

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per 11.09.2025 kl. 15.38

Adresse(r) :

Gateadresse: **Ellen Gulbrandsens vei 7**

Gatenr: **2459**

Kommune: **BÆRUM**

Postkrets: **1336 SANDVIKA**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/549837-1/200 18.06.2015 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
 VEDERLAG: NOK 2 600 000
 Omsetningstype: Fritt salg
SKOMSØY GERD
 FØDT: 15.08.1942 IDEELL: 1/2
SKOMSØY ODD GUNNAR
 FØDT: 18.10.1945 IDEELL: 1/2

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1992/28445-2/100 19.11.1992 **PANTSETTELSESERKLÆRING**
 Beløp: NOK 20 000
 Panthaver: BOLIGSAMEIET
 LØPENR: 1012155
 PRIOR. ETTER 100% AV FØRSTE KJØPESUM, UTEN
 OPPTRINNSRETT
 SENERE PLIKT TIL Å VIKE INNTIL 85% AV LÅNETAKST
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/28445-3/100 19.11.1992 **ERKLÆRING/AVTALE**
 HVER SEKSJON HAR RETT TIL BILOPPSTILLINGSPLASS
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1991/31710-2/100 06.12.1991 **MÅLEBREV**
Areal 691 m2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1991/31711-2/100 06.12.1991 **MÅLEBREV**
Areal 769 m2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1991/31712-2/100 06.12.1991 **MÅLEBREV**
Areal 951 m2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/28445-1/100 19.11.1992 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/1840

1993/13842-1/100 02.07.1993 **MÅLEBREV**
Areal gnr. 46 bnr. 269: 6858 m2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/1628263-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 46 BNR: 269 FNR: 0 SNR: 6

2024/64571-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 46 BNR: 269 FNR: 0 SNR: 6

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Returneres til:

Byggholt a.s
Bærumveien 473
1351 RUDBegjæring¹⁾ om tinglysing av
Oppdeling i eierseksjoner

Reg. 19 NOV. 1992

Asker og Bærum
herredsrett

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)		
Kommunenr.	Kommunenavn	Festenr.
0219	Bærum	46 269

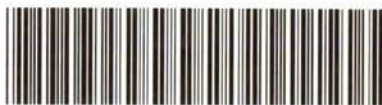
2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
14 01 37	Eva Lynne	

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																	
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	65	11	B	65	21	B	66	31			41			51		
2	B	65	12	B	65	22	B	66	32			42			52		
3	B	65	13	B	66	23	B	66	33			43			53		
4	B	65	14	B	66	24	B	66	34			44			54		
5	B	66	15	B	66	25	B	66	35			45			55		
6	B	66	16	B	66	26	B	66	36			46			56		
7	B	66	17	B	66	27	B	66	37			47			57		
8	B	66	18	B	66	28	B	66	38			48			58		
9	B	65	19	B	66	29			39			49			59		
10	B	65	20	B	66	30			40			50			60		
Sum tellere:						= nevner:						1840 1838					

4. Supplerende tekst⁶⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se vedlegg

Doknr: 28445 Tinglyst: 19.11.1992 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

- 1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje-seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samelebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pante-rett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obliga-sjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

**5. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato

Rud, 17.11.92

Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

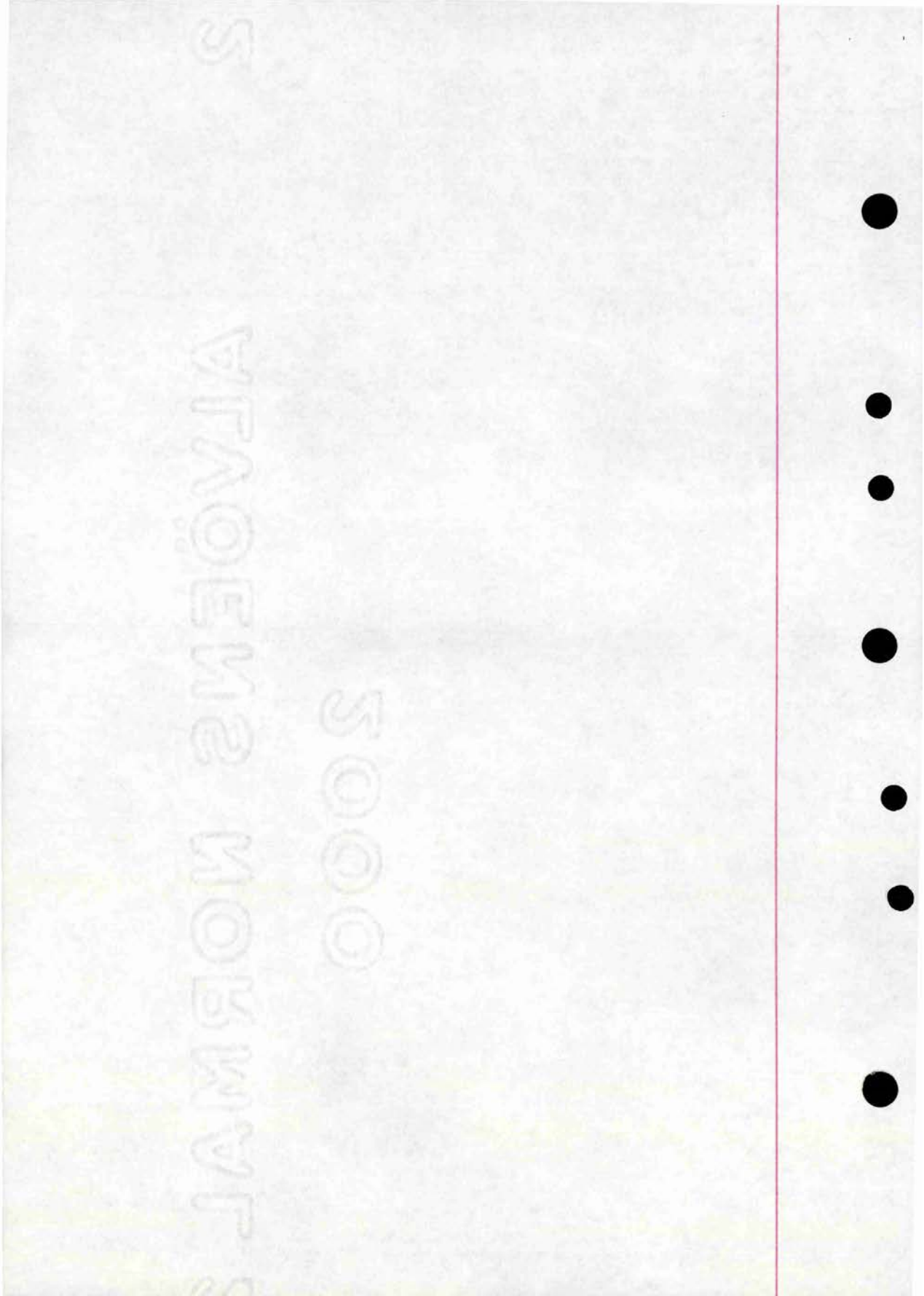

i feg. fullmakt.

Noter:

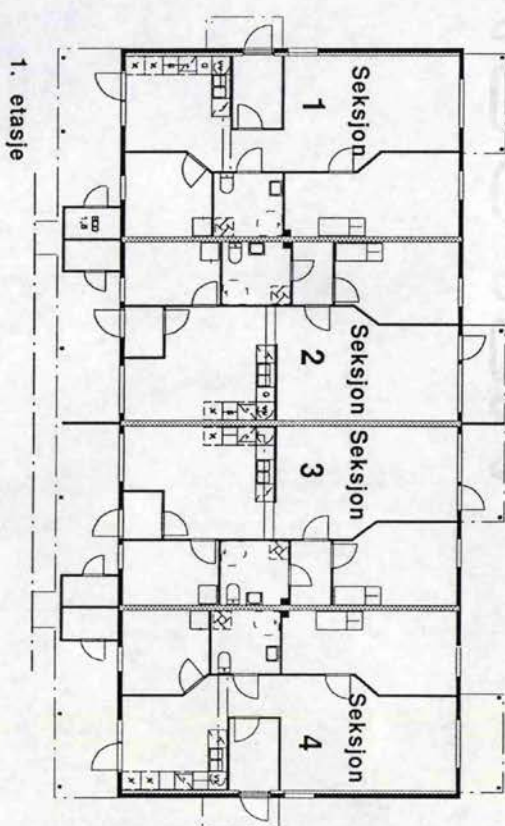
- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

4. SUPPLERENDE TEKST

Boligsameiet har panterrett i hver seksjon inntil kr 20 000,-
- kronertjuetusen 00/100 - til dekning av fellesutgifter og særpålegg
til hver seksjon. Denne panterrett skal ha prioritet etter 100 % av
første kjøpesum for seksjonen og har ikke opptrinnsrett.
Senere har sameiet ved styret plikt til å vike prioritet med panterrett
etter 85 % av lånetakst etter Forliksrådets regler. Seksjonseiere er
forpliktet til å medvirke til justering av det pantesikrede beløp ifølge
konsumprisindeksen. Slik justering kan kreves hvert 10. år, 1. gang
15. januar 2000.
Hver seksjon har rett til en merket biloppstillingsplass innenfor
området S4, gnr. 46 bnr. 269.



HAUG S4 HUS NR 1
Adresse Ellen Gulbrandsonsvei



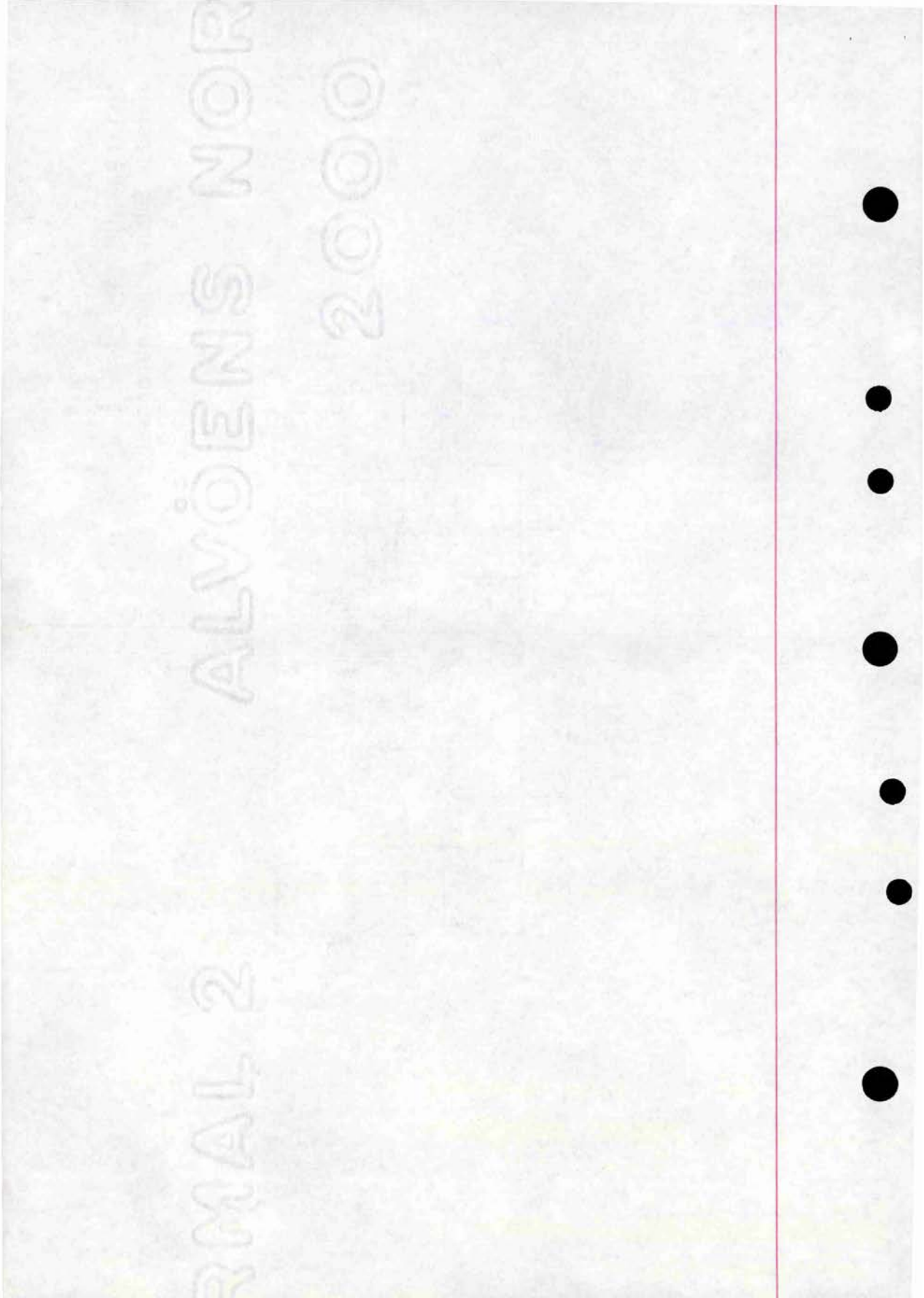
Ellen Gulbrandsonsvei

Nr 1

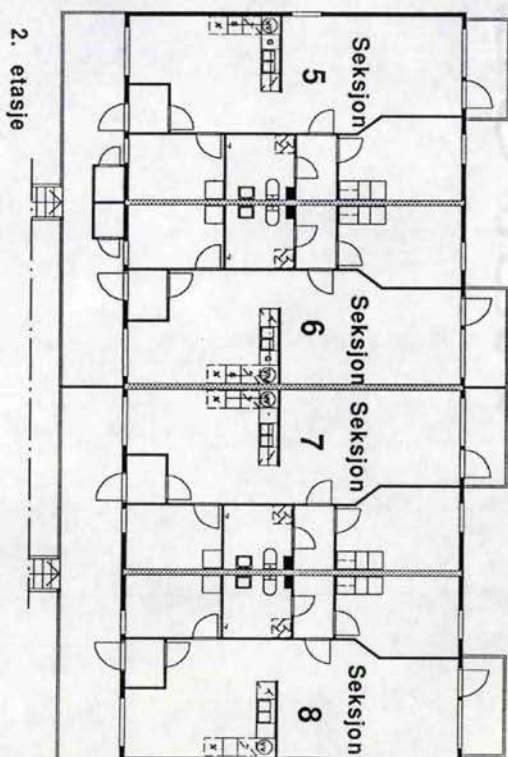
Nr 3

Nr 9

Nr 11



HAUG S4 HUS NR 1
Adresse Ellen Gulbrandsonsvei



Ellen Gulbrandsonsvei

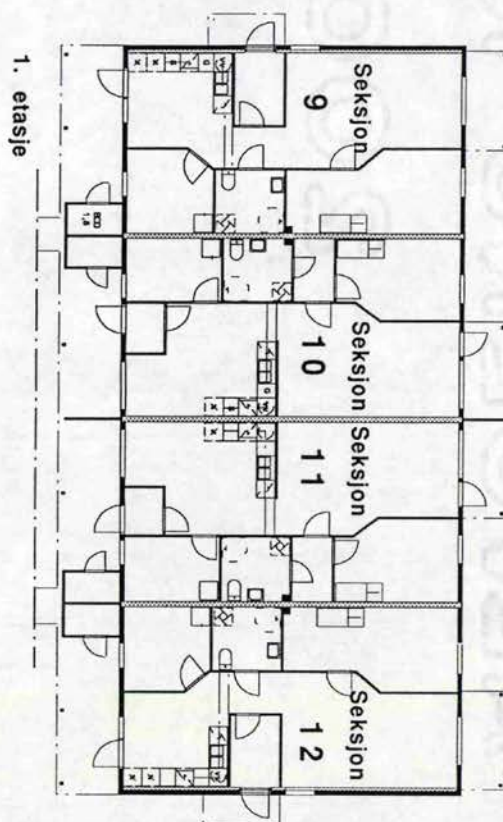
Nr 5

Nr 7

Nr 13

Nr 15

HAUG S4 HUS NR 3
Adresse Ellen Gulbrandsonsvei



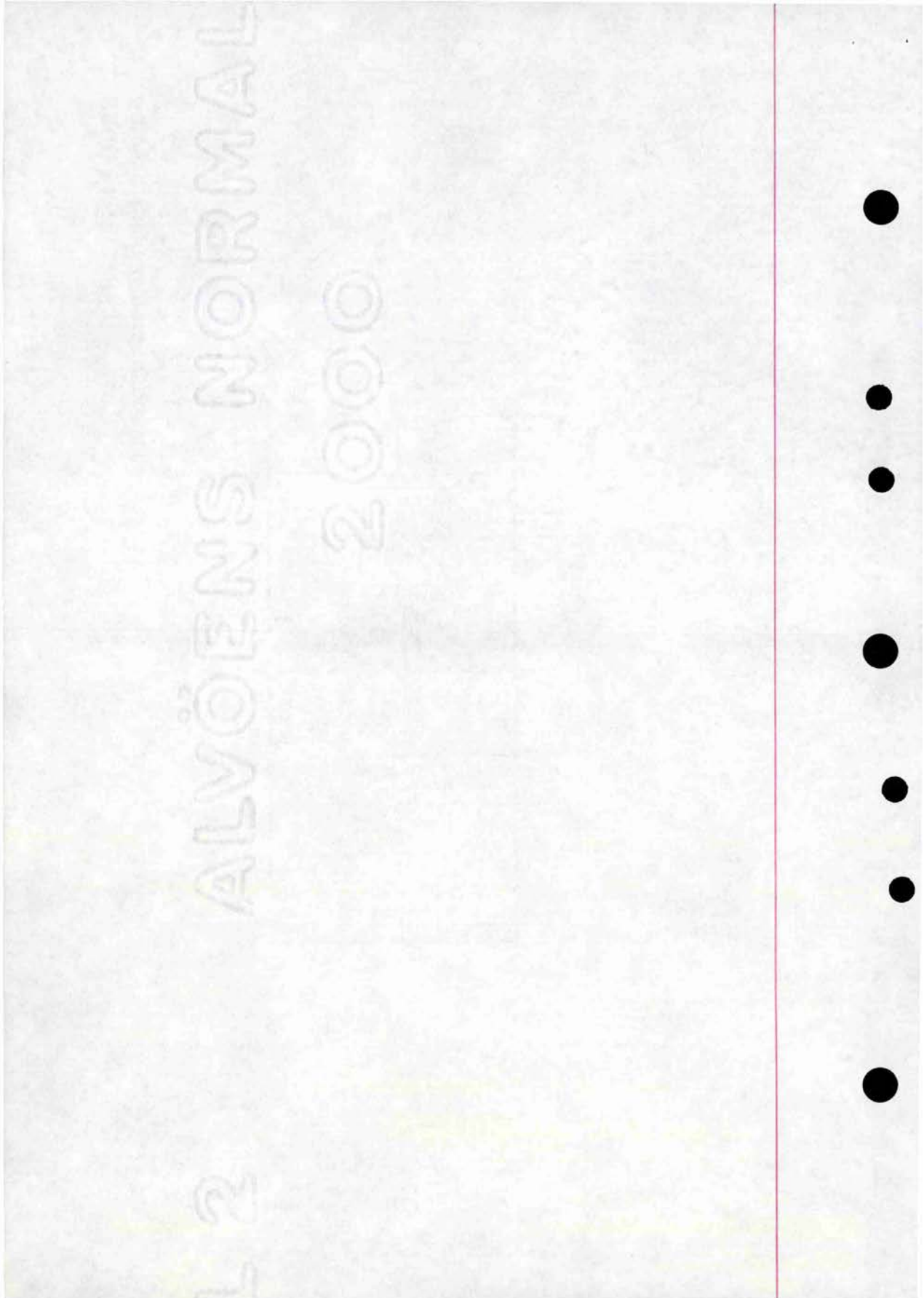
Ellen Gulbrandsonsvei

Nr 17

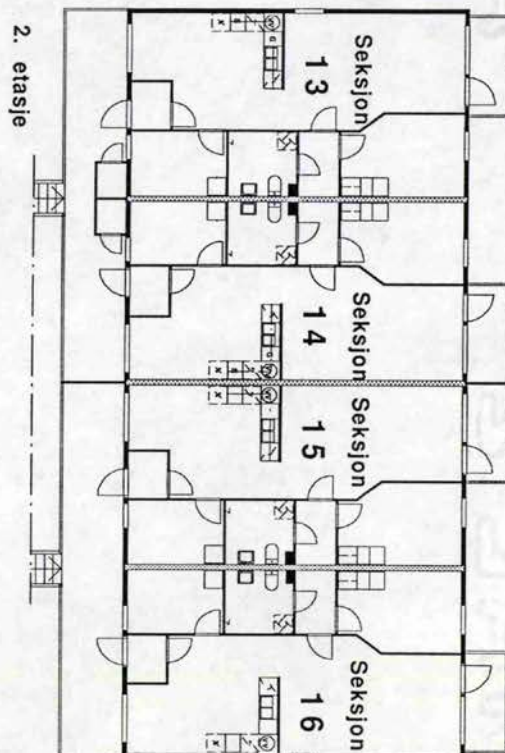
Nr 19

Nr 25

Nr 27



HAUG S4 HUS NR 3
Adresse Ellen Gulbrandsonsvei



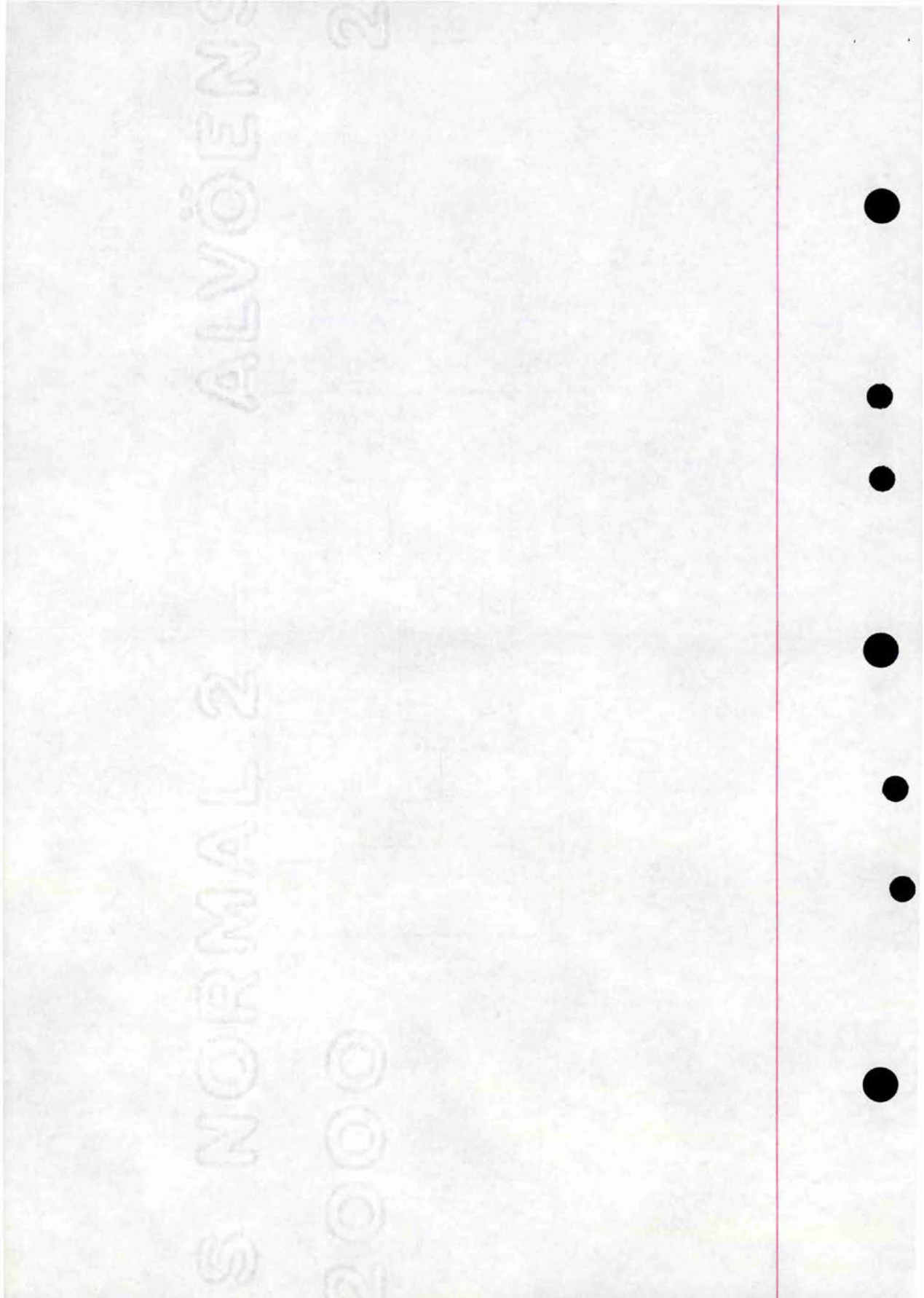
Ellen Gulbrandsonsvei

Nr 21

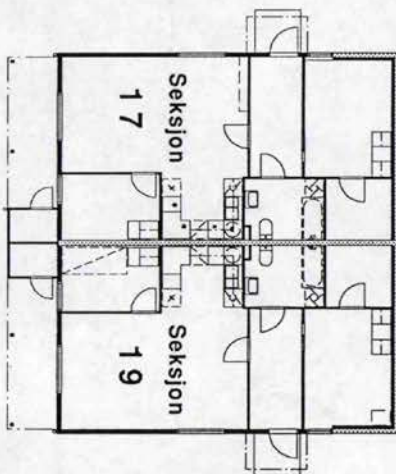
Nr 23

Nr 29

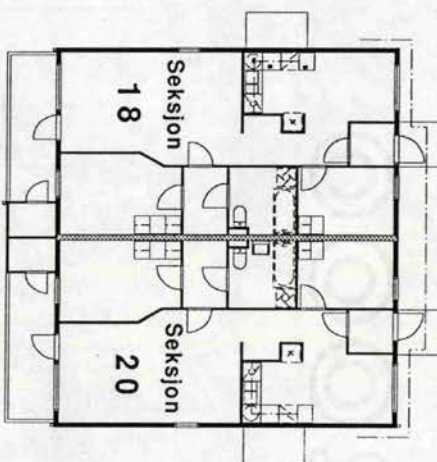
Nr 31



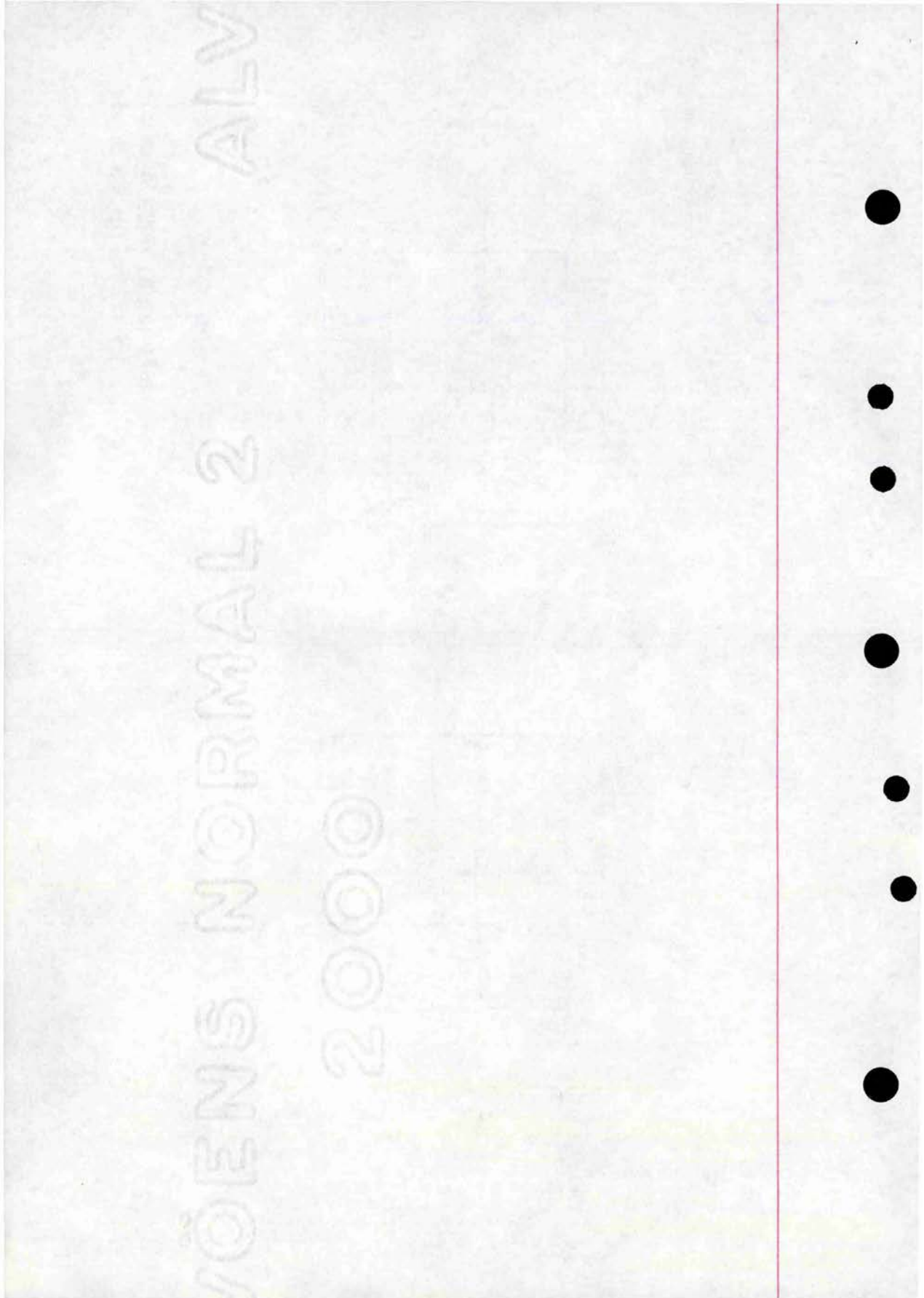
HAUG S4 HUS NR 5
Adresse Ellen Gulbrandsonsvei



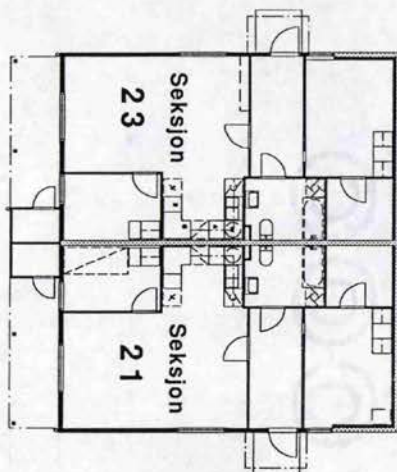
Ellen Gulbrandsonsvei Nr 33 Nr 39



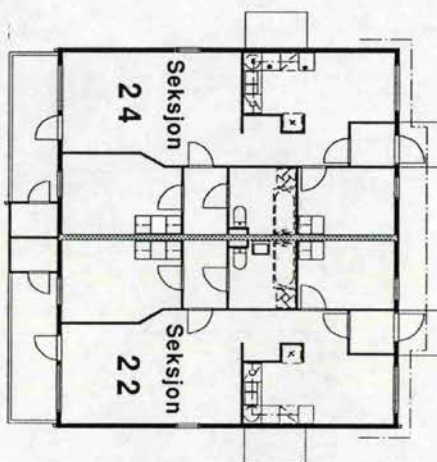
Nr 35 Nr 37



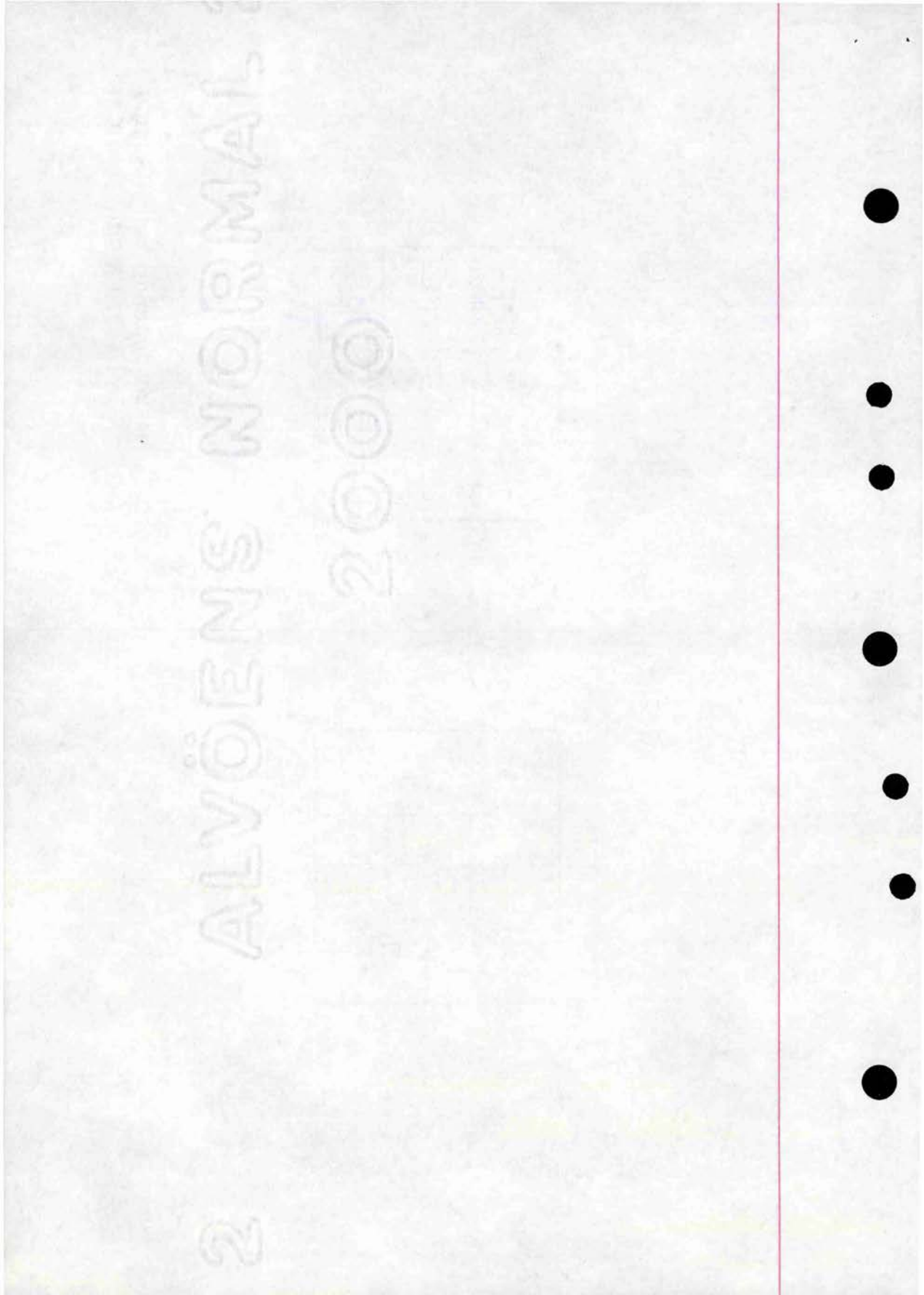
HAUG S4 HUS NR 7
Adresse Ellen Gulbrandsonsvei



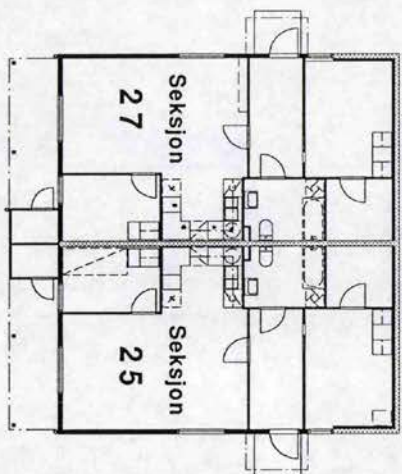
Ellen Gulbrandsonsvei Nr 47 Nr 41



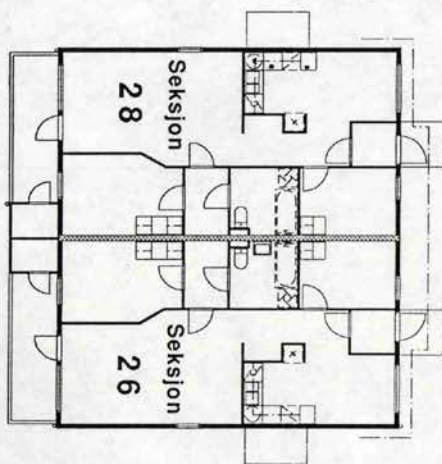
Nr 45 Nr 43



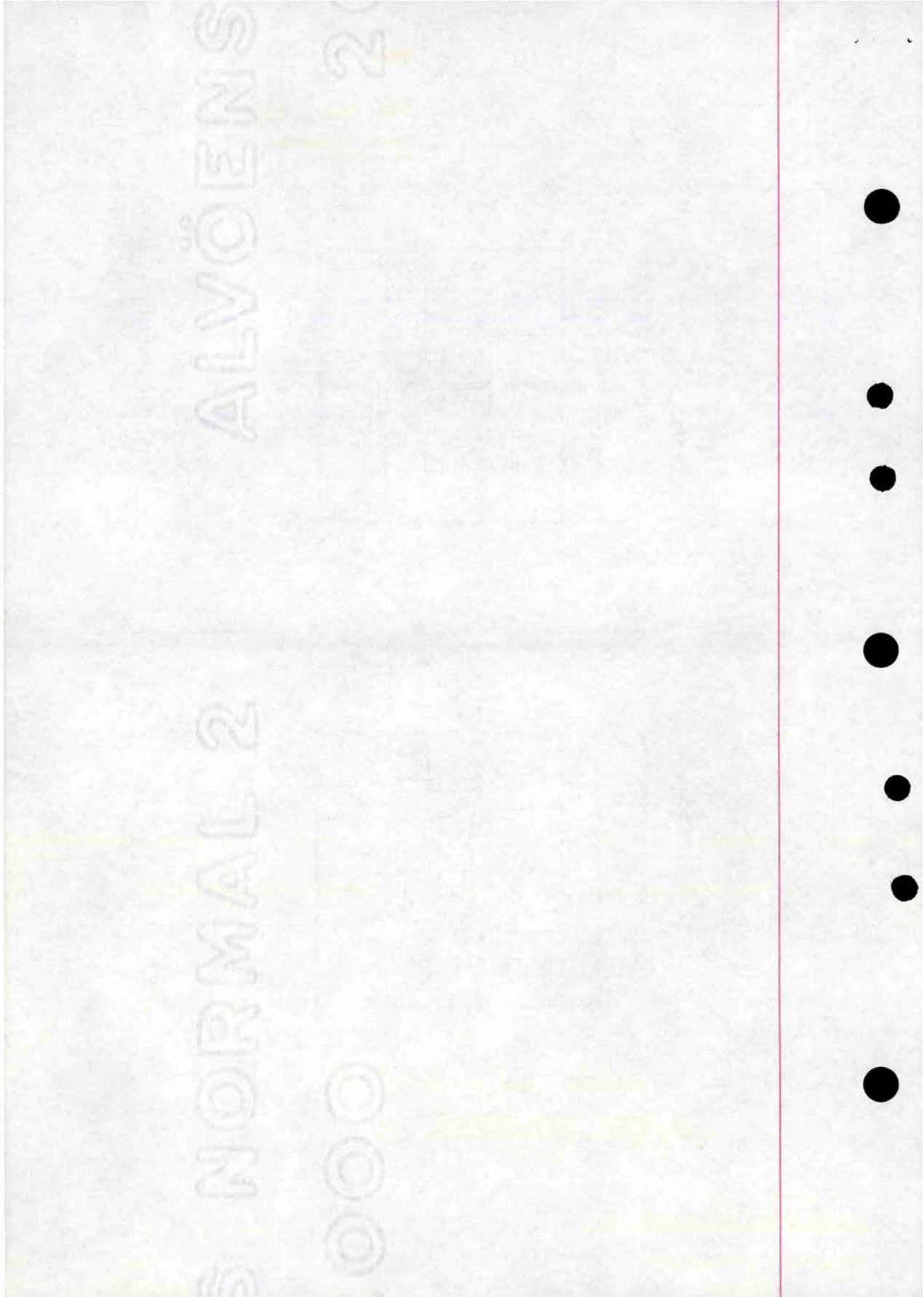
HAUG S4 HUS NR 9
Adresse Ellen Gulbrandsonsvei



Ellen Gulbrandsonsvei Nr 55 Nr 49



Nr 53 Nr 51



Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7418655

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025

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

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

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 miljøklokt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

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

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

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

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

Det skal tas særlig hensyn til trafikk sikre snarveier, gang- og 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.

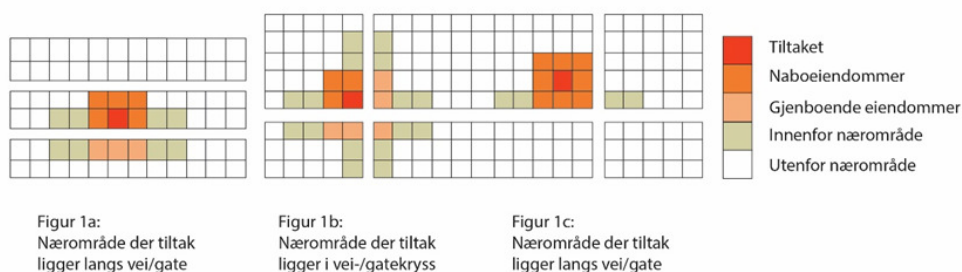
- 7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
- 7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
- 7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser 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 områdets helhetlige struktur som sikrer den overordnede form på bebyggelse, bygningsstruktur og rommet mellom husene, siktlinjer og åpenhet.

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

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

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

- c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

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

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

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

➤ **Barnehager:**

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

➤ **Skoler:**

- Uteareal 18-24 m² per elev

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

- a. Bruk av tilleggsarealer bør som hovedregel unngås. Dersom tilleggsarealer skal benyttes, må:
- Arealet ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafikk sikker 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 reklamevimper/flagg kan tillates.
- Skilt og reklame over gesims kan tillates

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

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

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

Retningslinje

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

10.5. Lysforurensning

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

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 mål 1 meter over bakkenivå bevares ved fremtidig planlegging.
- 11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.
- 11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

Retningslinjer:

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

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

14.1. Strand og kystsone

- 14.1.1. Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middel høyvann. (Dette gjelder også små tiltak som ellers er fritatt fra lovens søknadsplikt.)
- 14.1.2. Naturstranden skal beholdes eller gjenopprettes. Etablering av kunstige sandstrender eller andre inngrep og tiltak som berører bløtbunnsområder, ålegrassenger og verdifulle naturmiljø i sjø, skal unngås.
- 14.1.3. I kyst- og sjøarealene kan det tillates flytting, fjerning, vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til trafikkregulering og navigasjonsmessig bruk.
- 14.2. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.
- 14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

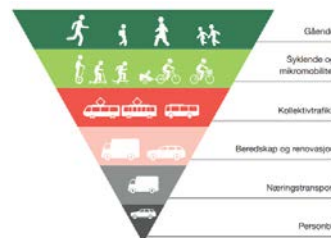
14.2 Kyststi

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

Mobilitet og parkering

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

- 15.1. I reguleringsplaner skal vedtatt transporthierarki legges til grunn for planes utforming.
- 15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for
 - Ny bebyggelse over 1000 m² BRA
- 15.3. Soner i temakart mobilitet med mål om transportmiddelfordeling skal legges til grunn for planlegging.
- 15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges til rette for separate anlegg, skal dette omtales i plansaken. Møtepunkter mellom



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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

- 17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.
Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell og temakart for parkeringssoner.
Temakart angir sone 1, 2, 3, og 4.

Retningslinjer:

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

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

Krav til p. plass pr 100 m2 BRA	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 4
BOLIG				
Sykkel	Min 3	Min 3	Min 3	Min 3
Bil	<u>Leilighet:</u> maks 0,7 <u>Rekkehus:</u> maks. 1 <u>Ene- /tomannsbolig:</u> maks 2 pr boenhet	<u>Leilighet:</u> maks 1,1 <u>Rekkehus:</u> maks. 1,2 <u>Ene- /tomannsbolig:</u> maks 2 pr boenhet	<u>Leilighet:</u> maks. 1,2 <u>Rekkehus:</u> maks. 1,2 <u>Ene- /tomannsbolig:</u> maks. 2 pr boenhet	<u>Leilighet:</u> maks. 1,2 <u>Rekkehus og ene /tomannsbolig:</u> maks 2,0 pr boenhet
KONTOR				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min 2
Bil	Maks 0,25	Maks 0,25	Maks 0,5	Maks 0,5
FORRETNING OG SERVICE				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min. 2
Bil	Maks. 0,7	Maks. 0,7	Maks. 1	Maks. 1,5
UNDERVISNING				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,1	Maks 0,2	Maks 0,5	Maks 1
BARNEHAGE				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,2	Maks 0,4	Maks 0,4	Maks 0,6

- 17.2. **Frikjøpsordningen:** Der det settes krav om parkeringsplasser i sone 1, 2 og 3 kan kommunen, i tråd med pbl § 28- 7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.
- 17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.
- 17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- 17.5. Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 parkeringsplasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for flytningshemmede.
- 17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.
- 17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:
- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak

- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.
- 17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
 - Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.
- 17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- 17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradelar mm.
- 17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.
- 17.12. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn
- 17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt
- 17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

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

Handel og senterstruktur

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

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

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

Framtidig by/ Byområder	Områdesenter	Lokalsenter
Regionbyen Sandvika	Bekkestua	Østerås
Lysaker	Høvik	Haslum
Fornebu (byen) ¹	Stabekk	Eiksmarka
	Kolsås	Vøyenenga
	Bærums Verk	Slependen
		Gjettum
		Rykkinn
		Jar

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

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.
- 19.2.2. Områdesenter skal ha 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.
- 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 gjentaksintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.
- 23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggt teknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:
 - 20 meter fra bekker (*nedbørsfelt mindre enn 20 km²*)
 - 100 meter fra elver
- 23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.
- 23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.
- 23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

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

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

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

- 25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.
- 25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

- 25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
- 25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.
- 25.5. **Rød sone - forbudssone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

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

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

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

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 (opsamlingsplass, avfallshus, nedgravd container) skal være opparbeidet og ferdigstilt før området kan tas i bruk.

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

Retningslinjer:

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

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

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA.

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

Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

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

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

- a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
- b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² per plass.
- c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m² per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
- d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.

- e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
- f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m² BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

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

28.2.4. Høyder

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

28.2.5. Adkomst

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

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

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

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

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

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

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

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

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

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. Næringsparker

- 32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker
 - a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.
Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.
- 32.1.2. For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

32.2. Næringsbebyggelse

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

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

- 33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- 33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.
- 33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal

Retningslinje:

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

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

Retningslinjer:

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

- 33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.
- 33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

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

Retningslinjer:

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

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

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

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

35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

Retningslinjer:

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

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

37.1. Generelle retningslinjer

37.1.1. Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.

37.1.2. Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykking 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 grønnstruktur 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 flomsoner (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).
- 41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.
- 41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for

samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

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

42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) og **sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)

42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt

42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:

- Bading (både mennesker og dyr)
- Fisking er ikke tillatt i Aurevann
- Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
- Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
- Etterlate seg søppel
- Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

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

42.4. Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.

42.5. Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.

42.6. Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.

42.7. Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.

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

43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.

43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen

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

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

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

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

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikanter i tråd med vedtatt transporthierarki
 - gode offentlig tilgjengelige arealer til lek/torg/park/møteplass
 - Sammenhengende blågrønn struktur
 - Alle transportfunksjonene til veiene
- 44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende sone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.
- 44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).
- 44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (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 salgsoppgaven, 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.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Ellen Gulbrandsens vei 7
1336 SANDVIKA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Petter Mamen-Lund

Telefon: 916 14 722
E-post: petter.mamen-lund@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre