



aktiv.

Lokes vei 121, 1344 HASLUM

**Topp-/endeleilighet med
panorama utsikt utsikt, solrik
veranda på 20 kvm uten innsyn og
garasje. Kort vei til T-bane**



Eiendomsmegler / Partner

Håkon Dybvad

Mobil 976 90 852

E-post hakon.dybvad@aktiv.no

Aktiv Asker

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 222 437,-
Omkostn.: Kr 139 210,-
Total ink omk.: Kr 5 661 647,-
Felleskostn.: Kr 5 364,-
Selger: Torill Solbakken Balto

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 86/86 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 144
Snr. 31
Oppdragsnr.: 1110260003

Velkommen til ditt nye hjem!

Velkommen til Lokes Vei 121 - Trivelig terrasseleilighet med god planløsning og attraktiv beliggenhet. Leiligheten ligger i øverste etasje, på enden av bygget, noe som gir gode solforhold og mye naturlig lys. Fra leiligheten er det fantastisk utsikt, faktisk helt ut til fjorden. Området er rolig og barnevennlig, med kort avstand til barnehager, skoler, offentlig kommunikasjon og dagligvarebutikker. Leiligheten inneholder: entre, gang, en delvis åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom, bad, samt to innvendige boder.

Høydepunkter:

- Topp- og endeleilighet
- Sørvendt veranda på 20 kvm med fantastisk utsikt
- 2 gode soverom
- Garasjeplass
- Kort avstand til Bekkestua og Sandvika
- Kort vei til buss og T-bane
- Sokner til Løkeberg barneskole og Gjettem ungdomsskole

Velkommen

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	64
Nabolagsprofil	70
Budskjema	225

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 86 kvm

BRA totalt: 86 kvm

TBA: 20 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 86 kvm Entré, kjøkken, stue, bod ved entre, soverom, bad, soverom 2, bod 2

TBA fordelt på etasje

2. etasje

20 kvm Sørvendt veranda

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler. Arealer er kontrollmått i

ArchiCad. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger. NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. 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. Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger. I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av felles tomt, pent opparbeidet med sittegrupper, lekeplasser, ballplass, asfalterte gangveier og fine lekeområder. Området er bilfritt.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i toppetasjen på enden av bygget med fantastisk utsikt og gode solforhold. Beliggenheten er tilbaketrukket og usjenert i rolig, bilfri vei, i et veletablert og barnevennlig boligområde på Haslum, med skjermede omgivelser.

I nærområdet finnes flere dagligvarebutikker, samt gode handelstilbud på Bekkestua og i Sandvika, hvor det også tilbys et bredt utvalg av spisesteder, kafeer, bibliotek, kulturhus og kino. Området har et rikt tilbud av rekreasjonsmuligheter med kort gangavstand til turstier mot blant annet Dælivann, Kolsåstoppen og videre innover i Bærumsmarka. Her finnes også sykkelstier, lysløyper og preparerte skispor vinterstid, samt badevann og flotte friområder.

Det er flere idrettsanlegg i nærheten, herunder Nadderudhallen med svømmefasiliteter og Gjønneshallen med kunstgressbane og klatrevegg. Området byr videre på treningssentre og aktive klubbmiljøer innen blant annet håndball, fotball, tennis, langrenn, alpint, musikk og dans, samt golfbaner på Grini og Ballerud.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med ca. 6-7 minutters gangavstand til Avløs T-banestasjon, som gir enkel forbindelse til Oslo, samt bussholdeplasser i Bærumsveien og Nesveien med både ordinære og ekspressavganger. Det er kort gangvei til Løkeberg barneskole og Gjøttum ungdomsskole, og flere barnehager finnes i nærområdet.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i området, bl.a.: Haslum barnehage avd Nedre og Øvre Haslum samt Tveterhordet Fus barnehage.

Skolekrets

Eiendommen sokner til Løkeberg barneskole og Gjøttum ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

T-bane stasjon med linje 3 ligger 6-7 minutter gange fra boligen og Avløs bussholdeplass med linje 220 ligger ca. 10 minutter gange unna.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Terrassehus med utvendig fasader av stålplater. Hovedkonstruksjoner i betong. Etasjeskillere er av betongdekke.

Innvendig er det gulv av parkett, laminat i entreen og belegg på boden. Veggene har tapet, malte plater og betong. Malt betonghimling. Deler av eldre parkett er malt.

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 bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Sprekker i murpuss/himling over toalett pga damp fra dusj.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

Se bad. Små sprekker i himlingen/murpuss pga damp fra dusj.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Bærum Rør

Beskrivelse av arbeidet: Vannstopper/-alarm installert i kjøkkenskap

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: EV Elektro

Beskrivelse av arbeidet: NEK400 2006 Montert nye jordfeilautomate, 30mA i en ny reahabramme.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

En tidligere eier har utvidet et soverom og yttergangen, ved å bygge inn en veranda.

Jeg har ingen informasjon om når dette ble gjort, eller prosessen rundt dette. Bygget er fra 1980-tallet. Det er flere leiligheter i sameiet som har gjort individuelle endringer ilt de siste 40 årene.

Innhold

BRA-i: Entré, kjøkken, stue, bod v entre, soverom, bad, soverom 2, bod 2

Standard

Stue:

Stuen har en delvis åpen løsning mot kjøkkenet og god plass til sofagruppe med mediamøbler samt spiseplass. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir flott utsikt. Gulvet er belagt med parkett. Fra stuen er det direkte utgang til en sørvendt veranda med fantastisk utsikt.

Kjøkken:

Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn samt vannstoppsystem.

Bad:

Flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet er innredet med vegghengt servant, veggskap, speil, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin, samt ekstra skap for oppbevaring og en praktisk benk over vaskemaskinen.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Stoppekran er plassert under kjøkkenvasken.

Det er avløpsrør av plast.

Stakeluke i vegg mellom bod og kjøkken.

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer og åpningsbare vinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i boden.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.

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:

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Våtrom > Toppetasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > Toppetasje > Bad > Overflater Gulv

Forhold som har fått TG3:
Ingen.

Innbo og løsøre

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

Stekeovn og koketopp medfølger ikke handelen.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Seksjonseier har i tillegg eksklusiv bruksrett til en nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget som eies av Avløskollen Huseierforening. Garasjeplassen har låsbar grind. Plass til oppbevaring av bl.a. dekk.

Seksjonseier som ønsker å etablere ladepunkt for elbil eller hybridbil, må kontakte styret i Avløskollen Huseierforening.

Forsikringselskap og Polisenummer

Protector Forsikring ASA , polisenummer 3441137

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.

Energi

Oppvarming

Varmekabel på bad.

Elektrisk panelovn

Informasjon om strømforbruk

Ca. 6000 kWh per år.

Det er ikke bestilt Norgespris.

Energimerke

F

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 300 000

Omkostninger kjøper

5 300 000 (Prisantydning)

213 203 (Andel av fellesgjeld)

5 513 203 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

137 820 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

139 210 (Omkostninger totalt)

151 110 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

153 910 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 652 413 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 664 313 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 667 113 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 7 256 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Bærum kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 362 018 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 448 072 for år 2024

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).

Årlig velforeningsavgift

Kr 24 096

Velforening

Avløskollen Huseierforening:

Felleskostnader pr/mnd gjeldende fra 01.02.2026:

RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN kr. 292
AVDRAG LÅN 2 kr. 146
FELLESUTGIFTER2 kr. 1 681
Tilleggsytelser: VEDLIKEHOLDSFOND kr. 89

Totalt kr. 2008 pr/mnd

Fra protokoll etter årsmøte i huseierforeningen:
Årsmøtet tilsluttet seg at styret jobber med å finne en finansieringsløsning for en felles oppgradering av takene på rekkehusene.

Spesifikasjon av lån:
Lånummer: 22238149170, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 28.01.2026: 6.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 64
Saldo per 28.01.2026: 862 449
Andel av saldo: 9 234
Første termin/første avdrag: 15.04.2017 (siste termin 15.05.2031)

Lånummer: 22238816258, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 28.01.2026: 6.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 104
Saldo per 28.01.2026: 928 398
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 19.10.2024 (siste termin 19.09.2034)

Ligning per 31.12.2024 tilsier andel fellesformue kr. 11 942,-.

Styrets arbeid - rapport for 2024

1. Det er gjennomført 8-10 styremøter gjennom hele året i tillegg til interne dialoger, telefonmøter, sms mv.
2. Det er gjennomført to dugnader i tillegg til litt ekstra innsats sammen med beboere i blokkene, i forbindelse med trefelling/kvisting ned mot Avløs Gård.
3. Maling av rekkverkene mellom blokkene (Rekkverkene mellom blokkene, ble renovert høsten 23, med noe utskifting og oppgradering.)
4. Grøntgruppa, her er arbeidet primært gjennomført som en del av det generelle dugnadsarbeidet. Ved og rundt blokkene ble det fjernet einebusker ved en av nedgangene, samt vanlig vedlikehold og klipping av busker og trær inn mot fellesområdene.

5. Vedlikehold, opprydding i skogholt mot Avløs base. Reparasjon av dumphusker og lekebil på lekeplassen, ble startet på, her gjenstår det noe utskifting, reparasjoner NB! Grøntgruppa trenger flere medlemmer!

6. Det er laget en områdeplan - Treforskjønnelse på oversiden av rekkehusene.

7. Gressklipping ble satt bort til ekstern leverandør som klippet sommersesongen.

8. Øvre garasje. Det er fortsatt en utfordring når det gjelder lekkasje gjennom dekket og mangelfullt vedlikehold av garasjene (6 stk på toppen). Konsulentfirma, på oppfordring fra ABBL ble engasjert for kartlegging av betongdekket, før beslutning om videre vedlikehold. Rapporten avdekker ingen vesentlige feil og mangler, kun behov for mindre vedlikehold av bærende søyler.

9. Ny avrenning foran garasjeporten ble utført i høst, samt at det ble etablert flere fartsdumper. (Vi ser i etterkant av at noen av dumpene er litt høye og dette blir rettet opp våren 2025)

10. Skade på garasjeporten. Det har vært flere uhell hvor garasjeporten har blitt ødelagt (påkjørt?).

11. Det er installert kameraovervåking av både øvre garasje og nedre garasje.

12. Parkering og parkeringsbestemmelser. Endring av vedtekter gjør at styret nå kan igangsette borttøying litt lettere enn tidligere.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025:

På årsmøtet i 2024 ble det stilt spørsmål om hvem som er den juridiske eieren av tregarasjene. Dette ble i høst avklart med juridisk enhet i ABBL. Det er ingen tvil om eierskapet, da det formelt er Huseierforeningen som er eier. Dette betyr at det er årsmøte som tar beslutning av hva som skal utføres av vedlikeholdsarbeid/ reparasjoner.

Som beskrevet har vi kartlagt kvaliteten på betong/asfaltdekket og funnet dette rimelig i orden. Etter en avklaring med rådgiver i ABBL vil vi legge frem forslag til:

- Reparasjon av tre-garasjene (Ikke riving)
- Ny drenering og avrenning ved innkjøring til øvre dekke (Det papp- og plastcontainerne er plassert)
- Ny asfaltmembran rett innenfor innkjøringen i øvre dekke)

Dette blir nærmere beskrevet på årsmøte med konkret forslag og beslutning av vedtak, siden dette berører økonomien vesentlig. Kostnadsramme pt er satt til 300.000 og lagt

inn i budsjettet som egen post.

Tilbud om 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

1/51

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Felleskostnader kr. 839

Renter og omkostninger Lån 1 kr. 1396

Avdrag Lån 1 kr. 1121

Felleskostnader inkluderer: Kabel TV, forsikring på bygningen, strøing og brøyting av fellesarealer.

I tillegg til månedlige felleskostnader for Avløskollen boligsameie betales det kr. 2008,- per måned for Avløskollen Huseierforening. Se informasjon under punkt «velforening».

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 364

Andel Fellesgjeld

Kr 222 437

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

14.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Kr. 213 203,- er andel fellesgjeld for Avløskollen boligsameie.

For Avløskollen huseierforening er andel fellesgjeld kr. 9 234.

Total fellesgjeld sameie + huseierforening kr. 222 437,-.

Andel fellesformue

Kr 22 962

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Avløskollen Boligsameie

Organisasjonsnummer

990389278

Om sameiet

Alle fellesarealene på Avløskollen som ikke er bebygget med bolighus, gnr. 2, bnr. 105 i Bærum, eies av Avløskollen Huseierforening. Hver seksjonseier i Sameiet har rett og plikt til å være medlem av huseierforeningen.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr. 490 030,-. Avdrag på lån betalt ned i 2024 var på kr. 726.593,-. Det vil si at årsresultatet i teorien utgjør et underskudd på kr 236.563,-.

Styrets arbeid

Det har vært gjennomført 10 styremøter gjennom året, i tillegg til interne dialoger, oppfølging av e-post henvendelser, m.m.

Fasader:

Fasadene på alle 5 blokkene ble malt i løpet av 2022 av malerfirmaet Meyer-Mørch. I løpet av høsten 2022 ble det oppdaget bobledannelser i malingen på vestre vegg av blokk 2 og siden på en rekke andre vegger. Vestveggen blokk 2 er nå utbedret, videre utbedring er planlagt til 2025. Neste vegg for utbedring er vestveggen på Blokk 1 med oppsetting av stillaser uke 16 og igangsetting av arbeid uke 17. Resterende vegger tas fortløpende. Prosessen styres av Meyer og Mørch, men styret følger de opp.

Skadesaker:

Oppfølging av diverse skadesaker med ABBL.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024**Terrasser:**

Skiftet fliser på 2 terrasser, samt refuging av 1 terrasse.

De 2 terrassene som trengte nye fliser hadde en annen membranløsning/festemetode enn øvrige terrasser, derfor ble de ansett som nødvendig med tanke på fare for

lekkasje.

Refuging av den ene terrassen ble gjort for å få et kostnadsbilde ved denne type utbedringer av øvrige terrasser. I følge Consolvo er det ikke økt risiko for lekkasje pga. skadet fug.

Tre felling:

Felling av trær på nedsiden av blokkene ble utført i desember, både av trær på vår side, og på tomten til Avløs Gård.

Tak:

Hull i hjørner og bak beslag i hjørner på taket av blokk 1. Beslag har gnisset hull og folien har strekt seg i hjørner for dårlig festing av parapet under beslag. Utbedret.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Terrasser:

Refuging av terrasser. Styret har fått kostnadsoverslag av Consolvo på ca. 15-20.000 pr terrasse.

Styret gjennomgår og prioriterer behov sammen med Consolvo. For å unngå en økning i fellesutgifter vil det bli begrenset hvor mange som kan tas pr. år.

Kommende 5-års periode

Vedlikeholds rapport:

ABBL Teknisk befarer og utarbeider ny 5 års vedlikeholds rapport i oktober 2025.

Terrasser:

Utbedring av fuger og sprukne fliser på terrasser.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 94907018037, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 14.01.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 113

Saldo per 14.01.2026: 8 295 195

Andel av saldo: 151 836

Første termin/første avdrag: 15.06.2010 (siste termin 15.05.2035)

Lånummer: 94907065469, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 14.01.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 199

Saldo per 14.01.2026: 3 352 667

Andel av saldo: 61 367

Første termin/første avdrag: 15.08.2022 (siste termin 15.07.2042)

Styregodkjennelse

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykket påtegning etter vedtak i styret.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold kan ikke være til sjenanse/ulempe for andre beboere. Det vises til kommunale vedtekter hvor hundeeier plikter å fjerne hundelort. Hunder kan ikke gå løs på sameiets eiendom.

Forretningsfører

Forretningsfører

ABBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 144, seksjonsnummer 31 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:

3201/2/144/31:

23.05.1985 - Dokumentnr: 14686 - Bruksrett

TIL EIENDOMMENS GARASJEANLEGG M.M.

Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.1986 - Dokumentnr: 21561 - Erklæring/avtale

BEST. I SKJØTET OM AT PANTERETTEN I NR. 1 SKAL HA

PRIOR. ETTER 100% AV FØRSTE KJ.SUM OG SENERE PLIKT TIL Å

VIKE FOR 85% AV VERDITAKST

UTEN OPPTRINNSRETT

21.07.1986 - Dokumentnr: 21561 - Bestemmelse om vannledn.

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

21.04.1992 - Dokumentnr: 10551 - Urådighet

Rettighetshaver: Avløskollen Boligsameie

Org.nr: 990 389 276

Overdragelse skal godkjennes av styret

Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.2026 - Dokumentnr: 47159 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS

Org.nr: 990 997 810

Elektronisk innsendt

23.05.1985 - Dokumentnr: 14686 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 31

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/51

01.01.2020 - Dokumentnr: 152366 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0219 Gnr:2 Bnr:144 Snr:31

01.01.2024 - Dokumentnr: 15312 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3024 Gnr:2 Bnr:144 Snr:31

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler terrasseblokk.

Det foreligger ferdigattest som omhandler rehabilitering av terrasser, datert 09.06.2016.

Det foreligger ferdigattest som omhandler utvidelse av eksitr. soverom, datert 14.02.1990.

Bod ved inngang fra entré er endret ved å stenge utvendig adkomst og åpnet fra entré. Tidligere bod i entré er åpnet og er i dag en del av entréen. Tiltakene er ikke omsøkt.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for

nevnte forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.03.1986.

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

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>

Delareal 3 368 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 1973100 ([https://www.arealplaner.no/3201/gi?](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1973100)

funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1973100)

Navn AVLØSKOLLEN

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06.10.1983

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8819/1973100.pdf>

Delareal 3 368 m2

Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Feltnavn B

Adgang til utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

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

Kjøpsbetingelser

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 nøyte, 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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Gebyr for betalingsutsettelse
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 24 900 Markedspakke
- 7 500 Oppgjørsvederlag
- 5 790 Opplysninger fra forretningsfører
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 725 Eierskiftegebyr
- 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

Håkon Dybvad
Eiendomsmegler / Partner
hakon.dybvad@aktiv.no
Tlf: 976 90 852

Ansvarlig megler bistås av

Håkon Dybvad
Eiendomsmegler / Partner
hakon.dybvad@aktiv.no
Tlf: 976 90 852

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

30.01.2026











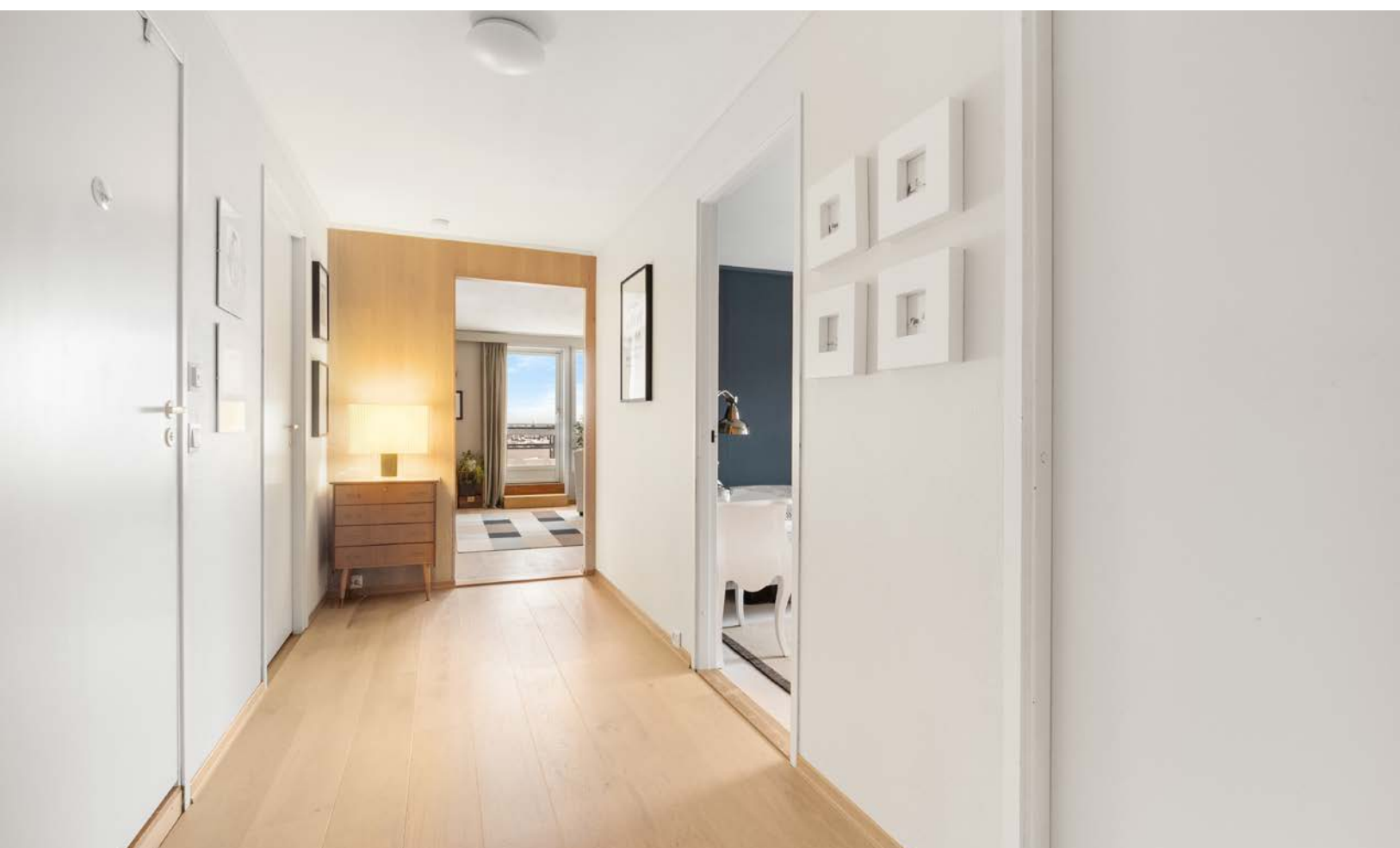


















Lokes vei 121, 1344 Haslum
Leilighet



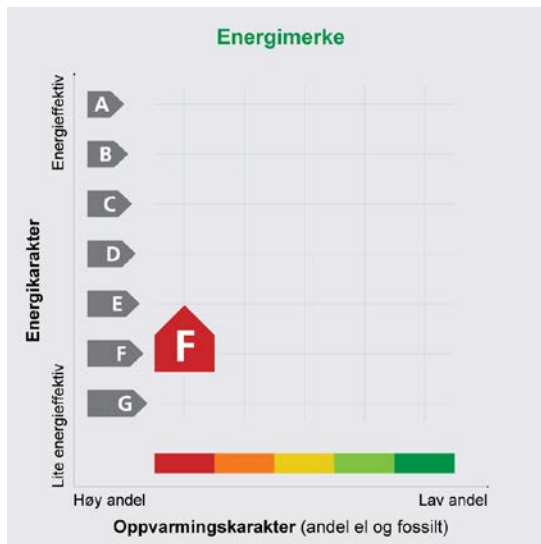
Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Adresse	Lokesvei 121
Postnr	1344
Sted	haslum
Andels-/leilighetsnr.	/ 121
Gnr.	2
Bnr.	144
Seksjonsnr.	31
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1086516
Dato	13.01.2020

Innmeldt av Steinar Christensen



Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

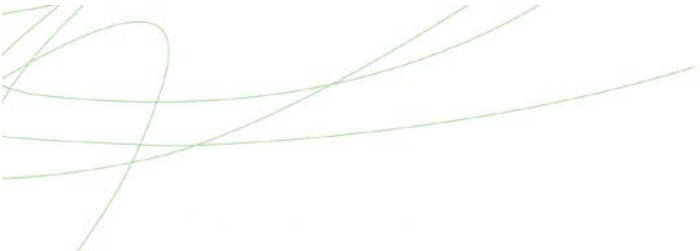
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 6 000 kWh pr. år

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

6 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energigivner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

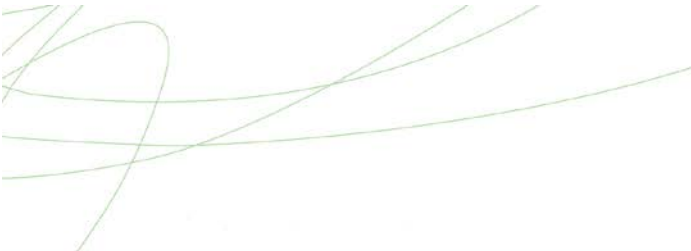
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tetting av luftlekkasjer
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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

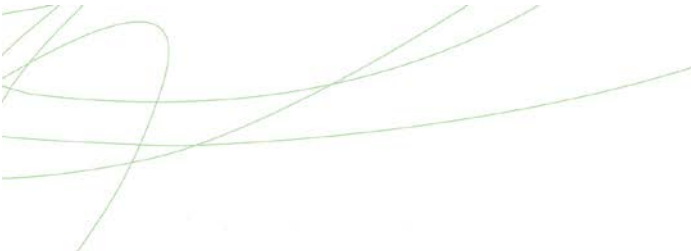


Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1986
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	96
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lokesvei 121

Postnr/Sted: 1344 Haslum

Leilighetsnummer: 121

Bolignr:

Dato: 13.01.2020 16:08:42

Energimerkenummer: A2020-1086516

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Steinar Christensen

Gnr: 2

Bnr: 144

Seksjonsnr: 31

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Utskifting av vindu

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Lokes vei 121 , 1344 HASLUM

 BÆRUM kommune

 gnr. 2, bnr. 144, snr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 22.01.2026

Rapportdato: 27.01.2026

Oppdragsnr.: 22644-1020

Referansenummer: JB1508

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Asker Bygg og Eiendom AS



Rapportansvarlig



Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Ny kjøper må sette seg godt inn i vedlegg til salgsopplysning og eiers egenerklæringsskjema.

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 og loddavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner. Knirk/friksjonslyd i gulv kan forekomme.

OPPVARMING:
Varmekabel på bad.
Elektrisk panelovn

Kjedehus - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Terrassehus med utvendig fasader av stålplater.
Hovedkonstruksjoner i betong.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad av eldre dato.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomteareal.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Rekkverk på inngangspartiet er lavere enn dagens krav. Målt til 83 cm.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

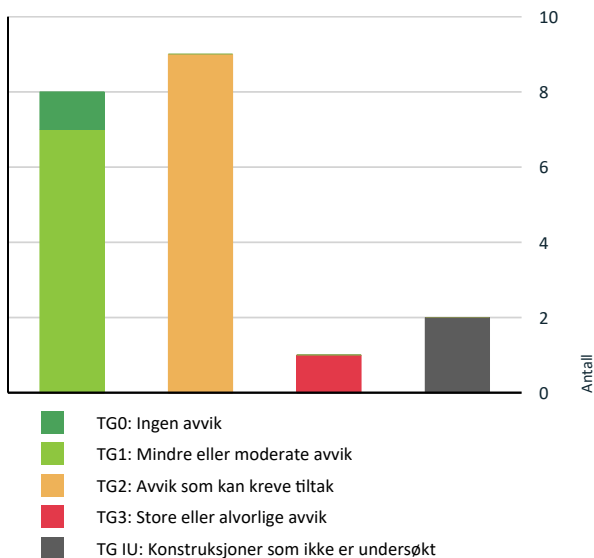
Kjedehus

- Det foreligger ikke tegninger

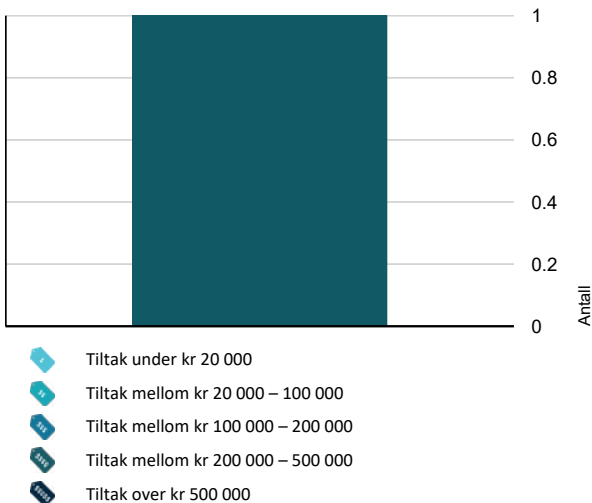
Tegninger er ikke fremlagt. Endring/ avvik/ lovligheter er ikke mulig bedømme. Eier opplyser i egenerklæringsskjema at tidligere eier har utvidet et soverom. Det foreligger ferdigattest på dette datert 14.02.1990.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Toppetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Våtrom > Toppetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Toppetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >

Helse, miljø og sikkerhet

-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår

1986

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boenheten fremstår med normal bruksslitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. 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/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert, merker etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Forøvrig refereres til punkter i rapporten. (* Slitasje iht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)

Tilbygg / modernisering

1989	Tilbygg/utvidelse	Tidligere eier har utvidet soverom og bygget inn bod mot nordvest. (Ferdigattest omtaler kun utvidelse av soverom.)
------	-------------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Snødekte tak. Ingen adkomst eller stige er fremsatt. Eier opplyser om at tak er sameiets ansvar. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres en grundig inspeksjon av taket når det er snøfritt og under forsvarlige sikkerhetsforhold, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kunne observeres fra bakkenivå. Konsekvensen av manglende inspeksjon er at skjulte skader kan utvikle seg og føre til lekkasjer eller andre bygningsmessige problemer over tid.



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stålplater. Det er liggende trekledning på vegg mot SØR. Eier opplyser om at fasader er sameiets ansvar. Ikke vider evurdert.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og spalteventil. To vinduer i stuen er byttet i 2021 og har ingen avvik (TG 1). Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden. 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. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, noe som kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene. Utskifting/vedlikehold:
- Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20–60 år.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Vinduer oppleves som trekkfulle

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre trekkfulle vinduer, for eksempel ved å etterisolere eller bytte tetningslister, for å unngå varmetap og redusert bokomfort. Kondensering på innsiden av glassene kan føre til fuktskader i vindusrammer og omkringliggende konstruksjoner, noe som på sikt kan medføre behov for utskifting eller reparasjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har en malt hovedytterdør med ukjent alder. Balkongdør i stue ble byttet i 2007 og har ingen påvist avvik. (TG 1)
Normal levetid for utskifting av tredør er 20–40 år.
Normal intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres justering eller utbedring av døren for å sikre tetthet mellom dørblad og karm.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå kald trekk, økt varmetap og redusert bokomfort.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i plassbygd konstruksjon av betong. Toppdekke med fliser. Rakkverk i metall og glass, høyde 103 cm. Eier opplyser om at det ikke er skadde fliser på terrassen.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som kan medføre økt risiko for vanninntrenging eller svekket konstruksjon.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat i entreen og belegg på boden. Veggene har tapet, malte plater og betong. Malt betonghimling. Deler av eldre parkett er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte overflater fremstår noe uferdige, med løse lister og manglende sparkling mellom gipsplater.

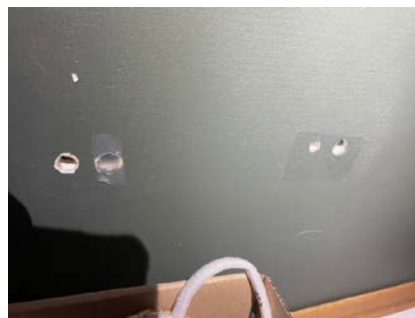
Det er påvist enkelte hull i vegger etter innredning eller inventar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedringer av løse lister og manglende sparkling mellom gipsplater for å oppnå tilfredsstillende overflater og redusere risiko for videre forringelse.

Hull i vegger bør utbedres for å sikre et pent og funksjonelt innemiljø, samt forhindre ytterligere skader.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder. Avvik kan forekomme som ikke blir registrert på befaringsdagen.

Registrerte målinger:

- Stue: 13 mm
- Sort soverom: 27 mm (vindu til dør) + 10 mm på 2 m (dør mot vindu)
- Gang: 10 mm

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert knirk i gulvet, noe som skyldes friksjon i parketten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Knirk i gulvet skyldes friksjon i parketten og er vanlig i eldre bygninger. Tiltak er normalt ikke nødvendig med mindre knirken oppleves som sjenerende. Dersom det ønskes utbedret, bør gulvet undersøkes nærmere for å identifisere årsaken og vurdere eventuelle utbedrings tiltak.

Konsekvensen av å ikke utbedre er hovedsakelig redusert bokomfort, men det medfører ingen strukturell risiko.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, glatte dører. Enkelte dører har glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Døren inn til soverommet tar i karmen og bør justeres for å sikre normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren til soverommet bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre unødvendig slitasje på dør og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på dør eller omkringliggende bygningsdeler.

VÅTROM

TOPPETASJE > BAD

Generell

Bygningen er oppført etter TEK 69 eller 85. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter.

Et våtrom har en forventet levetid på ca. 20–30 år. Våtrom er ikke et rom der en bør utsette eller forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik og et potensielt stort skadepotensial.

TOPPETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skruerull i våtsonen, samt skadet i én flis mot kanal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skruehull i våtsonen og skade i flis bør utbedres for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.



TOPPETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, og rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt på tilfeldige steder, og det er fall mot sluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm (topp flis). Det er ingen krav til fall i henhold til TEK 85. Det er 1 cm fall fra vaskemaskin mot dør, og fall derfra mot sluket. Oppkant ved dørterskel på 55-60mm.

(Målinger for internt bruk: Terskel flis: 14 cm, sluk: 16 cm, 1:50, 18 mm.)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av sprukne fliser for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til at vann trenger ned i underliggende sjikt, noe som kan medføre fuktskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



TOPPETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og har passert sin forventet levetid med god margin. ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320 Forventet levetid på membran er 20 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Når et våtrom oppnår en viss alder, har membranen nådd en alder hvor det ikke lenger kan forventes at den ivaretar sin funksjon. På grunn av økt risiko for skader ved bruk av rommet som våtrom eller ved en lekkasje, anbefales tiltak selv om det ikke er avdekket direkte avvik eller skade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å oppgradere våtrommet, inkludert utskifting av sluk, membran og tettesjikt, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende dokumentasjon og høy alder på membran og sluk medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og kostnader. Selv om det i dag brukes dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler en lekkasje. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG 3 er satt på bakgrunn av høy alder på tettesjikt. Ingen påviste skader tilsier at rommet må oppgraderes umiddelbart, men kjøper overtar risiko tilknyttet våtrommet som har passert sin forventede levetid med god margin.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TOPPETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med enkel veggheng servant, veggskap, speil, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er også skap for oppbevaring og en liten benk over vaskemaskinen.

TOPPETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

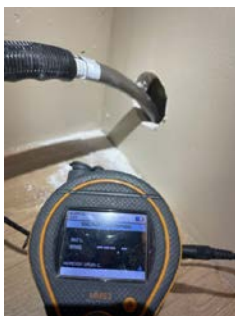
Ventilasjonen styres via kjøkkenviften (med timer). Det er en luftespalte under døren på 18 mm.

TOPPETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderobe mot våtsone dusj. Boring av et 73 mm hull gir likevel en begrenset adgang til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

TOPPETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TOPPETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut, som også styrer avtrekket på badet. Tilluft gis via ventiler i vinduene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran er plassert under kjøkkenvasken. Denne er ikke funksjonstestet, da denne typen kraner erfaringsmessig har økt risiko for lekkasjer o.l.

Det er foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner.

En utvidet gjennomgang av vann- og avløpsinstallasjoner bør utføres av et autorisert foretak, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stoppekran bør testes under kontrollerte forhold, slik at eventuelle lekkasjer kan utbedres umiddelbart.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og vannskader som følge av aldersrelaterte svekkelser i rørene.

Stoppekran bør testes under kontrollerte forhold, slik at eventuelle lekkasjer kan utbedres umiddelbart, for å redusere risikoen for plutselige vannskader.



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Eier opplyser om at det er stakeluke i vegg mellom bod og kjøkken. Plastrør for avløp, spesielt PVC-U og PE, har en forventet teknisk levetid på over 100 år ved korrekt prosjektering og installasjon, men anbefalt brukstid kan være 30-50 år før man vurderer rehabilitering

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør vurderes rehabilitering eller nærmere kontroll av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller andre skader på avløpssystemet, noe som kan føre til skade på bygningskonstruksjoner og økte utbedringskostnader.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer og åpningsbare vinduer. Boligen virket tilstrekkelig ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strengere krav til inneløst klima og ventilasjon. Det er viktig at friskluftsventiler holdes åpne for å sikre god luftsirkulasjon i boligen.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. plassert i boden. rør fra sikkerhetsventil. plastrør tilkobling. stikkontakt uten tegn til varmgang.

Tilstandsrapport

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssekkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1986 Det er en blanding av nye og gamle kontakter
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier kan kun svare for det som er utbedret i hennes eie.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Samsvarserklæring for bytte av sikringer ligger i sikringskapet. Ingen dokumentasjon utover dette er mottatt.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

-El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Downlights/lys ikke demontert for kontroll. Avvik kan forekomme. Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg. Manglende samsvarserklæring for elektrisk anlegg gjør at det anbefales en utvidet kontroll.



Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Rekkverk på inngangspartiet er lavere enn dagens krav. Målt til 83 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

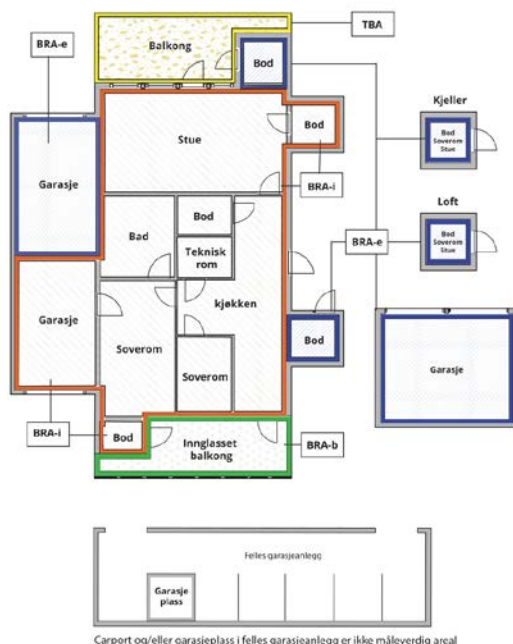
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Toppetasje	86			86	20
SUM	86				20
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Toppetasje	Entré, kjøkken, stue, bod v entre, soverom, bad, soverom 2, bod 2		

Kommentar

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler. Arealer er kontrollmått i ArchiCad. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. 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. Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger. I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Endring/ avvik/ lovligheter er ikke mulig bedømme. Eier opplyser i egenerklæringsskjema at tidligere eier har utvidet et soverom. Det foreligger ferdigattest på dette datert 14.02.1990.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Torill Solbakken Balto	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	2	144		31	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lokes vei 121

Hjemmelshaver

Balto Torill Solbakken

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Terrasseleilighet beliggende i 2.etg fra bakkeplan (toppetasjen). Flott utsikt fra sørvendt veranda. Barnevennlig område med kort vei til barnehager, skoler, offentlig kommunikasjon og butikker.

Om tomten

Felles tomteareal.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans. Kjøper oppfordres til å undersøke om sameiet har en vedlikeholdsplan for byggene og hvilke fremtidige kostnader som bør forventes tilknyttet ulike bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde. Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans. Det er vesentlig for kjøper og besiktige sameiets vedtekter, dokumentet inneholder vesentlig informasjon tilknyttet ansvarsfordeling tilknyttet vedlikehold, utskiftninger og bygningsmasse generelt. Rapporten vurderer ikke inn eller utvendige bygningsdeler som inngår i sameiets/borettslagets ansvarsområde, enkelte merknader kan forekomme dersom det anses som vesentlig informasjon tilknyttet rapporten. Rapporten vurderer kun bygningsdeler som inngår i eiers ansvarsområde, bygningsdeler som tolkes til å ha delt ansvar mellom eier og sameie kan være beskrevet i rapporten

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	16.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	17.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	17.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	17.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Torill Solbakken Balto

Boligen

Lokes Vei 121

1344 Haslum

3201-2/144/0/31

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Sprekker i murpuss/himling over toalett pga damp fra dusj.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Se bad. Små sprekker i himlingen/murpuss pga damp fra dusj.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Bærum Rør

Beskrivelse av arbeidet: Vannstopper/-alarm installert i kjøkkenskap

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: EV Elektro

Beskrivelse av arbeidet: NEK400 2006 Montert nye jordfeilautomat, 30mA i en ny rehabramme.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

En tidligere eier har utvidet et soverom og yttergangen, ved å bygge inn en veranda.
Jeg har ingen informasjon om når dette ble gjort, eller prosessen rundt dette. Bygget er fra 1980-tallet.
Det er flere leiligheter i sameiet som har gjort individuelle endringer ilt de siste 40 årene.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Jeg antar det er godkjent av kommunen.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Lokes vei 121 - Nabolaget Avløs/Durudveien - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Avløs Linje 2, 3, 5	8 min 0.7 km
Avløs Linje 220	9 min 0.8 km
Blommenholm stasjon Linje L1	7 min 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 16.2 km
Oslo Gardermoen	53 min

Skoler

Løkeberg skole (1-7 kl.) 502 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Høvik skole (1-7 kl.) 476 elever, 22 klasser	6 min 2.5 km
Haslum skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	7 min 2.7 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 329 elever, 24 klasser	20 min 1.8 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 535 elever, 38 klasser	6 min 2.3 km
Nadderud videregående skole 460 elever	20 min 1.8 km
Oslo International School 90 elever	7 min 3 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100



Opplevd trygghet

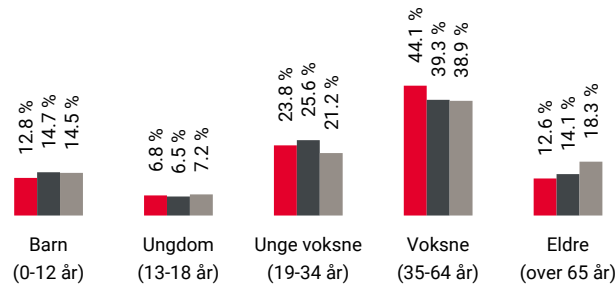
Veldig trygt 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Avløs/Durudveien	1 041	534
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Haslum barnehage Avd Nedre Haslum (1...16 min 29 barn	1.4 km
Haslum barnehage Avd Øvre Haslum (3-... 17 min 56 barn	1.5 km
Tveterjordet Fus barnehage (1-5 år) 78 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Haslum	11 min
Coop Prix Løkeberg	15 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1.4 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 naboene 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



3. Tog/t-bane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



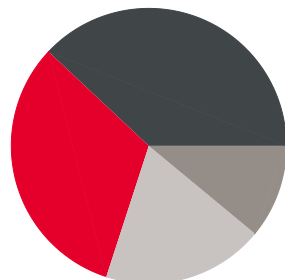
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

⚽ Avløskollen ballplass	2 min 🚶
Ballspill	0.1 km
⚽ Løkeberg skole Gymnastikksal	9 min 🚶
Aktivitetshall	0.8 km
🏊 Friskis & Svettis	12 min 🚶
🏊 Gnist Gjettrum	13 min 🚶

Boligmasse



32% enebolig
38% rekkehus
11% blokk
19% annet

«Fint og ryddig borettslag med kort vei til offentlig transport samt skog og mark. Mange hyggelige mennesker der, og gode lekemuligheter for barna.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Bekkestua Senter

7 min 🚗



Boots apotek Bekkestua

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
35% 6-12 år
14% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



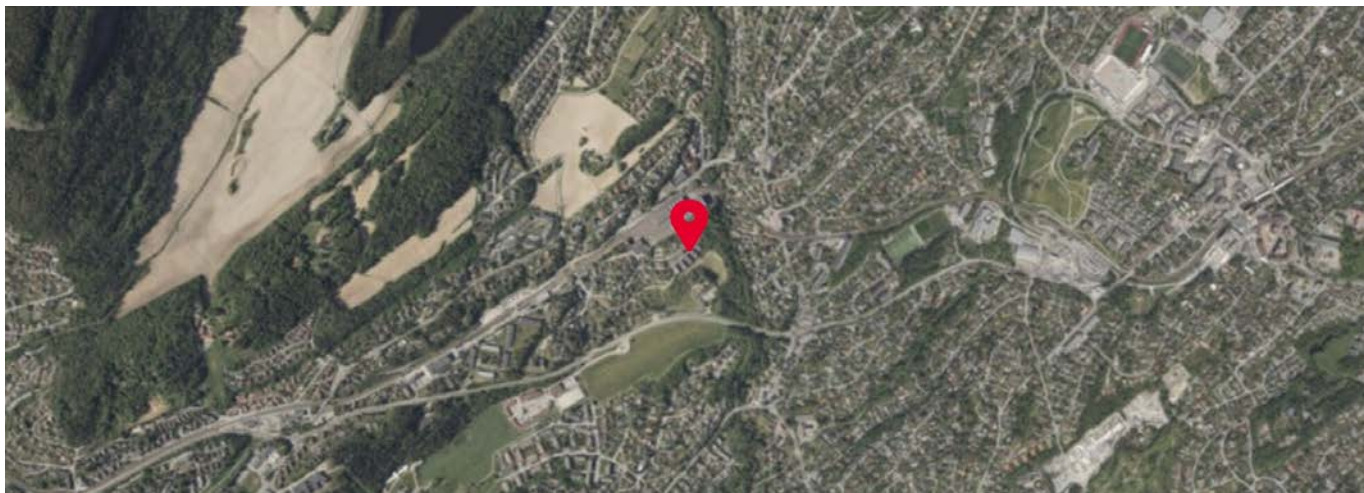
0%

50%

Avløs/Durudveien
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjørt: 14.01.26 Side 1 av 2

Avluskollen Boligsameie	V ³ r ref.:	94/31
LOKES VEI 121	Type:	Sameie
1344 HASLUM	Eiere:	Torill Solbakken Balto
Organisasjonsnr: 990 389 276	Seksjonsnr:	31

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 3 197

Felleskostnader:	Felleskostnader	680
	Renter og omkostninger L ³ n	1 396
	Avdrag L ³ n	1 121

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.02.2026 Tot. utg. i kr.: 3 356

Felleskostnader:	Felleskostnader	839
	Renter og omkostninger L ³ n	1 396
	Avdrag L ³ n	1 121

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	213 202	Gjeld siste ³ rsoppg.:	227 527
Klient ajourf. l ³ n:	11 647 862	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	12 426 820

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 94907018037, HandelsbankenAnnuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 14.01.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 113

Saldo per 14.01.2026: 8 295 195

Andel av saldo: 151 836

Første termin/første avdrag: 15.06.2010 (siste termin 15.05.2035)

L³ nenummer: 94907065469, HandelsbankenAnnuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 14.01.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 199

Saldo per 14.01.2026: 3 352 667

Andel av saldo: 61 367

Første termin/første avdrag: 15.08.2022 (siste termin 15.07.2042)

4: SNrskilte opplysninger

Styreleder: Marius Karthum
Adresse: LOKES VEI 77
Postnr/-sted: 1344 HASLUM
E-post: avloskollenboligsameie@gmail.com

Parkering: Se vedtektene

OBS: Dette boligsameiet er en del av en huseierforening. Ytterligere informasjon vil bli sendt per e-post. Ta kontakt med oss dersom informasjonen ikke er mottatt.

6: Ligning - 2024

Annen formue:	22 962	Gjeld:	227 527	Andre inntekter:	698
		Utgifter:	16 028		

8: Bygning/eiendomG³ rds/bruksnr: 2/144 - seksjon:31

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjørt: 14.01.26 Side 2 av 2

Avlenskollen Boligsameie

V³ r ref.: 94/31

LOKES VEI 121

Type: Sameie

1344 HASLUM

Eiere: Torill Solbakken Balto

Organisasjonsnr: 990 389 276

9: Forsikring

Forsikret i:

Protector Forsikring ASA

Polisenr:

3441137

Avløskollen Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Avløskollen Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Avløskollen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Avløskollen Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Avløskollen Boligsameie

Tid: torsdag 24.04.2025 kl. 19:30

Sted: Løkeberg Skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Eline Garshol v/ABBL.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 95.000 til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Marius Karthum
Styremedlem, Yvonne Rødsten Doyle
Styremedlem, Knud-Erik Knudsen
Styremedlem, Nils Johannsen
Styremedlem, Leif Kåre Flotve
Varamedlem, Inger Nyman

6.1 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer for to år.

6.2 Valg av varamedlemmer

Det skal velges et varamedlem for et år.

6.3 Valg av valgkomité

Det skal velges to medlemmer til valgkomité.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: <https://abbl.bbl.no/minside>

Med vennlig hilsen
Avløskollen Boligsameie
Styret

Avløskollen Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Marius Karthum, LOKES VEI 77
Styremedlem, Yvonne Rødsten Doyle, Lokes Vei 157
Styremedlem, Knud-Erik Knudsen, Lokes vei 99
Styremedlem, Nils Johannsen, Lokes vei 103
Styremedlem, Leif Kåre Flotve, Fjellmusveien 26
Varamedlem, Inger Nyman, Lokes vei 135

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 50 seksjoner. Selskapets navn er Avløskollen Boligsameie med org.nr.: 990389276 i Bærum kommune.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441137

Forsikringen er en fullverdifikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside:

<http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdifurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

Avløskollen Boligsameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr. 490 030,-. Avdrag på lån betalt ned i 2024 var på kr. 726.593,-. Det vil si at årsresultatet i teorien utgjør et underskudd på kr 236.563,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Det har vært gjennomført 10 styremøter gjennom året, i tillegg til interne dialoger, oppfølging av e-post henvendelser, m.m.

Fasader

Fasadene på alle 5 blokkene ble malt i løpet av 2022 av malerfirmaet Meyer-Mørch. I løpet av høsten 2022 ble det oppdaget bobledannelser i malingen på vestre vegg av blokk 2 og siden på en rekke andre vegger. Vestveggen blokk 2 er nå utbedret, videre utbedring er planlagt til 2025. Neste vegg for utbedring er vestveggen på Blokk 1 med oppsetting av stillaser uke 16 og igangsetting av arbeid uke 17. Resterende vegger tas fortløpende. Prosessen styres av Meyer og Mørch, men styret følger de opp.

Vedlikehold

Se eget punkt under.

Skadesaker

Oppfølging av diverse skadesaker med ABBL.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Terrasser

Skiftet fliser på 2 terrasser, samt refuging av 1 terrasse.

De 2 terrassene som trengte nye fliser hadde en annen membranløsning/festemetode enn øvrige terrasser, derfor ble de ansett som nødvendig med tanke på fare for lekkasje.

Refuging av den ene terrassen ble gjort for å få et kostnadsbilde ved denne type utbedringer av øvrige terrasser. I følge Consolvo er det ikke økt risiko for lekkasje pga. skadet fug.

Trefelling

Felling av trær på nedsiden av blokkene ble utført i Desember, både av trær på vår side, og på tomten til Avløs Gård.

Tak

Hull i hjørner og bak beslag i hjørner på taket av blokk 1. Beslag har gnisset hull og folien har strekt seg i hjørner for dårlig festing av parapet under beslag. Utbedret.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Terrasser

Refuging av terrasser. Styret har fått kostnadsoverslag av Consolvo på ca. 15-20.000 pr terrasse.

Styret gjennomgår og prioriterer behov sammen med Consolvo. For å unngå en økning i fellesutgifter vil det bli begrenset hvor mange som kan tas pr. år.

Kommende 5-års periode

Vedlikeholdsrapport

ABBL Teknisk befarer og utarbeider ny 5 års vedlikeholdsrapport i oktober 2025.

Terrasser

Utbedring av fuger og sprukne fliser på terrasser.

Styret i Avløskollen Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.04.2025

Resultatregnskap Avløskollen Boligsameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 095 320	2 077 560	2 095 500	2 095 500
Sum inntekter		2 095 320	2 077 560	2 095 500	2 095 500
Kostnader					
Lønnskostnad	2	96 985	96 985	109 600	108 600
Kostnad lokaler	3	217 823	223 356	234 000	250 000
Reparasjon og vedlikehold	4	389 677	185 822	500 000	350 000
Annen driftskostnad	5	63 491	51 833	58 500	57 500
Sum kostnader		767 977	557 996	902 100	766 100
Resultat før finansielle poster		1 327 343	1 519 564	1 193 400	1 329 400
Finansielle poster					
Finansinntekt	6	38 100	13 167	15 000	15 000
Finanskostnad	7	875 413	774 996	915 000	829 268
Sum finansielle poster		-837 313	-761 829	-900 000	-814 268
Årsresultat		490 030	757 735	293 400	515 132

Balanse Avløskollen Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Bankinnskudd, kasse o.l	8	1 383 815	1 508 257
Sum omløpsmidler		1 383 815	1 508 257
Sum eiendeler		1 384 115	1 508 557

Balanse Avløskollen Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	-11 211 949	-11 701 979
Sum egenkapital		-11 211 949	-11 701 979
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	10, 11	12 426 820	13 153 413
Sum langsiktig gjeld		12 426 820	13 153 413
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		106 588	0
Forskudd innbetalinger		23 117	16 690
Annen kortsiktig gjeld	12	39 539	40 433
Sum kortsiktig gjeld		169 244	57 123
Sum gjeld		12 596 064	13 210 536
Sum egenkapital og gjeld		1 384 115	1 508 557

Avløskollen Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

Marius Karthum
Styreleder

Knud-Erik Knudsen
Styremedlem

Leif Kåre Flotve
Styremedlem

Yvonne Rødsten Doyle
Styremedlem

Nils Johannsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	445 440	682 800	445 500	445 500
Avdrag ordinære lån	735 000	744 960	735 000	735 000
Renter ordinære lån	914 880	649 800	915 000	915 000
Sum	2 095 320	2 077 560	2 095 500	2 095 500

Note 2 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	0	0	10 000	0
Påløpte feriepenger	0	0	1 000	0
Styrehonorar	85 000	85 000	85 000	95 000
Arbeidsgiveravgift	11 985	11 985	13 400	13 400
Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	0	200	200
Sum	96 985	96 985	109 600	108 600

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: Ingen.

Note 3 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	0	3 750	7 000	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	217 474	216 929	217 000	250 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	0	2 500	0	0
Sommer- og vinterkostnader	349	177	10 000	0
Sum	217 823	223 356	234 000	250 000

Note 4 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	322 758	72 898	500 000	275 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	111 726	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	66 919	1 198	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	0	75 000
Sum	389 677	185 822	500 000	350 000

Note 5 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	37 643	35 924	37 500	39 500
Annen fremmed tjeneste	0	0	500	500
Møte, kurs, oppdatering o.l.	19 000	0	0	0
Elektronisk kommunikasjon	56	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	3 677	3 604	4 000	4 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	0	2 500	2 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	0	5 000	5 000
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	3 500	3 500
Kostnader for bomiljøtiltak	215	9 405	5 000	2 500
Sum	63 491	51 833	58 500	57 500

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	70	217	0	0
Renter plasseringskonto	38 029	12 951	15 000	15 000
Sum	38 100	13 167	15 000	15 000

Note 7 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	875 413	774 996	915 000	829 268
Sum	875 413	774 996	915 000	829 268

Note 8 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	429 159	591 117
Sparekonto Boligbanken	954 655	917 140
Sum	1 383 815	1 508 257

Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-11 701 979	-12 459 714
Fra årets resultat	490 030	757 735
Sum annen egenkapital	-11 211 949	-11 701 979
Sum egenkapital	-11 211 949	-11 701 979

Sameiet har pr 31.12. en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 10 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	8 968 018	9 595 653
Gjeldsbrevlån	3 458 802	3 557 760
Sum	12 426 820	13 153 413

Det er stilt følgende pant: Blankolån.

Note 11 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Maling av fasade og nye vinduer	
Lånenummer:	94907065469	94907018037
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2010
Rentesats:	6.85 %	6.85 %
Beregnet innfridd:	15.07.2042	15.05.2035
Opprinnelig lånebeløp:	3 715 000	17 000 000
Lånesaldo 01.01:	3 557 760	9 595 653
Avdrag i perioden:	98 958	627 635
Lånesaldo 31.12:	3 458 802	8 968 018
Saldo 5 år frem i tid:	2 852 415	5 435 087

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907018037	40	183 163	7 326 520
	10	164 151	1 641 510
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907065469	40	70 643	2 825 720
	10	63 310	633 100

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpte renter	39 539	40 433
Sum	39 539	40 433

Note 13 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 451 134	1 432 329
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	490 030	757 735
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-726 593	-738 930
Årets endring disponible midler	-236 563	18 805
Disponible midler UB	1 214 571	1 451 134

Resultat og balanse med noter for Avløskollen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Avløskollen Boligsameie

Styreleder	Marius Karthum (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Nils Johannsen (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Yvonne Rødsten Doyle (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Knud-Erik Knudsen (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Leif Kåre Flotve (sign.)	04.03.2025



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Avløskollen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Avløskollen Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansund	Stavanger	Ålesund

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Wiig, Svein Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-12 08:44:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CNTJ0-UMV55-QY2QV-C7FW7-T1ZKX-3U0V3

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Avløskollen Boligsameie torsdag 24.04.2025 kl. 19:30 - Løkeberg Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Eline Garshol v/ABBL ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Eline Garshol v/ABBL ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 11 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 1 fullmakt, totalt 12 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Eline Garshol.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Philip Johansen meldte seg til å medundertegne protokoll.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:

Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:

Styret får kr 95.000 til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer for to år.

Vedtak:

Yvonne Doyle og Knud-Erik Knudsen ble gjenvalgt som styremedlemmer for to år. Begge på valg i 2027.

6.2 Valg av varamedlemmer

Det skal velges et varamedlem for et år.

Vedtak:

Inger Nyman gjenvalgt som varamedlem for et år. På valg i 2026.

6.3 Valg av valgkomité

Det skal velges to medlemmer til valgkomité.

Vedtak:

Inger Nyman og Kjærlaug Nilsen meldte seg som medlemmer til valgkomité for et år.

Protokoll for Avløskollen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eline Garshol (sign.)	25.04.2025
Protokollvitne	Philip Johansen (sign.)	25.04.2025

SAMEIERVEDTEKTER
for
AVLØSKOLLEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 27.08.1986,
med endringer vedtatt på sameiermøte 05.03.91, 18.03.92, 13.03.95, 14.11.96, 13.03.97,
12.03.98, 15.03.99, 08.03.01, 03.04.02, 23.10.02, 26.09.06, 28.03.07, 24.11.09, 06.04.11,
29.03.12, 19.03.15, 05.05.15, 09.04.2018, 26.04.2022, 18.04.2023 og 22.04.2024.

§ 1
Innledning

Eiendommen, gnr. 2 bnr. 144 i Bærum er i overensstemmelsen med oppdelingsbegjæring av 13.05.1985 delt opp i 50 ideelle eiendomsandeler. Foruten en felles garasje plass. Alle bestemmelser som er inntatt i oppføringskontrakten og skjøte fra Oslo Sporveier, oppdelingsbegjæringen, husordensreglene og vedtekter for Avløskollen Huseierforening, er bindende for seksjonseierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

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

§ 2
Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til en bolig, benevnes seksjon. Seksjonseier har i tillegg eksklusiv bruksrett til en nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget som eies av Avløskollen Huseierforening. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til sameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/ grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v. som eies av Avløskollen Huseierforening. Avløskollen Boligsameie står som eier av areal under trappen opp til 5. etasje, og areal i inngangstunneler inn til 1., 2. og 3. etasje.

Seksjonseier som ønsker å etablere ladepunkt for elbil eller hybridbil, må kontakte styret i Avløskollen Huseierforening.

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

§ 3

Disposisjon over seksjon

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

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning.

Godkjenning gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.

Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon.

Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjenning kan foretas.

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

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

§ 4

Seksjonseierens plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Styret eller den styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 5

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

Vedlikeholdet omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra.

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

Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Huseierforeningen har, som hjemmelshaver til seksjon nr. 51, vedlikeholdsplikt for den ytre del av sameiets grunnmur som også utgjør yttervegg og utvendig og innvendig tak til garasje-seksjonen. Foreningen har ved sine vedtekters pkt. 3, 2. avsnitt, gitt sin tilslutning til denne utvidede vedlikeholdsplikt, jfr. eierseksjonslovens § 20, 2. ledd, 2. setning.

I Huseierforeningens vedtekter § 3, 2. ledd, står følgende:

"Videre betaler huseierforeningen for alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene, som også omfatter vedlikehold av garasjeanleggenes yttervegger".

§ 6

Forandringer i boligen, antenne, markise m.m.

Seksjonseierne må ikke uten godkjenning fra sameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser, varmepumpe m.m.

For utbyggingsalternativer som ikke er nevnt i punktene under, kan årsmøtet godkjenne søknader om bygging på enkelte områder av sameiets fellesareal. Søknaden må inneholde tegninger, plassering, størrelse utseende og materialvalg.

Utbygginger må være i henhold til følgende byggealternativer:

1. Utvide seksjonen i den innerste delen av inngangspartiene i 1., 2. og 3. etasje.
2. a) Bygge en mindre ytterbod i den innerste delen av inngangspartiene i 1., 2. og 3. etasje.
b) Forutsetter at det kun er inngang til 1 seksjon i dette inngangspartiet:
Bygge ute bod i 1., 2. og 3. etasje som strekker seg over hele eller deler av lengden av inngangspartiet. Boddør skal være inne i inngangspartiet og bodvegg må være i flukt med yttervegg.
3. Utvidelse av seksjon i ytterste del av inngangspartiene i 1., 2. og 3. etasje, slik at ytterveggen blir i flukt med ytterveggen i eksisterende ytterbod. Dog må dører ikke slå ut i felles gang.
4. Bygging av ytterbod i 4. etasje under trapper til 5. etasje, slik at yttervegg blir i flukt med eksisterende ytterbod.
5. Bygging av halvtak på terrassen og/eller inngangsparti i 5. etasje.
6. Bygging av mindre ytterbod på terrassen.
7. Utbygging av inngangspartiet i 5 etg. slik at yttervegg blir i flukt med trapp.
8. Utvidelse av vindfang slik at yttervegg blir i flukt med vegg i ytterbod. Inngangsdøren snus 90 grader i forhold til opprinnelig posisjon.

For alle alternativene er det en forutsetning at det bygges likt og at den enkelte søker bærer alle kostnader i forbindelse med byggingen.

Utbygginger i henhold til de 8 ovenstående byggealternativer, kan godkjennes av styret. Etter godkjenning til utbygging, gitt av styret, leveres utfylt kommunal byggemelding til styret. Styret kontrollerer at denne er i henhold til godkjenning og sender den til kommunen.

Etter at kommunal godkjenning foreligger og utbygging har funnet sted under seksjonseierens ansvar, skal utført arbeid godkjennes av styret. Bygningsteknisk bistand som styret benytter i den anledning skal betales av seksjonseieren.

Godkjente utbygginger søknader:

- Alt. 1: seksjon nr.: 39, 37, 17, 9, 7, 48, 46, 20, 26, 18, 35, 50, 16, 30, 5, 28
- Alt. 2: seksjon nr.: 20, 30
- Alt. 2b: seksjon nr.: 15, 20
- Alt. 3: seksjon nr.: 40, 8, 29, 25, 45, 47
- Alt. 4: seksjon nr.:
- Alt. 5: seksjon nr.: 11, 1, 12, 22

Alt. 6: seksjon nr.: 40, 29, 37, 8, 28

Alt. 7: seksjon nr.: 31, 2, 41

Alt. 8: seksjon nr.: 10

§ 7

Sameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Sameiet besørger utvendig vedlikehold av sameiets bygning på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere. Videre har sameiet vedlikeholdsplikt for bodhusene unntatt avfallsrommene på huseierforeningens eiendom.

§ 8

Avløskollen Huseierforening

Alle fellesarealene på Avløskollen som ikke er bebygget med bolighus, gnr. 2, bnr. 105 i Bærum, eies av Avløskollen Huseierforening. Hver seksjonseier i Sameiet har rett og plikt til å være medlem av huseierforeningen.

§ 9

Fellesutgifter/inntekter

Til dekning av kostnader ved drift av sameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningen, samt forretningsførsel, betaler den enkelte seksjonseier et månedlig å kontobeløp, kostnadsbidrag, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalt kostnadsbidrag overføres til disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes av sameiets styre, med basis i følgende fordelingsnøkkel: 50% fordeles etter boligens nettoareal (bruksareal). Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosenttall for samtlige eierseksjoner). For dette føres et eget regnskap av forretningsføreren. Forskuddsvis den første i hver kalendermåned, betaler hver seksjonseier et kostnadsbidrag til sameiet og et til Avløskollen Huseierforening. Vedvarende forsinkelser med innbetaling av kostnadsbidraget, betraktes som vesentlig mislighold.

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

§ 10 Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Årsmøte vedtar hvor stort beløp som skal avsettes hvert år.

§ 11 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 12 Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

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

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

§ 13 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

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

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

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

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og E eierseksjonslovens § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 14

Årsmøte

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

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

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

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Valg av valgkomité på 3 medlemmer
7. Eventuell godtgjørelse til styret
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

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

For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

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

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

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
7. Vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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 seksjonseiernes 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.
- e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
- f) endring i fordeling av felleskostnader,
- g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer,
- h) begrensninger i bruken av næringsseksjoner.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf Esl § 49.

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

§ 15 Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer og 1 varamedlem. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år, dog slik at to styremedlem etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Et styrevedtak er fattet når minst halvparten av styremedlemmene stemmer for forslaget.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. Esl. § 60, 1. ledd.

§ 16 Forretningsfører

AL Asker og Bærum Boligbyggelag er selskapets forretningsfører. Forretningsførerkontrakt som opprettes mellom sameiet og boligbyggelaget, skal være oppsigelig med minst 1 års varsel til fratreden ved årsskiftet.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer han overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 17 Legalpant og pantesikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder sameiet seg panterett med kr 10.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assurance-/erstatningssum. Panteretten er tinglyst på hver seksjon. Denne panterett har prioritet etter 100% av første kjøpesum og har ikke opptrinnsrett. Senere har sameiet v/ forretningsføreren plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85% av godkjent verditakst.

Videre har sameiet ytterligere panterett med kr. 10.000,- i hver seksjon, samt i tilfelle bygningens assurance/erstatningssum. Panteretten er tinglyst på hver seksjon. Denne panterett har opptrinnsrett. Denne pantesikkerheten skal dekke de forpliktelser seksjonseieren til enhver tid har overfor Avløskollen Huseierforening i forbindelse med bruk av fellesarealer. Huseierforeningen står som inkassator av sameiets fordringer mot seksjonseierne.

§ 18

Twister

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

§ 19

Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttet av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

HUSORDENSREGLER

§1.

Alle som bor i sameiets bebyggelse skal bidra til ro, orden, renslighet og plikter til å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler for sameiet. Vedkommende eier er ansvarlig for at alle som bebor leiligheten også følger husordensreglene.

§ 2.

Mellom kl. 2200 – 0700 skal det ikke benyttes bruk av radio, TV eller musikk som er sjenerende for beboerne. Oppsetting av separate antenner på terrasser må godkjennes av styret.

§ 3.

Beboerne er sammen to og to ansvarlig for at søppelkassene holdes i orden. Papir, aviser og papp skal legges i anviste containere. Annet avfall kan ikke settes på sameiets eiendom. Den enkelte beboer må selv sørge for å fjerne dette.

§ 4.

Dyrehold kan ikke være til sjenanse/ulempe for andre beboere. Det vises til kommunale vedtekter hvor hundeeier plikter å fjerne hundelort. Hunder kan ikke gå løs på sameiets eiendom.

§ 5.

Etter oppsatt turnusliste skal beboerne selv sørge for vanning av planter, feiing, kosting (sommer) og snømåking (vinter) ved sine inngangsparti/platå. Dugnad foretas 2 ganger årlig og betales med kr. 500,- til sameierer som deltar (varighet 4 timer)

§ 6.

Boring, hamring eller annen maskinell støy, som er til sjenanse for naboene skal ikke foregå i tidsrommet kl. 2200 - 0700 eller på søndag og helligdager.

§ 7.

Parkering er kun tillatt på oppmerke plasser. Se vedtekter.

Avløskollen Boligsameie

2004

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad

Dato utkjørt: 28.01.26 Side 1 av 2

Avløskollen Huseierforening
LOKES VEI 121
1344 HASLUM

Vår ref.: 58/31
Type: Huseierforening
Eiere: Torill Solbakken Balto

Organisasjonsnr: 896 119 222**1: Felleskostnader****Tot. innev. måned:** 1 826

Felleskostnader:	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN 2	92
	AVDRAG LÅN 2	146
	FELLESUTGIFTER2	1 499
Tilleggsytelser:	VEDLIKEHOLDSFOND	89

2: Registrerte endringer felleskostnader**Neste endring:** 01.02.2026 **Tot. utg. i kr.:** 2 008

Felleskostnader:	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN 2	92
	AVDRAG LÅN 2	146
	FELLESUTGIFTER2	1 681
Tilleggsytelser:	VEDLIKEHOLDSFOND	89

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	9 234	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	1 790 847	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22238149170, Sparebanken Øst

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 28.01.2026: 6.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 64

Saldo per 28.01.2026: 862 449

Andel av saldo: 9 234

Første termin/første avdrag: 15.04.2017 (siste termin 15.05.2031)

Lånenummer: 22238816258, Sparebanken Øst

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 28.01.2026: 6.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 104

Saldo per 28.01.2026: 928 398

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 19.10.2024 (siste termin 19.09.2034)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Øivind Martinsen
Adresse: Lokes vei 133
Postnr/-sted: 1344 HASLUM
E-post: akhfor@gmail.com

Parkering: Bruksrett til en fast garasjeplass følger boligen. Se vedtektene.

6: Ligning - 2016

Annen formue:	11 942	Gjeld:	258 111	Andre inntekter:	83
		Utgifter:	8 591		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 2/144

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad

Dato utført: 28.01.26 Side 2 av 2

Avløskollen Huseierforening

Vår ref.: 58/31

LOKES VEI 121

Type: Huseierforening

1344 HASLUM

Eiere: Torill Solbakken Balto

Organisasjonsnr: 896 119 222

9: Forsikring

Forsikret i:

Protector Forsikring ASA

Polisenr:

3441897

Avløskollen Huseierforening

A dark green circle containing the white text "ABBL".

ABBL

A large graphic consisting of a dark green triangle on the left and a light green triangle on the right, meeting at a point. A dark green silhouette of a city skyline is positioned at the base of the triangles.

Ordinær generalforsamling | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinær generalforsamling kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Avløskollen Huseierforening

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

- Alle Medlemmene har rett til å delta i Ordinær generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Avløskollen Huseierforening

Til medlemmene og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Avløskollen Huseierforening

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Avløskollen Huseierforening

Tid: torsdag 24.04.2025 kl. 18:00

Sted: Løkeberg Skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Eline Garshol v/ABBL.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 95.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Oppgradering av tak på rekkehusene - felles løsning

Sak fra Harald R. Waugh:

Felles oppgradering av tak på rekkehusene

Det er 40 år siden rekkehusene ble bygd, og forsikringsselskapet mener takene har oppnådd forventet levetid. Det vil si at hus forsikringen på rekkehusene fra nå av, ikke dekker følgeskader av vanninntrengning/ lekkasjer. Det at rekkehusene er selvstendige enheter under ett felles tak, og tak rennene henger sammen, med ett nedløp pr to enheter, vil medføre svakheter i overgangene, hvis hver enkelt enhet skal oppgradere sitt eget tak. Da vil vi også gå glipp av stordriftsfordel, med lavere kost pr enhet. Jeg går ut fra at det ikke passer alle å ta en kostnad på ca kr 2-300.000 pr tak, hvis det gjøres enkeltvis, noe som sannsynligvis vil medføre at flere utsetter oppgradering av taket, hvis de ikke er «våte på beina», eller har oppdaget at taket lekker.

Jeg har selv akkurat måttet tette et hull i taket (akkurat i skillet mellom meg og nabo), som har lekket i flere år, og har medført råteskader i bjelkelaget mellom 1 etg og under etg. Denne skaden ble oppdaget ved en tilfeldighet, ettersom naboen rev vegger for å oppgradere badet. Bjelken kunne heldigvis skiftes fra nabos side, slik at jeg slapp å rive tak og vegg på innsiden av egen bolig for å komme til. Det var ingen tegn til lekkasje eller skade innvendig i boligen.

Hvis denne skaden ikke hadde blitt oppdaget, ville skadeomfanget med tiden sannsynligvis blitt mye større. Forsikringsselskapet ville ikke dekke følgeskade.

Jeg vil på bakgrunn av dette be om at Årsmøtet vurderer om det er ønskelig og mulig, at foreningen finner en felles finansieringsløsning for rekkehusene (Lånefinansiert oppgradering av rekkehusene) som tilbakebetales av de enhetene det gjelder, over fellesutgiftene og etter brøk på antall m2 takflate. Dette må nødvendigvis også gjelde for leilighetene i underetasjene på enkelte av rekkehusene. Begrunnelsen for dette unntaket på regelen om at rekkehuseiere selv er ansvarlige for nødvendig vedlikehold av egen enhet, er at enhetene er under felles tak, takrennene henger sammen, prisfordel ved å samle det til ett oppdrag, og sikkerhet for at lekkasje i eget tak ikke medfører skade på nabos enhet, og ikke minst at hus forsikringen faktisk gjelder for følgeskader, hvis man skulle få en lekkasje.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tilslutter seg at styret jobber med å finne en finansierings løsning for en felles oppgradering av takene på rekkehusene.

6. Saker fra beboere

6.1 Parkering

Henviser til "beslutningssaker" i dokument "Innmeldte saker til årsmøtet i Avløskollen Huseierforening".

Forslag til vedtak: Alt 1.

Dagens parkeringsbestemmelser og ordning opprettholdes. Ved behov sendes det ut skriv med påminnelse om parkeringsbestemmelser. Varsel vil bli gitt der vi oppdager feilparkerte biler, med eventuelt tilhørende borttauing.

Alt 2.

Etablere et strengt regime med bruk av app, hvor parkering begrenses til maks 3 dagers parkering, før bilen må flyttes og ikke kunne benyttes igjen før etter en viss tid. Ved brudd på slike parkeringsbestemmelser vil adstedkomme parkeringsavgift til eksternt firma som da vil regelmessig frekventere garasjeanleggene. (Til orientering er det mange foreninger som bruket et slikt system)

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Øivind Martinsen
Styremedlem, Harald Reid Waugh
Styremedlem, Ingvald Andreas Aase
Styremedlem, Trude Schei
Styremedlem, Marius Karthum
Varamedlem, Christoffer Reidel Bjerke
Varamedlem, Yvonne Rødsten Doyle

8.1 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer for to år.

Forslag til vedtak: Christoffer Bjerke (LV 47) velges som styremedlem for to år.

Øystein Bekken (LV 34) velges som styremedlem for to år.

8.2 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for et år.

Forslag til vedtak: Rigmor Christensen (LV 53) velges som varamedlem for et år.

Harald Waugh (LV 23) velges som varamedlem for et år.

8.3 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Trude Schei og Harald Waugh velges som medlemmer til valgkomité.

Protokoll fra ordinær generalforsamling vil bli publisert på **Min Side:** <https://abbl.bbl.no/minside>

Med vennlig hilsen
Avløskollen Huseierforening
Styret

Avløskollen Huseierforening

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Øivind Martinsen, Lokes vei 133
Styremedlem, Harald Reid Waugh, Lokesvei 23
Styremedlem, Trude Schei, Lokes vei 27
Styremedlem, Ingvald Andreas Aase, Lokes vei 22
Styremedlem, Marius Karthum, LOKES VEI 77
Varamedlem, Yvonne Rødsten Doyle, Lokes Vei 157
Varamedlem, Christoffer Reidel Bjerke, Lokes vei 47

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 50 medlemmer. Selskapets navn er Avløskollen Huseierforening med org.nr.: 896119222 i Bærum kommune.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441897

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside:

<http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

Avløskollen Huseierforening bruker ABBLs HMS system som tilfredsstillende myndighetenes

krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr 293.019,-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Det ble budsjettet med et høyere underskudd enn det regnskapsførte underskuddet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid - rapport for 2024

1. Det er gjennomført 8-10 styremøter gjennom hele året i tillegg til interne dialoger, telefonmøter, sms mv.
2. Det er gjennomført to dugnader i tillegg til litt ekstra innsats sammen med beboere i blokkene, i forbindelse med trefelling/kvisting ned mot Avløs Gård.
3. Maling av rekkverkene mellom blokkene (Rekkverkene mellom blokkene, ble renoveret høsten 23, med noe utskifting og oppgradering.)
4. Grøntgruppa, her er arbeidet primært gjennomført som en del av det generelle dugnadsarbeidet. Ved og rundt blokkene ble det fjernet einebusker ved en av nedgangene, samt vanlig vedlikehold og klipping av busker og trær inn mot fellesområdene.
5. Vedlikehold, opprydding i skogholt mot Avløs base. Reparasjon av dumphusker og lekebil på lekeplassen, ble startet på, her gjenstår det noe utskifting, reparasjoner NB! Grøntgruppa trenger flere medlemmer!
6. Det er laget en områdeplan - Treforskjønnelse på oversiden av rekkehusene.
7. Gressklipping ble satt bort til ekstern leverandør som klippet sommersesongen.
8. Øvre garasje. Det er fortsatt en utfordring når det gjelder lekkasje gjennom dekket og mangelfullt vedlikehold av garasjene (6 stk på toppen). Konsulentfirma, på oppfordring fra ABBL ble engasjert for kartlegging av betongdekket, før beslutning om videre vedlikehold. Rapporten avdekker ingen vesentlige feil og mangler, kun behov for mindre vedlikehold av bærende søyler.
9. Ny avrenning foran garasjeporten ble utført i høst, samt at det ble etablert flere fartsdumper. (Vi ser i etterkant av at noen av dumpene er litt høye og dette blir rettet opp våren 2025)
10. Skade på garasjeporten. Det har vært flere uhell hvor garasjeporten har blitt ødelagt (påkjørt?).
11. Det er installert kameraovervåking av både øvre garasje og nedre garasje.
12. Parkering og parkeringsbestemmelser. Endring av vedtekter gjør at styret nå kan igangsette borttøying litt lettere enn tidligere.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Som kort beskrevet over er det utført vedlikehold av:

- Maling av rekkverk mellom blokkene
- Ny avrenning foran garasjeporten
- Flere fartsdumper
- Kartlegging av betongdekke

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

På årsmøtet i 2024 ble det stilt spørsmål om hvem som er den juridiske eieren av tre-garasjene. Dette ble i høst avklart med juridisk enhet i ABBL. Det er ingen tvil om eierskapet, da det formelt er Huseierforeningen som er eier. Dette betyr at det er årsmøte som tar beslutning av hva som skal utføres av vedlikeholdsarbeid/reparasjoner.

Som beskrevet har vi kartlagt kvaliteten på betong/asfaltdekket og funnet dette rimelig i orden. Etter en avklaring med rådgiver i ABBL vil vi legge frem forslag til:

- Reparasjon av tre-garasjene (Ikke riving)
- Ny drenering og avrenning ved innkjøring til øvre dekke (Det papp- og plastcontainerne er plassert)
- Ny asfaltmembran rett innenfor innkjøringen i øvre dekke)

Dette blir nærmere beskrevet på årsmøte med konkret forslag og beslutning av vedtak, siden dette berører økonomien vesentlig. Kostnadsramme pt er satt til 300.000 og lagt inn i budsjettet som egen post.

Kommende 5-års periode og kommentar om øvre garasje

Vi avventer ny 5-årsrapport fra ABBL, kommer ila 2025, men som beskrevet over vil vi nå først og fremst konsentrere oss om reparasjon/vedlikehold av tre-garasjene. se post over.

Informasjon om parkering

Styret minner nok en gang om parkeringsbestemmelser i våre vedtekter.

Dessverre opplever vi til stadighet at det ikke er ledige plasser for gjester. Samtidig har gjesteplassene vært benyttet av beboere som ikke har benyttet sin egen plass.

Egen tildelt parkeringsplass skal alltid benyttes.

Har man flere kjøretøy, eller gjester med kjøretøy, kan disse stå parkert på gjesteplass i inntil 72 timer.

Ved overtredelse av parkeringsbestemmelsene, kan styret godkjenne fjerning av kjøretøyet for eiers regning og risiko.

Det er ikke tillatt å parkere på utkjøringer, på gressplener, på bo-området eller på adkomstveien.

Det er ikke tillatt å parkere på snuplass eller foran papir-/plastcontainere. Ved parkering på disse stedene, fjernes bilen uten videre varsel på eiers regning og risiko. Det vises til opplysningsskilt på stedet om disse bestemmelser.

Det er ikke tillat å utføre reparasjoner og vedlikehold på kjøretøy som ikke er registrert på medlem av husstanden. Enklere reparasjoner og vedlikehold på eget kjøretøy kan dog utføres, men da uten sjanse for beboere og naboer.

Det er ikke tillatt å benytte garasjeplassen som bod. Alle beboere skal følge brannvedtektene, jfr. brannvesenets regler for felles garasjeanlegg.

Uregistrerte kjøretøyer eller bilvrak hensatt på gjesteparkeringsplasser eller på Huseierforeningens område, inkludert tildelt garasjeplass, kan fjernes for eiers regning og risiko - dette uten forutgående varsel.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2025

Innmeldte saker til årsmøtet i Avløskollen Huseierforening

Det her kommet inn 5 saker som styret her presenterer som orienteringssaker, samt en konkret sak vedrørende parkering som vi ønsker å ta som en beslutningssak.

Orienteringssaker

1. Utbedring av garasjedekket

Utbedring av garasjedekke øvre der det er observert stor fuktgjennomtrengning som gir saltutslag. Årsaken til betongskader og brune misfarginger er ofte en følge av korrosjon på armeringen. Betongens naturlige evne til å beskytte armeringen svekkes gradvis over tid, i takt med betongens opptak av CO₂ fra luften. Dette er en naturlig prosess som skjer utenfra og innover i betongtverrsnittet. Hastigheten på denne såkalte karbonatisering av betongen avhenger av fukt- og temperaturforhold, og kan eksempelvis variere lokalt mellom overside og underside av betongdekket.

Ofte kan korrosjon på armering være knyttet til enkelte deler av armeringen, f.eks. enkeltstenger eller bølgearmering med dårlig betongoverdekning. I slike tilfeller kan den karbonatiserte betongen fjernes med pigging og erstattes med ny betong.

Foruten fare for nedfall av småbiter på grunn av rustsprengning vil korrosjon på lastbærende armering kunne være kritisk for hele konstruksjonen. Særlig gjelder dette for betong(elementer) som er infisert med klorider fra veisalt etter avrenning av smeltevann fra biler.

Når skadene først har oppstått er det teknisk sett for sent å beskytte betongen med overflatebehandling som eneste tiltak mot videre fuktinntrengning og korrosjon. Som alternativ til mekanisk betongrehabilitering der man pigger vekk all karbonatisert eller kloridinfisert betong som omhyller armering er det mulig å foreta begrenset mekanisk betongrehabilitering der man pigger vekk og reparerer det som er løst, for deretter å utføre elektrokjemisk betongrehabilitering

Kommentarer fra styret

Utbedring av øvre garasjedekke ble presentert på årsmøtet i fjor.

Etter en vurdering sammen med ABBL ble det besluttet at vi engasjerte en betong-konsulent firma for vurdering av tilstanden før vi eventuelt satte i gang utbedringer. I vinter mottok vi tilstandsrapporten som var positivt for foreningen da det ikke er vesentlige skader på betongdekket.

Utbedring vil ble presentert som egen sak på årsmøte. Ikke grunnlag for beslutning da dette ble behandlet i fjor.

2. El-billading

-Lading av bil. Det er svært ofte veldig lav kapasitet og under 1 kwh og sikring som går. Dette har vært et problem over mange år. Hvilke tiltak er eller skal utføres med el-anlegget?

Kommentarer fra styret

Lading av biler. Vi utfører stadig vekk utbedringer/fiksing av el-bilanlegget når vi oppdager avvik.

3. Fartsdumper

Hva er grunnlaget for beslutningen om å bare legge fartsdumper på øvre del, da det også er behov på nedre del. Det hadde vært fint å høre redegjørelse fra styret om dette på Generalforsamlingen.

Kommentarer fra styret

Vi utfører stadig vekk utbedringer/fiksing av el-bilanlegget når vi oppdager avvik.

4. Grøntareal

I fjor ble det ikke stelt flere områder på fellesarealet i løpet av vår- sommer sesong. Dette gjelder hovedsakelig gressklipping. Hva er styrets vurdering rundt dette spørsmålet?

Forslag til kommende «gressklipper» sesong: for å sikre jevnt og pent utseende i borettslaget skal gress klippes likt.

Kommentarer fra styret

I år som i fjor har styret engasjert en av beboerne til plenklipping. Avtalen presiserer klipping av alt grøntområde

5. Takrenner og generelt vedlikehold rekkehusene

Jeg er eier av Lokes vei 158. Når det er kraftig regn, så virker det som at takrennene på toppen av bygget ikke tar unna, slik at alt fosser ned på siden av bygget og på soveromsvinduet.

I tillegg til at lyden er forstyrrende, så har vinduet også slått seg etter å ha blitt utsatt for mye vann.

Forslaget er altså at takrennen på toppen av bygget sjekkes for å se om det er noe feil slik at takrennene ikke tar unna regnvann slik de skal.

Kommentarer fra styret

Vedlikehold av rekkehusene er den enkelte eiers ansvar og styret oppfordrer at mindre vedlikehold og sjekk av forhold tas i fellesskap med andre beboere i samme rekkehus.

Til orientering vil av noe av dette bli presentert på årsmøtet

Beslutningssaker

Parkering, det har kommet inn to saker/kommentarer om parkeringsforholdene

1. Parkering på snuplassen, som er til hinder for utrykningskjøretøy, renovasjonsetaten, for å snu, og barns utfoldelse. Det er registrert biler som til stadighet står der gjennom hele døgnet, og tilfeller flere dager.

2. Det er ønskelig å få behandlet sak som gjelder parkeringsvedtekter som ikke blir respektert og mangelfull oppfølging av de samme vedtekter. Styret er varslet om ovennevnte sak i flere omganger og blitt anmodet om å iverksette relevante tiltak.

Uregistrerte biler står parkert i måneder på privat garasjeplass – dette er i strid med vedtektene. Problemet oppstår når eier av den private plassen har flere biler som da opptar tilsvarende antall gjesteplasser.

Flere av beboerne, både i blokkene og rekkehusene, har privat garasjeplass, men velger å ikke benytte denne til parkering. Følgelig står deres garasje tom og ubrukt. Andre velger å bruke egen garasje som lager eller som utvendig bod. Ved denne situasjonen velges gjesteplasser til parkering av egen bil, fortrinnsvis under tak. Dette er også i strid med vedtektene.

Det er også registret fremmede biler som benytter gjesteplasser til langtids parkering. Om disse er blitt gitt tilgang av beboere eller bare tatt seg til rette er ukjent, noe som enkelt kunne løses med parkeringsbevis.

Av mer generende karakter bemerkes at forsøpling i garasjeanlegget er svært negativt for bomiljøet og har, i liket med ovennevnte, konsekvenser langt utover den synlige og negative opplevelsen.

Kostnader ved tiltak

Å iverksette tiltak for å få ryddet opp i ovennevnte forhold kan kostnadmessig ved relevant tilnærming være null. Derimot vil det kreve en viss innsats fra styrets representanter som er gitt ansvar for oppgaven.

Saken kreves belyst på generalforsamlingen

Parkeringsforholdene er som nevnt tatt opp med styret både i Boligsameiet og med styret i Huseierforeningen og fremmet løst på lavest mulig nivå. Da det ikke er mottatt noen signaler om tiltak som bebudes iverksatt eller andre relevante tilbakemeldinger på saken, fremmes denne nå for generalforsamlingen. Behandling i ordinær generalforsamling kan synes, være eneste gjenstående alternativ.

Kommentarer fra styret.

Parkeringsforholdene ble også behørig tatt opp i fjor. Det har vært sendt ut flere skriv og eposter til medlemmene. Det har også blitt iverksatt flere tiltak mot feilparkerte biler slik at de har blitt fjernet av eierne selv.

Vedtektene ble også endret i fjor som vil gjøre det lettere å fjerne feilparkerte biler

Det er også lagt inn et eget skriv til årets generalforsamling som påpeker parkeringsforholdene.

Beskjed-lapper er også lagt på feilparkerte biler.

Forslag til vedtak

Alt 1.

Dagens parkeringsbestemmelser og ordning opprettholdes. Ved behov sendes det ut skriv med påminnelse om parkeringsbestemmelser. Varsel vil bli gitt der vi oppdager feilparkerte biler, med eventuelt tilhørende borttauing.

Alt 2.

Etablere et strengt regime med bruk av app, hvor parkering begrenses til maks 3 dagers parkering, før bilen må flyttes og ikke kunne benyttes igjen før etter en viss tid. Ved brudd på slike parkeringsbestemmelser vil adstedkomme parkeringsavgift til eksternt firma som da vil regelmessig frekventere garasjeanleggene. (Til orientering er det mange foreninger som bruket et slikt system)

Resultatregnskap Avløskollen Huseierforening, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 946 556	1 846 944	1 946 700	2 097 900
Annen driftsinntekt	2	93 422	113 188	100 000	100 000
Sum inntekter		2 039 978	1 960 132	2 046 700	2 197 900
Kostnader					
Lønnskostnad	3	117 785	105 885	123 700	117 785
Kostnad lokaler	4	367 128	367 441	371 400	391 500
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	3 628	12 547	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	574 640	437 194	1 000 000	720 000
Annen driftskostnad	7	1 187 123	1 101 111	1 103 000	1 137 500
Sum kostnader		2 250 303	2 024 179	2 598 100	2 366 785
Resultat før finansielle poster		-210 326	-64 046	-551 400	-168 885
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	11 373	47 684	10 000	10 000
Finanskostnad	9	94 067	78 580	126 000	100 296
Sum finansielle poster		-82 694	-30 896	-116 000	-90 296
Årsresultat		-293 019	-94 942	-667 400	-259 181

Balanse Avløskollen Huseierforening, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		6 907	40 726
Andre fordringer	10	269 103	293 285
Sum fordringer		276 009	334 010
Bankinnskudd, kasse o.l	11	1 094 688	678 895
Sum omløpsmidler		1 370 697	1 012 905
Sum eiendeler		1 370 997	1 013 205

Balanse Avløskollen Huseierforening, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-491 706	-198 686
Sum egenkapital		-491 706	-198 686
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	1 483 464	1 119 284
Sum langsiktig gjeld		1 483 464	1 119 284
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		347 389	62 270
Forskudd innbetalinger		26 156	25 768
Annen kortsiktig gjeld	15	5 694	4 570
Sum kortsiktig gjeld		379 239	92 607
Sum gjeld		1 862 703	1 211 891
Sum egenkapital og gjeld		1 370 997	1 013 205

Avløskollen Huseierforening

Sted: _____, dato: _____

Øivind Martinsen
Styreleder

Marius Karthum
Styremedlem

Ingvald Andreas Aase
Styremedlem

Harald Reid Waugh
Styremedlem

Trude Schei
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I huseierforeninger aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for det enkelte medlem. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller det enkelte medlem uten at tiltaket aktiveres i huseierforeningen. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i huseierforeningen, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i huseierforeningens balanse og nedbetales gjennom huseierforeningens fellesutgifter. I slike tilfelle kan huseierforeningens egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	1 584 912	1 561 656	1 585 000	1 679 500
Innbetaling vedlikeholdsfond	100 368	100 368	100 400	100 400
Avdrag ordinære lån	135 696	119 784	135 700	154 000
Renter ordinære lån	125 580	65 136	125 600	164 000
Sum	1 946 556	1 846 944	1 946 700	2 097 900

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm el-bil	93 422	113 188	100 000	100 000
Sum	93 422	113 188	100 000	100 000

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	7 200	4 200	12 000	7 200
Påløpte feriepenger	1 030	601	1 400	1 030
Styrehonorar	95 000	88 000	95 000	95 000
Arbeidsgiveravgift	14 410	13 000	15 100	14 410
Arbeidsgiveravgift feriepenger	145	85	200	145
Sum	117 785	105 885	123 700	117 785

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 1

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	0	0	1 500	1 500
Lys, varme, energi	157 886	154 313	168 500	165 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	16 832	18 895	20 400	25 000
Sommer- og vinterkostnader	192 411	194 232	181 000	200 000
Sum	367 128	367 441	371 400	391 500

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	1 420	12 547	0	0
Rekvisita	2 208	0	0	0
Sum	3 628	12 547	0	0

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	152 750	347 335	850 000	200 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	81 533	40 995	0	510 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	346 356	48 864	150 000	10 000
Forsikringsskadesaker	-6 000	0	0	0
Sum	574 640	437 194	1 000 000	720 000

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	172 931	165 040	172 000	185 000
Honorar for teknisk rådgivning	90 000	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	1 000	1 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	19 000	0	0	0
Elektronisk kommunikasjon	279	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	6 598	6 056	9 000	6 000
Elektroniske fellesavtaler	508 464	472 387	508 500	508 500
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	1 139	5 000	5 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	733	2 500	2 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	382 751	435 945	383 000	417 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	7 697	7 500	4 000
Bank og kortgebyrer	6 054	6 318	6 500	6 500
Kostnader for bomiljøtiltak	546	5 297	7 500	2 000
Sum	1 187 123	1 101 111	1 103 000	1 137 500

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	221	260	0	0
Renter plasseringskonto	11 152	7 710	10 000	10 000
Finansinntekt	0	39 714	0	0
Sum	11 373	47 684	10 000	10 000

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	94 067	78 580	126 000	100 296
Sum	94 067	78 580	126 000	100 296

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	269 103	293 285
Sum	269 103	293 285
Kortsiktige fordringer		

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	823 335	418 205
Sparekonto Boligbanken	271 353	260 690
Sum	1 094 688	678 895

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-198 686	-103 744
Fra årets resultat	-293 019	-94 942
Sum annen egenkapital	-491 706	-198 686
Sum egenkapital	-491 706	-198 686

Sameiet har pr 31.12. en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	1 001 881	1 119 284
Gjeldsbrevlån	481 583	0
Sum	1 483 464	1 119 284

Det er stilt følgende pant: Parkeringsanlegg

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	Sparebanken Øst	Sparebanken Øst
Formål:	Lån til diverse rehabilitering	
Lånenummer:	22238816258	22238149170
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2017
Rentesats:	7.10 %	7.10 %
Beregnet innfridd:	19.09.2034	15.05.2031
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	1 900 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 119 284
Avdrag i perioden:	18 417	117 403
Opptak i perioden:	500 000	0
Lånesaldo 31.12:	481 583	1 001 881
Saldo 5 år frem i tid:	563 151	261 829

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238149170	40	11 970	478 800
	18	11 424	205 632
	12	11 333	135 996
	10	10 727	107 270
	8	9 273	74 184
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238816258	23	18 115	416 645
	4	16 235	64 940

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpt arbeidsgiveravgift	145	85
Påløpte feriepenger	1 030	601
Påløpte renter	4 519	3 884
Sum	5 694	4 570

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	920 298	1 129 385
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-293 019	-94 942
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-135 820	-114 145
Årets endring disponible midler	-428 839	-209 087
Disponible midler UB	991 458	920 298

Resultat og balanse med noter for Avløskollen Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Avløskollen Huseierforening

Styreleder	Øivind Martinsen (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Marius Karthum (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Harald Reid Waugh (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Ingvald Andreas Aase (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Trude Schei (sign.)	17.03.2025



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Avløskollen Huseierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Avløskollen Huseierforenings årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Wiig, Svein Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-19 15:52:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 647GX-8MLXB-00PK5-ZM3N9-XJNWN-VOIDG

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Avløskollen Huseierforening torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Løkeberg Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Styreleder Øivind Martinsen ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Eline Garshol v/ABBL ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 21 medlemmer som leverte adgangstegn. Det ble levert 3 fullmakter, totalt 24 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Eline Garshol.

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Tormod Johnsen meldte seg til å medundertegne protokoll.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:

Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:

Styret får kr 95.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Oppgradering av tak på rekkehusene - felles løsning

Sak fra Harald R. Waugh:

Felles oppgradering av tak på rekkehusene

Det er 40 år siden rekkehusene ble bygd, og forsikringsselskapet mener takene har oppnådd forventet levetid. Det vil si at hus forsikringen på rekkehusene fra nå av, ikke dekker følgeskader av vanninntrengning/ lekkasjer. Det at rekkehusene er selvstendige enheter under ett felles tak, og tak rennene henger sammen, med ett nedløp pr to enheter, vil medføre svakheter i overgangene, hvis hver enkelt enhet skal oppgradere sitt eget tak. Da vil vi også gå glipp av stordriftsfordel, med lavere kost pr enhet. Jeg går ut fra at det ikke passer alle å ta en kostnad på ca kr 2-300.000 pr tak, hvis det gjøres enkeltvis, noe som sannsynligvis vil medføre at flere utsetter oppgradering av taket, hvis de ikke er «våte på beina», eller har oppdaget at taket lekker.

Jeg har selv akkurat måttet tette et hull i taket (akkurat i skillet mellom meg og nabo), som har lekket i flere år, og har medført råteskader i bjelkelaget mellom 1 etg og under etg. Denne skaden ble oppdaget ved en tilfeldighet, ettersom naboen rev vegger for å oppgradere badet. Bjelken kunne heldigvis skiftes fra naboens side, slik at jeg slapp å rive tak og vegg på innsiden av egen bolig for å komme til. Det var ingen tegn til lekkasje eller skade innvendig i boligen.

Hvis denne skaden ikke hadde blitt oppdaget, ville skadeomfanget med tiden sannsynligvis blitt mye større. Forsikringsselskapet ville ikke dekke følgeskade.

Jeg vil på bakgrunn av dette be om at Årsmøtet vurderer om det er ønskelig og mulig, at foreningen finner en felles finansieringsløsning for rekkehusene (Lånefinansiert oppgradering av rekkehusene) som tilbakebetales av de enhetene det gjelder, over fellesutgiftene og etter brøk på antall m2 takflate. Dette må nødvendigvis også gjelde for leilighetene i underetasjene på enkelte av rekkehusene. Begrunnelsen for dette unntaket på regelen om at rekkehuseiere selv er ansvarlige for nødvendig vedlikehold av egen enhet, er at enhetene er under felles tak, takrennene henger sammen, prisfordel ved å samle det til ett oppdrag, og sikkerhet for at lekkasje i eget tak ikke medfører skade på naboens enhet, og ikke minst at hus forsikringen faktisk gjelder for følgeskader, hvis man skulle få en lekkasje.

Vedtak:

Årsmøtet tilsluttet seg at styret jobber med å finne en finansieringsløsning for en felles oppgradering av takene på rekkehusene.

6. Saker fra beboere

6.1 Parkering

Henviser til "beslutningssaker" i dokument "Innmeldte saker til årsmøtet i Avløskollen Huseierforening".

Vedtak:

Alt 1. ble vedtatt:

Dagens parkeringsbestemmelser og ordning opprettholdes. Ved behov sendes det ut skriv med påminnelse om parkeringsbestemmelser. Varsel vil bli gitt der vi oppdager feilparkerte biler, med eventuelt tilhørende borttauing.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer for to år.

Vedtak:

Christoffer Bjerke valgt som styremedlem for to år. På valg i 2027.

Øystein Bekken valgt som styremedlem for to år. På valg i 2027.

8.2 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for et år.

Vedtak:

Rigmor Christensen valgt som varamedlem for et år. På valg i 2026.

Harald Waugh valgt som varamedlem for et år. På valg i 2026.

8.3 Valg av valgkomité

Vedtak:

Trude Schei og Harald Waugh valgt som medlemmer til valgkomité for et år.

Protokoll for Avløskollen Huseierforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Øivind Martinsen (sign.)	25.04.2025
Protokollvitne	Tormod Flaten Johnsen (sign.)	25.04.2025

VEDTEKTER

for

AVLØSKOLLEN HUSEIERFORENING

(Vedtatt på konstituerende generalforsamling 12.11.1985 med endringer 29.03.1993, 19.03.1997, 15.08.2000, 08.04.2002, 08.04.2003, 21.04.2016, 23.04.2018, 05.04.2021, 04.04.2022 og 22.04.2024).

-1-

Navn og eierforhold

Avløskollen Huseierforening eier eiendommen av gnr. 2 bnr. 105 med påstående garasjeanlegg samt garasjeseksjon 51 i gnr. 2 bnr. 144 i Bærum, Avløskollen Boligsameie. Eiere av rekkehus eller selveierseksjoner i boligfeltet Avløskollen har rett og plikt til å være medlemmer av foreningen.

Hver boligenhet har på generalforsamlingen en stemme.

Eier en organisasjon/institusjon eller lignende flere boligheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant bolighetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligheter den eier.

-2-

Formål

Huseierforeningens formål er:

- a) å opparbeide, vedlikeholde og forvalte huseierforeningens eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser fellesbygninger og fellesinnretninger av enhver art.
- b) forvalte garasjeanleggene.
- c) bidra til å skape et godt bomiljø.

-3-

Fellesutgifter

Huseierforeningen betaler alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesområdene med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger, fellesbygninger og fellesinnretninger av enhver art, samt vaktmestertjeneste.

Videre betaler huseierforeningen alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggenes yttervegger.

Til dekning av fellesutgifter betaler hver boligenhet tilknyttet huseierforeningen et kostnadsbidrag.

-4-

Medlemmenes plikter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen og styre. Valg av farger ved utvendig oppussing samt utvendige bygningsarbeider, skal forelegges huseierforeningens styre for godkjennelse før arbeidene igangsettes.

- 5 -

Garasjeanlegg og parkering

Garasjeanlegget administreres av styret. Hver boenhet har tildelt bruksrett til en (-1-) fast garasjeplass. Bruksretten til garasjeplass følger leiligheten. Bruksretten til garasjeplass kan leies ut til et annet medlem av Huseierforeningen etter skriftlig tillatelse fra styret.

Beboere forplikter seg til å benytte tildelt garasjeplass. Garasjeplassen skal benyttes ved all nattparkering. Ved parkering av mer enn en bil på huseierforeningens område, skal den faste garasjeplassen alltid benyttes. Beboere forplikter seg til å holde porter låst.

Det er ikke tillatt å parkere på utkjøringer, på gressplener, på boområdet eller på adkomstveien. Parkering på gjesteparkeringsplassene skal begrenses til maks 72 timer.

Det er ikke tillatt å parkere på snuplass eller foran avfallsbeholdere.

Ved overtredelse av parkeringsbestemmelsene kan styret rekvirere borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko. Fører / eier av kjøretøyet skal forsøkes varslet før borttauing, der dette kan skje uten vesentlig ulempe.

Det vises til opplysningsskilt på stedet om disse bestemmelser.

Det er ikke tillatt å benytte garasjeplassen som bod. Alle beboere skal følge brannvedtektene, jfr. brannvesenets regler for felles garasjeanlegg.

Det er ikke tillatt å hensette uregistrerte kjøretøyer eller bilvrak. Det er heller ikke tillatt å hensette/oppbevare båter eller tilhengere på huseierforeningens område.

Det er ikke tillatt å utføre reparasjoner og vedlikehold på kjøretøy som ikke er registrert på medlem av husstanden. Enklere reparasjoner og vedlikehold på eget kjøretøy kan dog utføres, men da uten sjenanse for beboere og naboer, og slik at det ikke forekommer forsøpling eller brannfare av noen art. For eksempel ølje- og kjemikaliesøl.

Det henstilles til alle beboere å gjøre kjent for sine gjester/besøkende hvilke parkeringsbestemmelser som til enhver tid gjelder i området.

Lading av kjøretøy kan kun gjøres ved bruk av ladestasjoner tilknyttet Huseierforeningens ladeanlegg. Egen avtale med Huseierforeningen må inngås før installasjon og tilknytning. Det er ikke tillatt å lade kjøretøy ved bruk av vanlig stikkontakt, hverken i garasjeanlegg eller boenhet.

-6-

Videoovervåking

Videoovervåking av huseierforeningens garasjeanlegg er tillatt. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Opptak fra anlegget slettes etter 7 dager og vil kun anvendes som dokumentasjon i forbindelse med skadesaker, tyveri og andre straffbare forhold.

**-7-
Utleie**

Medlemmene kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasje plass før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge huseierforeningens vedtekter, samt vedtak fattet av generalforsamling og styre.

**-8-
Generalforsamling**

Hvert år innen 30. april med minst 8 dagers høyst 20 dagers varsel, innkalles til ordinær generalforsamling hvor hver boligenhet, jfr. punkt 1, avgir en stemme.

Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt.

Generalforsamlingen ledes av styrets leder. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntakelse av vedtak som nevnt i pkt. 11.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett.
5. Valg av revisor.
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
7. Valg av valgkomitè.
8. Eventuell godtgjørelse til styret.
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to medlemmer som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det.

Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk generalforsamling kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra medlemmene har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at medlemmene får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk generalforsamlingen.

Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at vedtektenes krav til generalforsamling er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Ved digitalt møte plikter styret å besørge at alle medlemmer i huseierforeningen kan gi uttrykk for sin mening og avgi stemme, selv om det er medlemmer som ikke er på digitale plattformer.

Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles med samme frist når det kreves av styret, revisor eller når minst 10% av de stemmeberettigede skriftlig krever det.

Den som krever ekstraordinær generalforsamling, må angi hvilket emne som ønskes behandlet.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes fram krav om det innen den frist styret bestemmer.

-9-

Styret

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av leder og fire styremedlemmer samt to varamedlemmer.

Styret i Avløskollen Boligsameie skal ha en fast plass i styret i Avløskollen Huseierforening ved en navngitt representant, med et personlig varamedlem, også fra boligsameiets styre. De aktuelle representanter utnevnes ved konstituerende styremøte i boligsameiet og bekjentgjøres under valget av styret i Avløskollen Huseierforening.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at to av medlemmene etter loddtrekning, trer ut etter første driftsår.

Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte, nestleder og sekretær.

-10-

Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede og minst tre stemmer for vedtaket. Styret forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom med garasjeanleggene i samsvar med huseierforeningens formål og generalforsamlingens vedtak. Styret fastsetter kostnadsbidragets størrelse for både fellesanlegget og garasjeanlegget.

-11-

Forretningsfører

Asker og Bærum Boligbyggelag A/L er foreningens forretningsfører.

Forretningsførerkontrakt, som opprettes mellom huseierforeningen og boligbyggelaget, skal være oppsigelig med minst 1 - ett - års varsel til fratrede ved årsskiftet.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom og garasjeanleggene. Han sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra de tilknyttede boligenheter, og fører huseierforeningens regnskap. Videre fremmer han overfor styret i huseierforeningen forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

-12-

Pantesikkerhet

Som sikkerhet for oppfyllelse av rekkehuseiernes/seksjonseiernes forpliktelser, er det utstedt sikkerhetsobligasjoner i hvert rekkehus/seksjon med kr. 5.000,- til huseierforeningen.

Denne panterett er uten opptrinnsrett. Huseierforeningen v/forretningsføreren er forpliktet til å vike prioritet for inntil 90% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Alle sikkerhetsobligasjoner deponeres hos forretningsføreren som ved en rekkehuseiers/seksjonseiers mislighold av økonomisk art, har fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommendes rekkehus/selveierseksjon.

Rekkehuseierne/seksjonseierne forplikter seg til hvert 10. år, første gang pr. 1.1.1995, å medvirke til regulering og tinglysing av den ovennevnte panterett i samsvar med konsumpris-

indeksen. Utgangspunkt for indeksavlesning er avlesning pr. 15.10.84. Rekkehuseierne/seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

**-13-
Vedtektsendringer**

Endringer i huseierforeningens vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

**-14-
Tvister**

Eventuelle tvister mellom huseierforeningen og en rekkehuseier/seksjonseier, blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste rette verneting.



Norconsult AS
Vestfjordgaten 4
1338 SANDVIKA

Deres ref.:

Vår ref.:
15/47959 - 16/123533/FHU

Dato:
09.06.2016

Adresse - Tiltak: Lokes vei 61 -159 - rehabilitering av terrasser
Gnr/Bnr: 2/144
Tiltakshaver: Avløskollen boligsameie
Ansvarlig søker: Norconsult AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om byggesak, kap. 8, § 8-1.

Det er i kontrollerklæringen bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Hanne Høybach
bygningssjef

Farrukh Hussain
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Kommunegården
Arnold
Haukelandspl. 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Avlaskollen borettslag, c/o BBL
Postboks 9

Tømm. Jan Erik Bermingrud

1341 BEKKESTUA

3300 HOKKSUND

Roar Kjeldsen, Øie A/S
Gamlelvn. 2

1473 SKÅRER

FERDIGATTEST

Jnr. 78-84

Adresse LOKES VEI 121 og 127, 123-131, 133-139

Gnr: 2

Bnr: 144

Tomt nr: D

Ferdigbesiktigelse avholdt: 6.3.1986

Arbeidets art: TERRASSEBLOKK

Byggherre: Avlaskollen borettslag, c/o BBL

Anmelder: G. Block Watne A/S

Ansvarshavende: Roar Kjeldsen (grunnmur)
Tømm. Jan Erik Bermingrud (over grunnmur)

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

Sandvika, 10.3.1986
For bygningssjefen

Ola Leikaas
Ola Leikaas
e.f.

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



FA

BERENTSEN, ERIK LEE
LOKES VEI 121

1344 HASLUM

FERDIGATTEST

Jnr. 89-1072

Adresse: LOKES VEI 121

Gnr: 2 Bnr: 144

Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 14.2.90

Arbeidets art:

UTVIDELSE AV EKSITR. SOVEROM

Byggherre:

BERENTSEN, ERIK LEE

Anmelder:

BERENTSEN, ERIK LEE

Ansvarshavende:

BERENTSEN, ERIK LEE

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

Sandvika, 14/2-1990
For bygningssjefen

Per Bekkevold

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.

050208000088K0176680



Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Gnr	2	Bnr	144	Fnr	0	Snr	31
Adresse	Lokes vei 121 , 1344 HASLUM						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1984/78	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1985/636	Ventilasjonsanlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1989/1072	Endring bestående byggverk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1996/1887	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
2002/2269	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen

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

Merknad 1.

Rapporten inneholder informasjon fra saker i perioden 1913- 2004. Saker kan i noen tilfeller henge sammen, og en dekkende ferdigattest kan ligge i en senere sak enn den originale søknaden.

Merknad 2.

For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører. Informasjon om andre bygninger og tiltak på eiendommen kan finnes gjennom søk på grunneiendom i kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3.

Rapporten inneholder ikke informasjon om saker som er unntatt offentlighet eller ikke publisert. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn må kommunens innsynsløsninger benyttes. For spesielle tilfeller som omhandler viktig infrastruktur eller skjermede personer må kommunen kontaktes direkte

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



Megleropplysninger

Gnr:	2	Bnr:	144	Fnr:		Snr:	31
Adresse:	Lokes vei 121, 1344 HASLUM						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

Arkivsakid	Tiltak	Dokumenter					
08/3621 og 15/47959	Rehabilitering av terrasser	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:



Informasjon om ferdigattest

GENERELT

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

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

Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:

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

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

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

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

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

Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt. Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.

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

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

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

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

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

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

For saker innsendt etter 1.7.2010:

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

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

Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og slutføre gjennomføringsplanen.

Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

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

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

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

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1973100

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 06.10.1983 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR AVLØSKOLLEN

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensning gjelder disse bestemmelsene ved siden av bygningslov med vedtekt for Bærum kommune .

§ 2

Eksisterende verdifull vegetasjon skal søkes bevart. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker generende for trafikken, jfr. Veglovens §31.

§ 3

OMRÅDE FOR REKKEHUS / TERRASSET BEBYGGELSE FELT B

I øvre del av felt B kan oppføres rekkehus i inntil 3 etasjer. (1 etasje + 2 underetasjer).

I nedre del av felt B kan oppføres terrassehus i inntil 5 etasjer. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0.35.

Ved beregningen skal areal for parkeringshus ikke medregnes.

§ 4

Før byggetillatelse gis må det foreligge bebyggelsesplan og utomhusplan for vedkommende område, godkjent av bygningsrådet. Planen skal vise de anlegg som er nevnt i Bærum kommunes vedtekt til bygningslovens §69 nr.3.

Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg som vist i planen.

Gangveiene skal ha standard som muliggjør brøyting og kjøring i forbindelse med service, vedlikehold o.l. Kjøring forøvrig er ikke tillatt.

§ 5

Hus i samme gruppe skal ha enhetlig takvinkel og fasadeutforming. Området skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

§ 6

Før midlertidig brukstillatelse gis, skal det være innredet garasje og/eller opparbeidet biloppstillingsplasser for biler etter normen 1 garasjeplass og 0,5 biloppstillingsplass pr. boligenhet.

§ 7

Det er ikke tillatt å gjerde inn fellesareal eller sette opp gjerde mellom de enkelte parsellene.

§ 8

OMRÅDE FOR LANDBRUK - FELT L

På feltet tillates ikke oppført bygninger med unntak av bygninger som har direkte tilknytning til jordbruksdrift.

§ 9

OFFENTLIG FRIOMRÅDE FOR LEK - FELT F

Området kan tillates bebygget med barnepark i inntil 1 etasje. Bygningsrådet bestemmer plasseringen.

Med bygningsrådets samtykke kan det forøvrig anbringes innretning og konstruksjoner som er nødvendige for områdets bruk til fritidsaktiviteter og rekreasjon.

oooOOOooo

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.	Ferdsl (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 sykkel forbindelser og varierte aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

- 7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nyteknik 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.

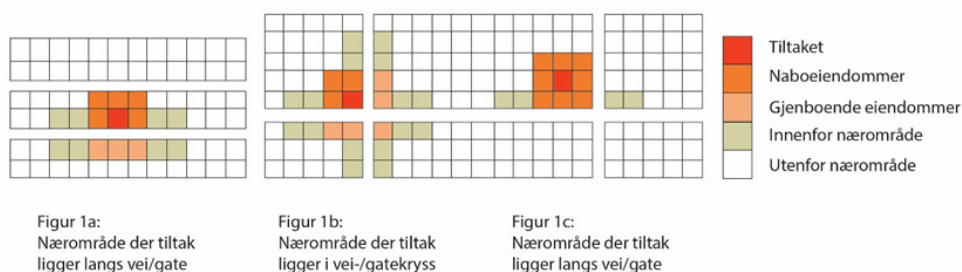
- 7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
- 7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
- 7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser 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

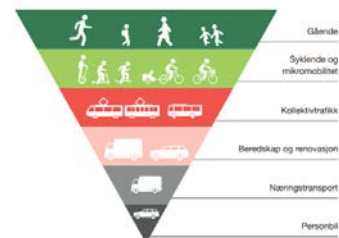
14.2 Kyststi

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

Retningslinjer

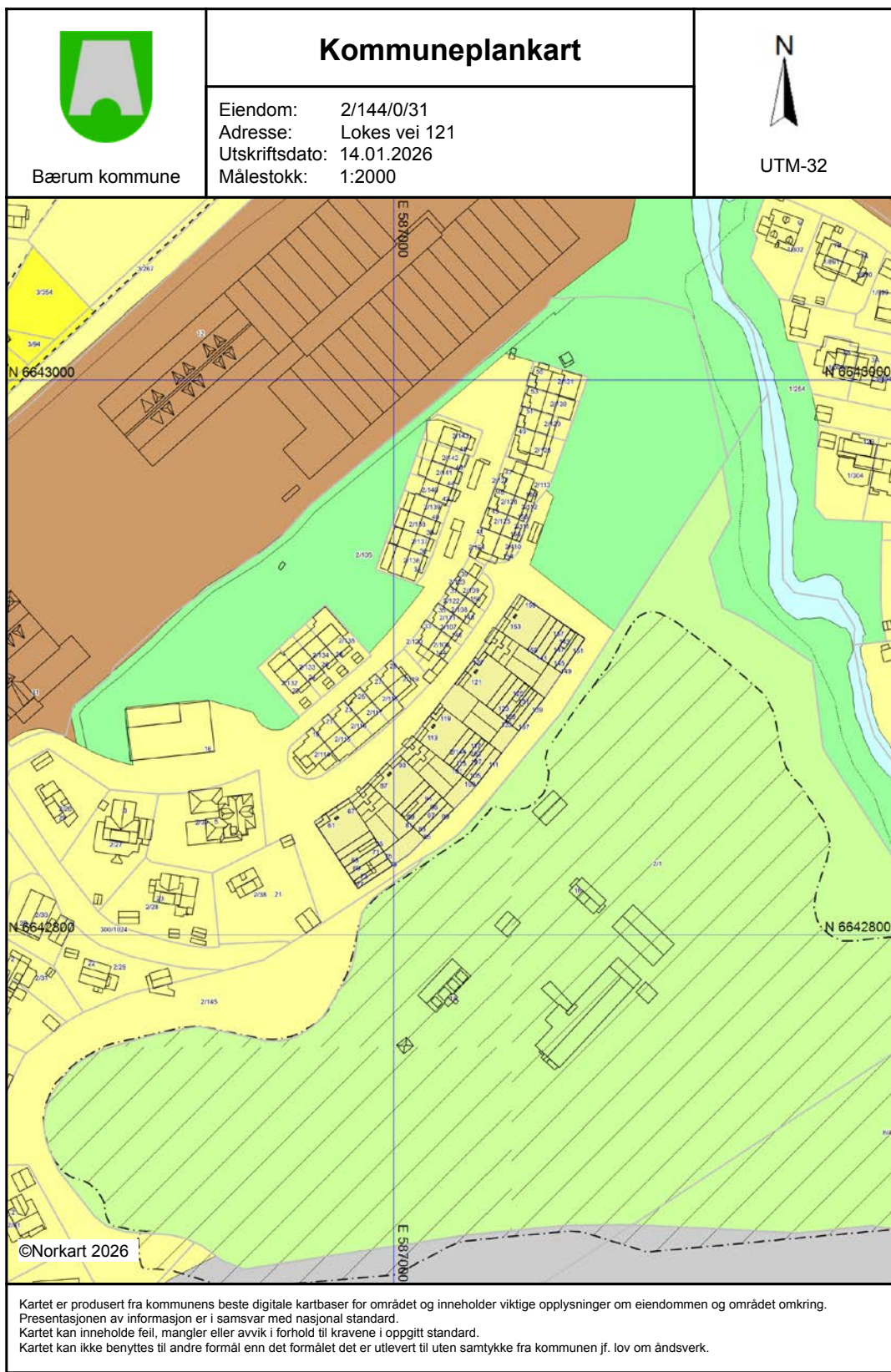
Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.

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

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

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

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



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

 Boligbebyggelse - eksisterende

 Boligbebyggelse - nytt

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Veg - eksisterende

 Bane - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

 Naturområde - eksisterende

 Turdrag - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

 LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

 Sikringsone - Andre sikringssoner

 Angitthensynsone - Hensyn landbruk

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-i)

 Bestemmelseområde

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

 Angitthensyngrense

 Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Turveg/turdrag - eksisterende

 Sporveg - eksisterende



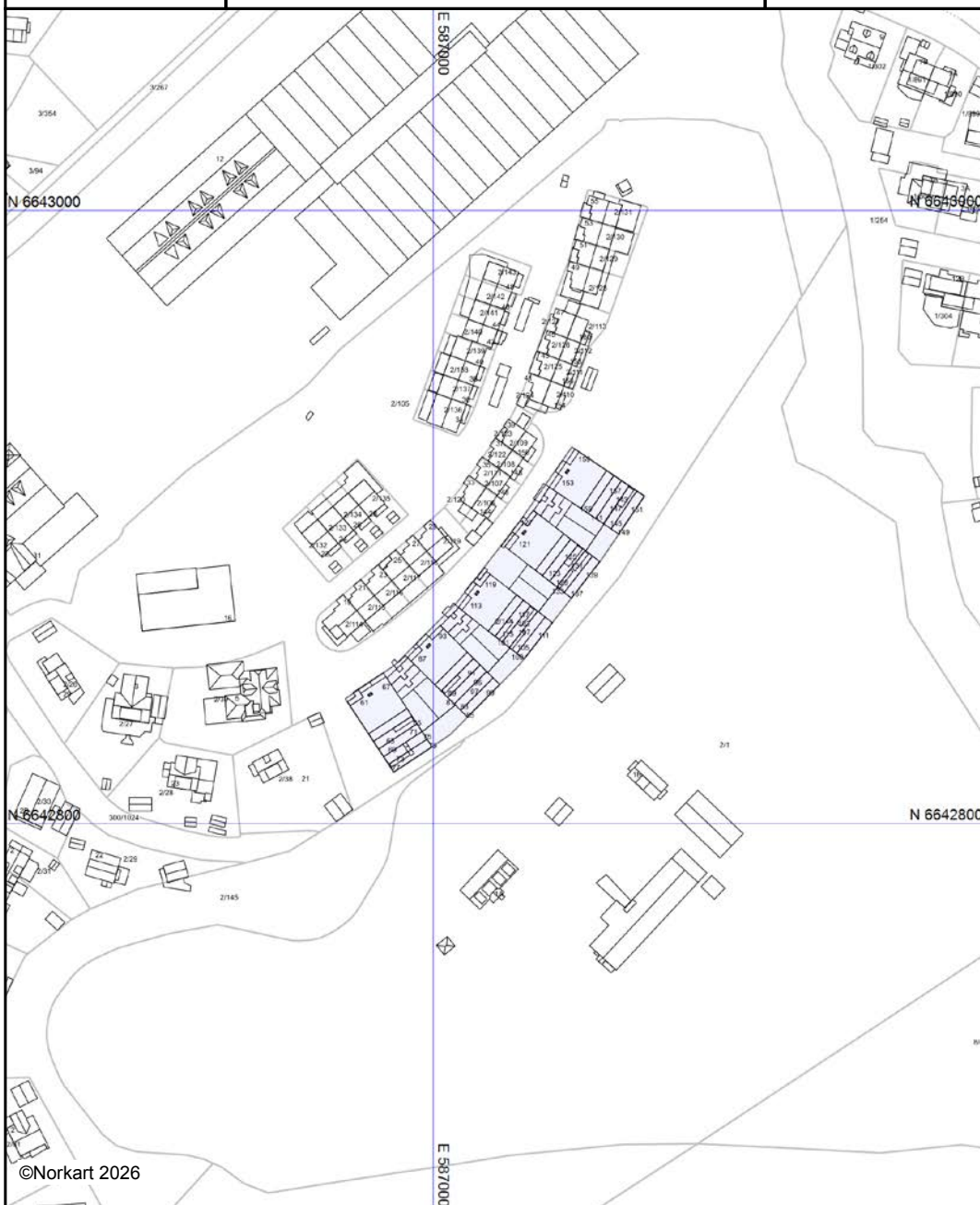
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 2/144/0/31
Adresse: Lokes vei 121
Utskriftsdato: 14.01.2026
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



Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2/144/0/31
Adresse: Lokes vei 121
Utskriftsdato: 14.01.2026
Målestokk: 1:1000



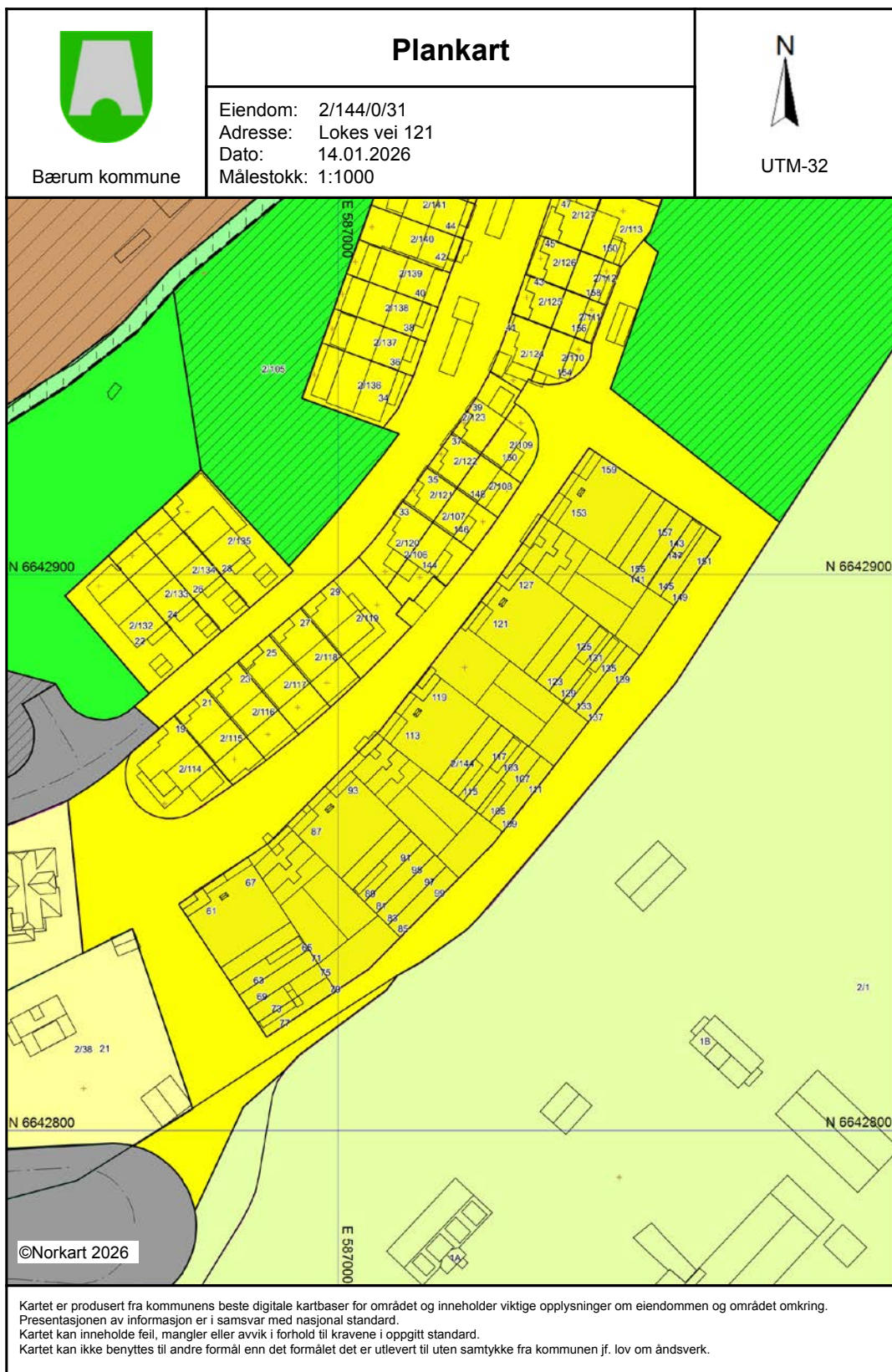
UTM-32



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

Tegnforklaring

 Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)



Tegnforklaring

Matrikkelkart

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

-  Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Turveg
-  Anlegg for lek
-  Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Fellesareal for garasjer

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Sporveg
-  Annen banegrunn, tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Turveg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Angitt hensynsgrense
-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Påskrift feltnavn

Abc

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 2, Bruksnr 144, Seksjonsnr 31	Kommune:	3201 Bærum
Adresse:		Grunnkrets:	1121 Løkeberg-Blommenholm 21
Veiadresse:	Lokes vei 121, gatenr 2295	Valgkrets:	10 Løkeberg
(fra bruksenhet)	1344 Haslum	Kirkesogn:	1060401 Haslum
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	23.05.1985	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/51
Arealkilde:				Areal felles tomt:	3 367,8 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:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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	3201/2/144	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3201/2/144/0/1	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/2	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/3	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/4	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/5	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/6	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/7	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/8	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/9	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/10	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/11	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/12	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/13	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/14	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/15	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/16	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/17	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/18	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/19	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/20	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/21	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/22	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/23	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/24	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/25	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/26	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/27	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/28	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/29	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/30	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/31	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/32	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/33	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/34	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/35	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/36	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/37	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/38	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/39	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/40	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/41	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/42	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/43	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/44	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/45	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/46	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/47	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/48	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/49	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/50	0,0
		Mottaker	3201/2/144/0/51	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/2/144	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/2/144/0/1	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/2	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/3	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/4	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/5	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/6	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/7	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/8	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/9	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/10	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/11	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/12	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/13	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/14	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/15	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/16	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/17	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/18	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/19	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/20	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/21	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/22	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/23	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/24	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/25	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/26	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/27	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/28	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/29	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/30	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/31	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/32	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/33	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/34	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/35	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/36	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/37	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/38	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/39	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/40	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/41	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/42	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/43	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/44	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/45	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/46	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/47	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/48	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/49	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/50	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/51	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Terrassehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lokes vei 121	Bolig	81,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 523,0	Igangset.till.:	16.10.1984
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 523,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	07.03.1986
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	10
Bygningsnr:	6652301			Antall etasjer:	6

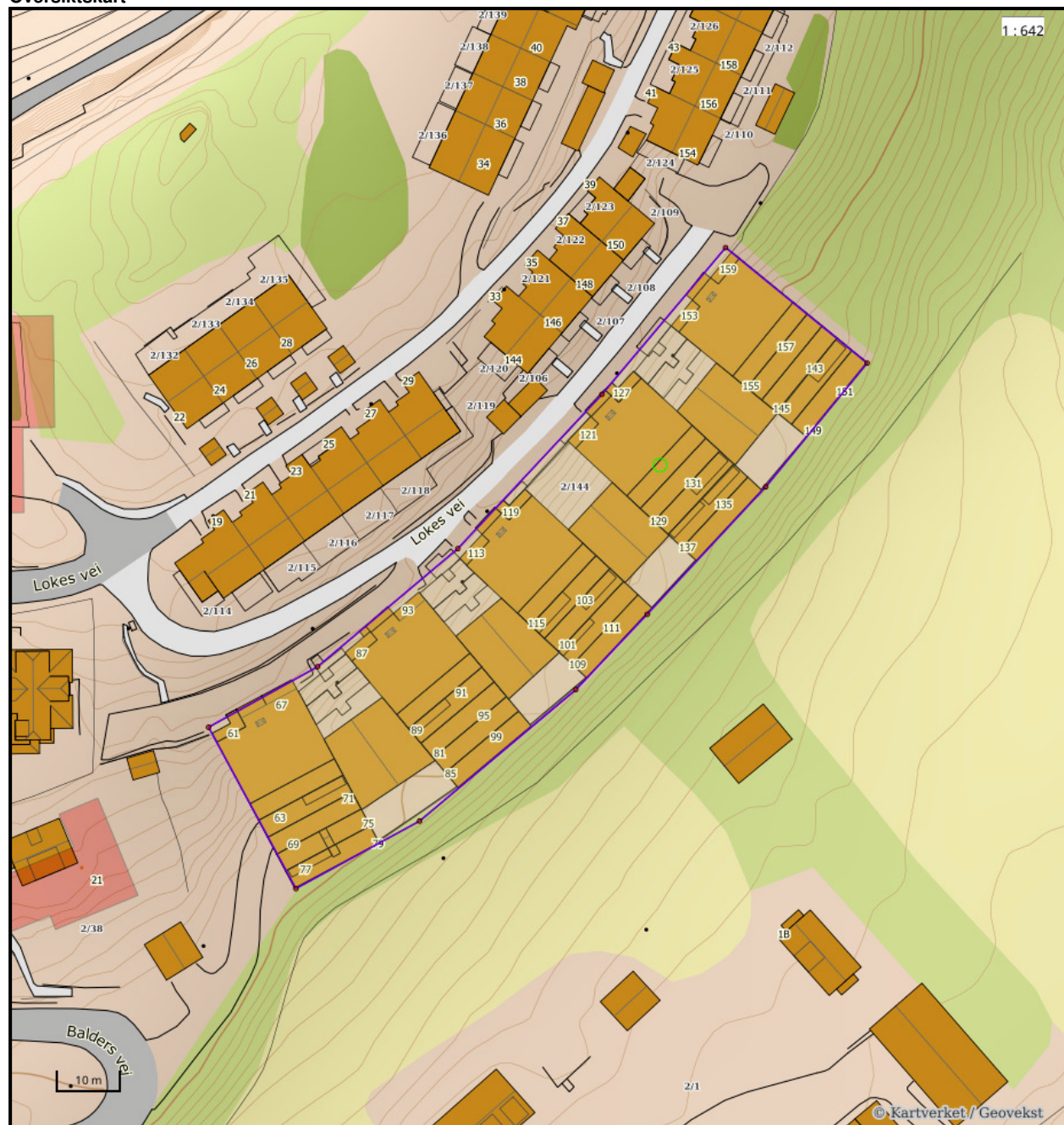
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			340,0		340,0				
H01	2		263,0		263,0				
H02	2		263,0		263,0				
H03	2		263,0		263,0				
H04	2		226,0		226,0				
H05	2		168,0		168,0				

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 / Teigdelers |
| — 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
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 3 367,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 840,72	586 971,21	19,56m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 851,69	586 987,40	28,67m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 872,08	587 007,56	33,15m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 898,23	587 027,93	30,09m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 922,91	587 045,15	28,65m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 906,85	587 068,88	25,02m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 642 886,16	587 054,81	27,36m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 642 864,54	587 038,05	16,27m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 642 851,74	587 028,00	31,93m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 642 829,07	587 005,51	22,14m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 642 816,78	586 987,10	28,73m	Terrengmålt	36		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: 14.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	144	Festenr.		Seksjonsnr.	31
Adresse	Lokes vei 121, 1344 HASLUM								

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 3 368 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1973100 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1973100)
Navn	AVLØSKOLLEN
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8819/1973100.pdf
Delarealer	Delareal 3 368 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn B



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 14.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	144	Festenr.		Seksjonsnr.	31
Adresse	Lokes vei 121, 1344 HASLUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	3 910,32 kr
Vann	3 345,84 kr
Sum	7 256,16 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Renovasjon	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Vann etter areal	15%	77 m2	39.80	1/1	0 %	3 064,72 kr
Avløp etter areal	15%	77 m2	45.26	1/1	0 %	3 485,33 kr
					Sum	6 550,05 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 UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 14.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	144	Festenr.		Seksjonsnr.	31
Adresse	Lokes vei 121, 1344 HASLUM								

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: 14.01.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	144	Festenr.		Seksjonsnr.	31
Adresse	Lokes vei 121, 1344 HASLUM								

Avtale 90193326 (Avgiftsadresse: Lokes Vei 121)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.

Ingen tilsyn registrert på avtalen.

Ingen avvik registrert på avtalen.

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bærum kommune

Utskriftsdato: 14.01.2026

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.	2	Bruksnr.	144	Festenr.		Seksjonsnr.	31
Adresse:	Lokes vei 121, 1344 HASLUM								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

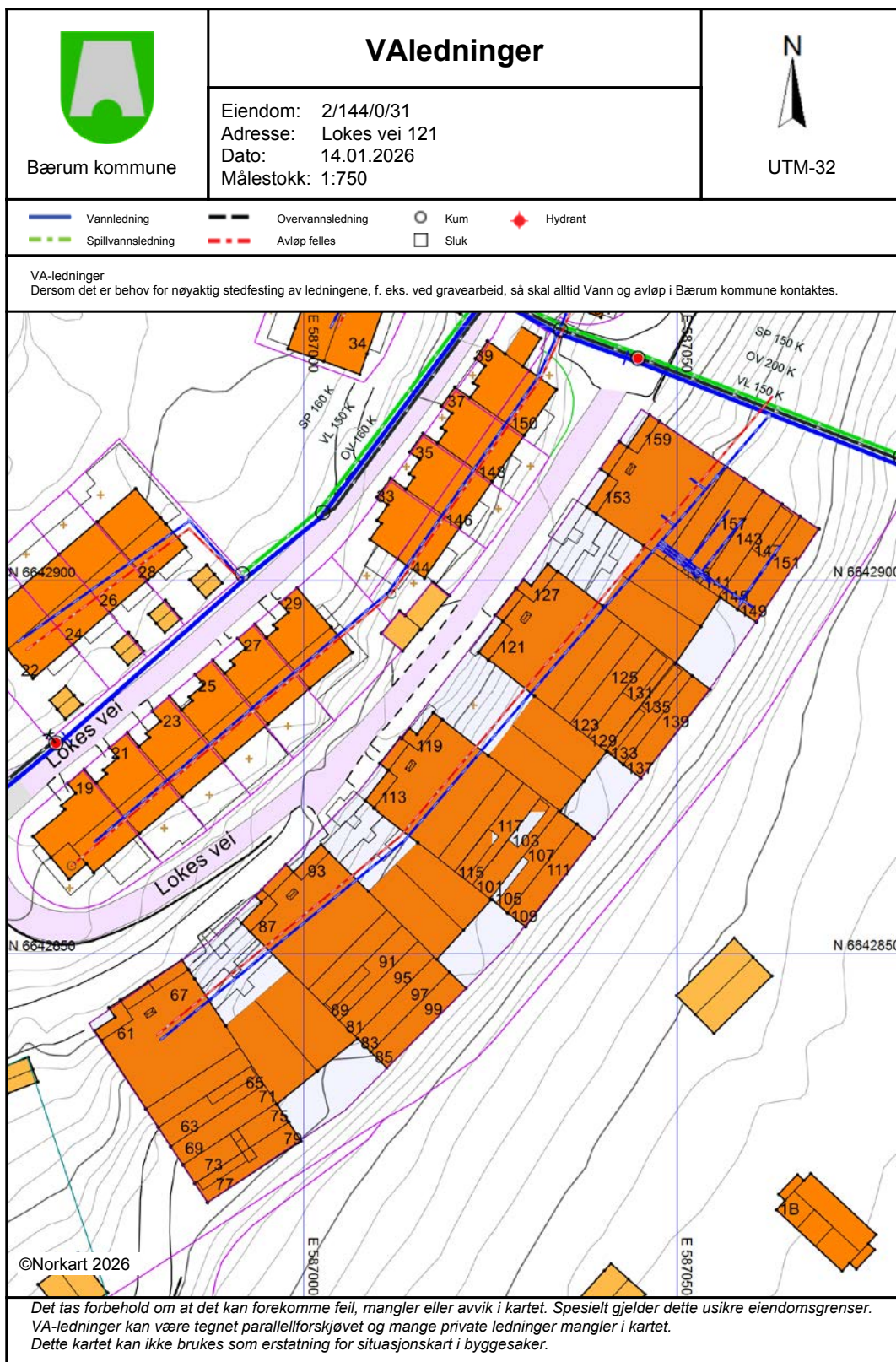
Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: 100780333708884894 Forfall: 30.01.2026 Kr 579,49	☒
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

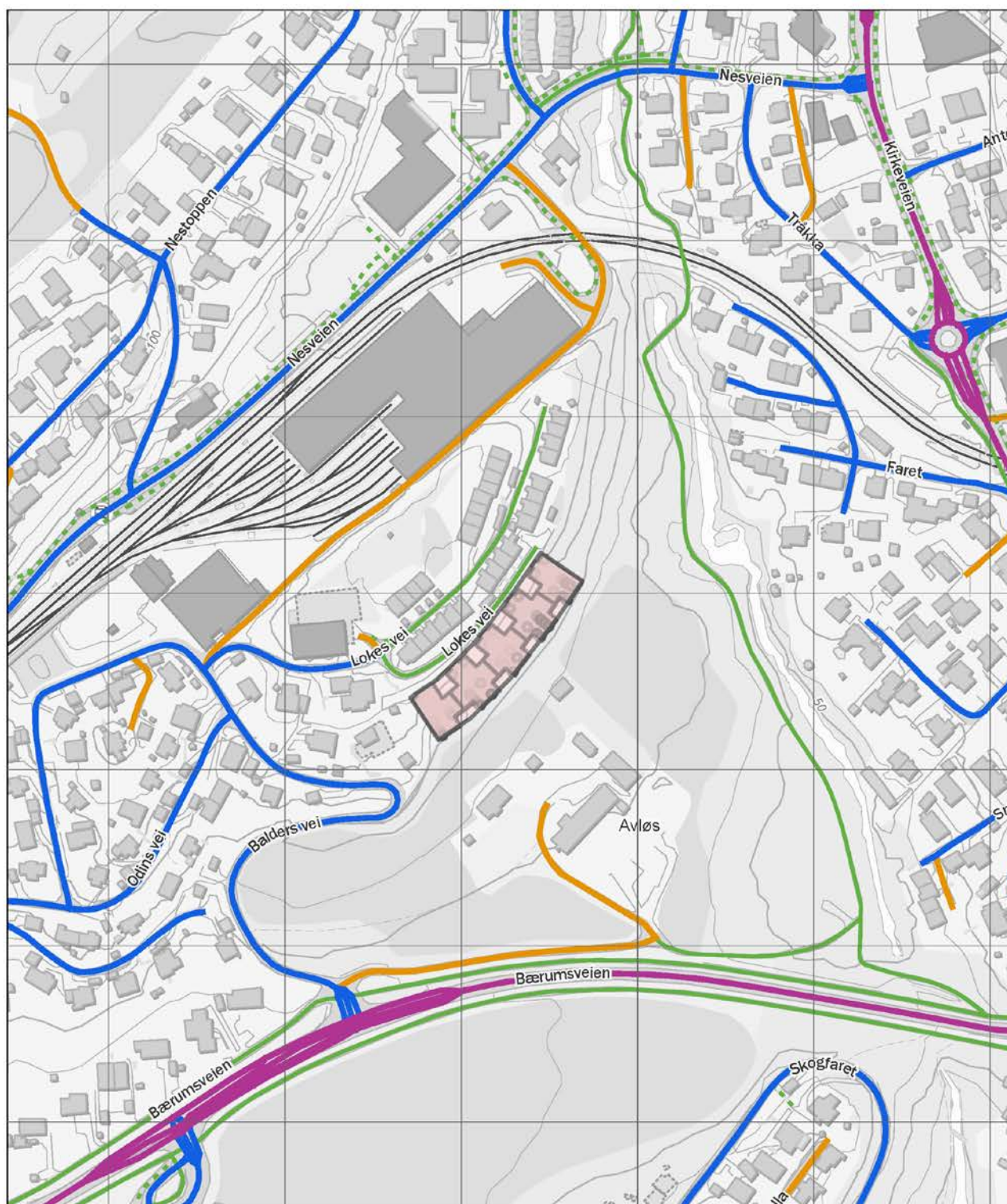
Kommentarer

Restanse per 31.12.2025

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 2/144		
Utskriftsdato	14.01.2026	Antall datasett	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☒ Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- ☒ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ☒ Kulturminner - Fredete bygninger
- ☒ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ☒ Kulturminner - SEFRAK
- ☒ Kulturminner - lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

S K J Ø T E

DAGBOKFØRT

A/L Bærum Boligbyggelag skjøter og overdrar med dette sin

21 JULI 86 021561

eiendom selveierseksjon nr. 31 av gnr. 2, bnr. 144 i

HERREDSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Erik Lee Berentsen

personnr.

120857

Kjøpesummen kr 51 000,- er betalt.Av kjøpesummen utgjør kr 39 772,- betaling for tomt, og dokumentavgift forutsettes beregnet av dette beløp.

Kjøper og senere eier har rett og plikt til å være medlemmer av Avløskollen Boligsameie og Avløskollen Huseierforening og er videre forpliktet til å innbetale til boligsameiet og huseierforeningen de avgifter og kontingenter som måtte bli bestemt av boligsameiet og huseierforeningen.

Eventuell gjenoppbygging av bebyggelse på eiendommen skal skje etter tegninger godkjent av Husbanken.

Kjøperen er kjent med at vann, avløps- og kabelanlegg er ført under og/eller gjennom de enkelte boliger. Skulle det oppstå forhold mellom det felles ledningsanlegg som måtte nødvendiggjøre blottleggelse av ledninger eller kabler, er kjøperen og hans rettsetterfølgere forpliktet til å sikre adgangen til ledningsanlegget.

Bærum vann- og kloakkvesen og Bærum energiverk har tinglyst rett til å ha liggende og til å ha fri adkomst til vedlikehold av offentlig lednings- og kabelanlegg på tomten. Ovennevnte heftelse kan ikke, helt eller delvis avlyses, uten samtykke fra Bærum kommune.

Selger forbeholder seg panterett for Avløskollen Boligsameie for inntil kr 10 000,- i hver bolig, til dekning av fellesutgifter og særpålegg. Denne panteretten skal ha prioritet etter 100 % av første kjøpesum for eiendommen og har ikke opptrinnsrett. Senere har boligsameiet v/styret plikt til å vike prioritet med panterett etter 85 % av godkjent verditakst.

Bærum Boligbyggelag har gjenkjøpsrett ved frivillig overdragelse som skjer innen 10 år etter skjøtingen. Dette gjelder ikke overdragelse til ektefelle eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken eller adoptivbarn, eller andre som står i adoptivbarns stilling.

Ved eventuell uenighet mellom partene, fastsettes prisen av takstmann oppnevnt av Bærum kommune, blant utvalget av bygningssakkyndige domsmenn ved Asker og Bærum herredsrett. Taksten skal ta utgangspunkt i denne kontrakts kjøpesum og reguleres med 90 % av den relevante, offisielle byggekonstnadsindeks, regnet fra boligens ferdigstillelse. Det gjøres tillegg for ekstraordinære påkostninger som ikke kan karakteriseres som normalt vedlikehold og gjøres fradrag for slitasje og elde.



Gjenkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse fra institusjoner/organisasjoner/firmaer til disses ansatte eller til personer som etter institusjonens formål, skal tilgodesees.

Hjemmelsoverføring til andre enn Bærum Boligbyggelag eller person/institusjon utpekt av boligbyggelaget, må ikke finne sted uten boligbyggelagets skriftlige samtykke, i tidsrom som foran nevnt.

Boligbyggelagets gjenkjøpsrett skal ha prioritet etter lån gitt av Den Norske Stats Husbank.

Bærum, den

.....
Pr. pr. A/L Bærum Boligbyggelag
Søren Pedersen

Rett underskrift bekreftes.

.....
Kjell Holden
advokat

Som hjemmelsinnehaver til seksjonen samtykker vi i overskjøtingen.

.....



Dbnr. 10551

Reg. 21 APR. 1992

Asker og Bærum
herredsskrivereembete

Avløskollen Boligsameie, gnr. 2, bnr. 144, seksjon fra og med 1 til og med 50.

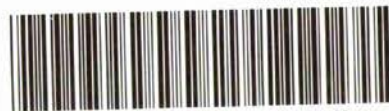
Vedlagte protokoll fra sameiemøte 18. mars 1992 som viser følgende vedtak som skal tinglyses.

1. Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

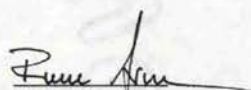
Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.

2. Videre har sameiet ytterligere panterett med kr. 10.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assurance-/erstatningssum. Denne panterett har opptrinnsrett.

Bærum, den 30. mars 1992
AVLØSKOLLEN BOLIGSAMEIE



Doknr: 10551 Tinglyst: 21.04.1992 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


Rune Arnesen

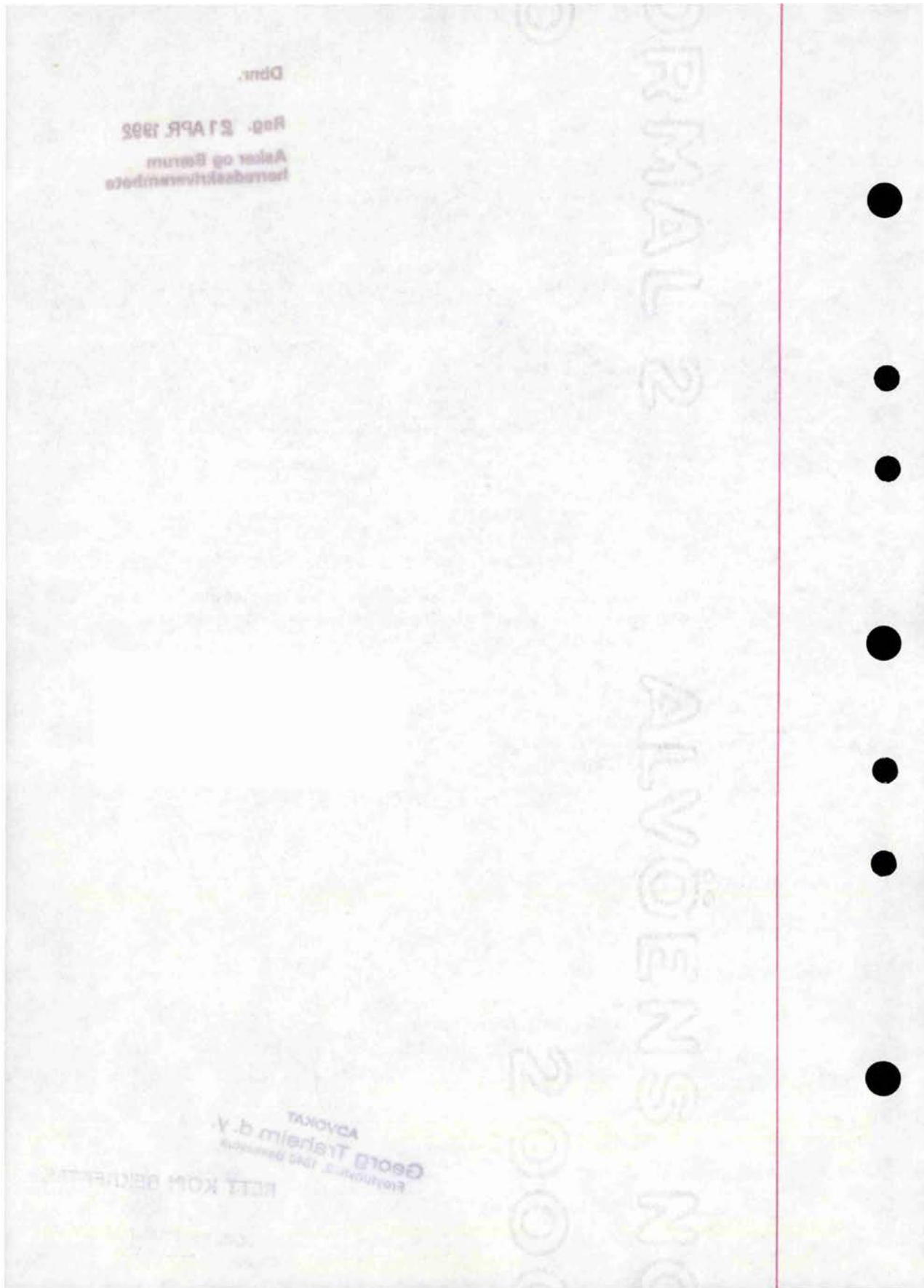

Morten Kallstad

Rett underskift bekreftes:


ADVOKAT
Georg Traheim d. y.
Frøytunvn. 3, 1340 Bekkestua

RETT KOP! BEKREFTES


GEORG TRAHEIM D.Y.
ADVOKAT



**A.L. BÆRUM BOLIGBYGGELAG**GAMLE RINGERIKSVEI 34,
POSTBOKS 9, 1341 BEKKESTUA
TELEFON 12 20 00**KONTORTIDER:**Mandag – Fredag 9.00 - 15.00
Lørdager STENGT**DAGBOKFØRT**

23.MAI.85 14686

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUMAsker og Bærum Herredsskriverembete
Malmskriverveien 2/4
1300 SANDVIKA

Bekkestua, 13.mai 1985

BEGJÆRING OM OPPDELING AV EIENDOMMEN GNR. 2, BNR. 144 I BÆRUM I EIERSEKSJONER.

Begjæringen gjelder oppdeling i selveierseksjoner med formål boliger og garasjer. Begjæringen oppfyller de krav som er nevnt i eierseksjonslovens kapittel II.

1. På eiendommene er det oppført i alt 5 boligblokker med tilsammen 50 leiligheter og 1 garasjeanlegg.

Eiendommen begjæres oppdelt i 51 selveierseksjoner.

2. Hver leilighetsseksjon består av en ideell andel av eiendommen, tilsvarende 1/51. Til hver seksjon hører bruks- og disposisjonsrett til den leilighet som i henhold til vedlagte fordelingsliste er tillagt seksjonen.

Garasjeseksjonen består av ideell andel av eiendommen tilsvarende 1/51 i henhold til vedlagte fordelingsliste, samt disposisjonsretten til eiendommens garasjeanlegg.

I disposisjonsretten gjøres den begrensning at det til hver boligseksjon i sameiet samt til eiendommen gnr. 2 bnr. 106 til bnr. 117, hører bruksrett til en garasjeplass.

3. Avløskollen Boligsameie er under stiftelse. Boligsameiet forbeholdes herved panterett for kr. 10.000.- til sikkerhet for seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Panteretten skal ha prioritet etter Husbankens obligasjon i den enkelte seksjon til enhver tid, og andre lån, for inntil 90 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Panteretten er uten opptrinnsrett.

4. Ved vesentlig mislighold fra beboernes side, kan sameiet treffe beslutning om utløsning av vedkommende seksjonseier, og pålegge vedkommende å fraflytte leiligheten.

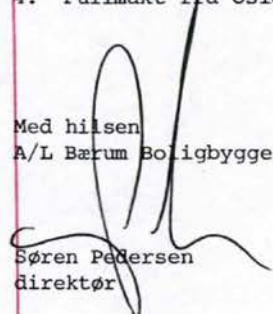
BBL

- 2 -

Vedlegg:

1. Fordelingsliste med tinglysningsgjenpart.
2. Situasjonsplan med tinglysningsgjenpart.
3. Oversikt over selveierseksjonene med tinglysningsgjenpart.
4. Fullmakt fra Oslo kommune av 29.11.1984 til Bærum Boligbyggelag.

Med hilsen
A/L Bærum Boligbyggelag



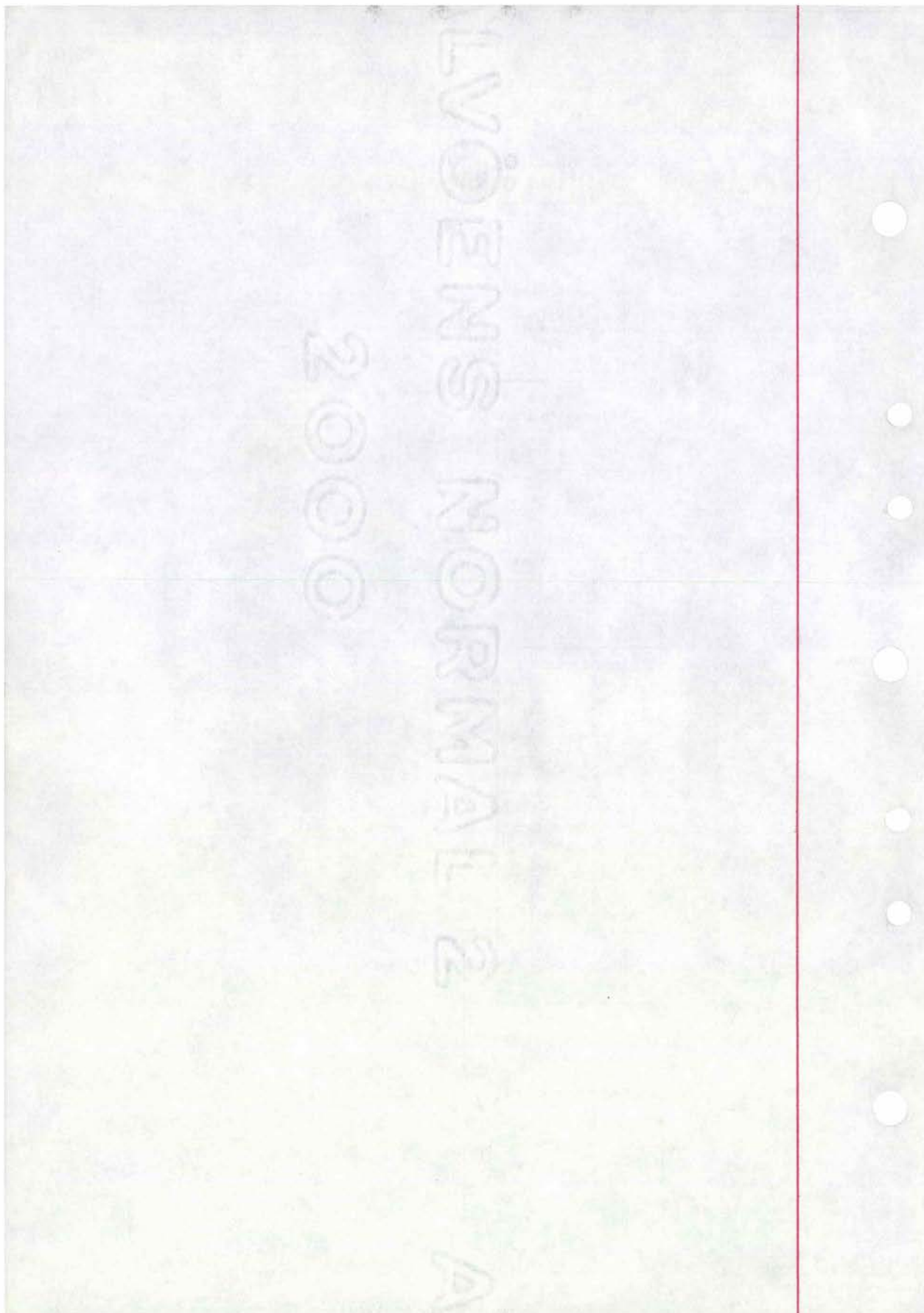
Søren Pedersen
direktør

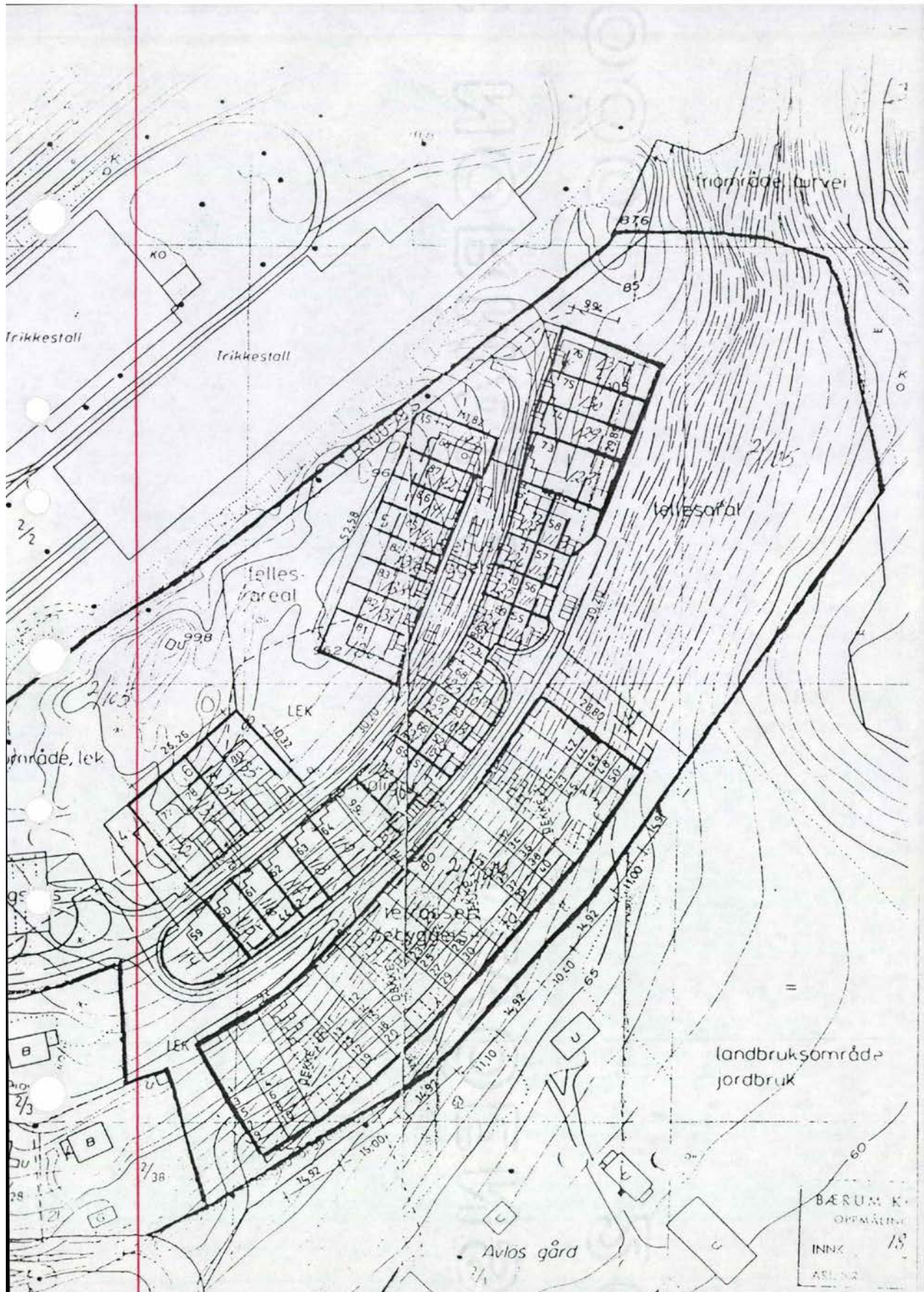
FORDELINGSLISTE
AVLØSKOLLEN BOLIGSAMEIE

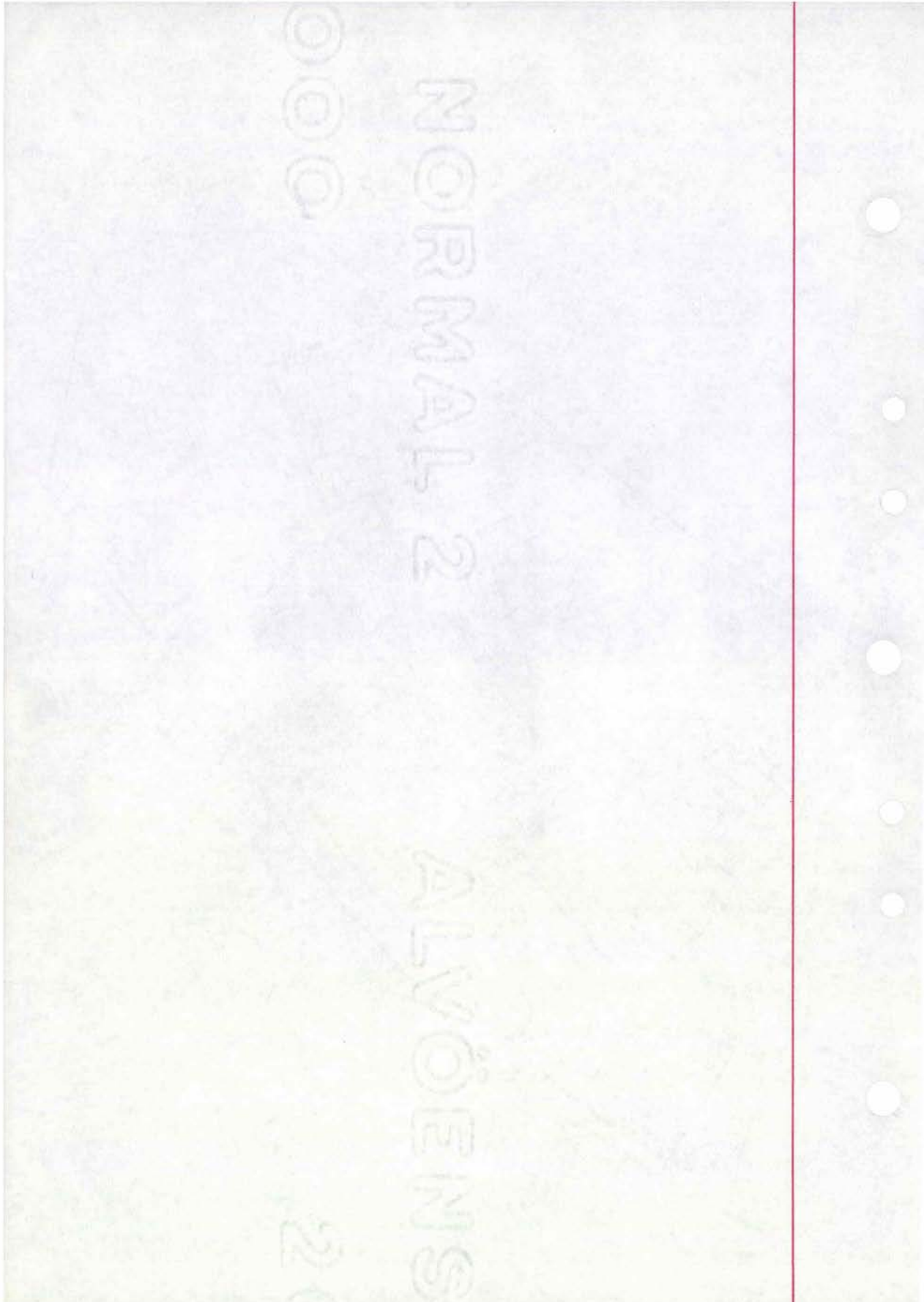
Seksjon nr.	Bruksareal	Antall rom	Sameierbrøk
1	81	3	1/51
2	81	3	1/51
3	110	4	1/51
4	110	4	1/51
5	110	4	1/51
6	110	4	1/51
7	110	4	1/51
8	110	4	1/51
9	110	4	1/51
10	110	4	1/51
11	81	3	1/51
12	81	3	1/51
13	110	4	1/51
14	110	4	1/51
15	110	4	1/51
16	110	4	1/51
17	110	4	1/51
18	110	4	1/51
19	110	4	1/51
20	110	4	1/51
21	81	3	1/51
22	81	3	1/51
23	110	4	1/51
24	110	4	1/51
25	110	4	1/51
26	110	4	1/51
27	110	4	1/51
28	110	4	1/51
29	110	4	1/51
30	110	4	1/51
31	81	3	1/51
32	81	3	1/51
33	110	4	1/51
34	110	4	1/51
35	110	4	1/51
36	110	4	1/51
37	110	4	1/51
38	110	4	1/51
39	110	4	1/51
40	110	4	1/51
41	81	3	1/51
42	81	3	1/51
43	110	4	1/51
44	110	4	1/51
45	110	4	1/51
46	110	4	1/51
46	110	4	1/51
46	110	4	1/51
47	110	4	1/51
48	110	4	1/51
49	110	4	1/51
50	110	4	1/51
51	Garasjeseksjon		1/51

1	2	11	12	21	22	31	32	41	42
3	4	13	14	23	24	33	34	43	44
5	6	15	16	25	26	35	36	45	46
7	8	17	18	27	28	37	38	47	48
9	10	19	20	29	30	39	40	49	50
51 (GARASJEANLEGG)									

OPRISS OVER EIERSEKSJONER G.nr. 2 B.nr. 144
SETT FRA TERRASSEIDEN









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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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. AVTREKKSVENTILATER 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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: Lokes vei 121
1344 HASLUM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Håkon Dybvad**Telefon:** 976 90 852
E-post: hakon.dybvad@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre