

aktiv.



Gamle Ringeriksvei 134E, 1356 BEKKESTUA

**Trivelig 3-roms endeleilighet med
terrasse, hage og gode solforhold.
2 garasjeplasser og kort vei til
buss og Bekkestua**



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 5 950 000,-
Omkostn.: Kr 150 140,-
Total ink omk.: Kr 6 100 140,-
Felleskostn.: Kr 4 193,-
Selger: Kjell Audun Løkslid
Malene Jerpstad Løkslid

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 71/78 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 23, bnr. 43
Gnr. 23, bnr. 43
Snr. 29
Oppdragsnr.: 1110250170

Velkommen til ditt nye hjem!

Tiltalende og trivelig 3-roms endeleilighet i rekkehus med enkel adkomst fra bakkeplan. Flott terrasse og forhage. Boligen har gjennomgående standard og er utstyrt med vannbåren gulvvarme samt balansert ventilasjon. Attraktiv beliggenhet med kort avstand til både marka og sentrum, i et rolig og barnevennlig boligområde. Leiligheten består blant annet av en åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til terrasse og hage, to romslige soverom, bad samt bod. Det medfølger to garasjeplasser.

Høydepunkter:

- Vannbåren varme a-konto felleskostnader
- Balansert ventilasjon
- Sørvendt terrasse på 16 kvm
- To parkeringsplasser i garasje
- Barnevennlig
- Kort vei til buss
- Kort vei marka
- Kort avstand til Bekkestua sentrum
- Kort avstand til skoler og barnehager

Velkommen til visning!

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	68
Budskjema	255

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 78 kvm

TBA: 20 kvm

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 kvm Bad, kjøkken, bod, soverom, soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 kvm 16 m² + 4m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 kvm Utvendig bod under trapp, bod beliggende i felles underjordisk

garasjeanlegg. **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealmålingen er utført med laser. 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 ferdigstilling, 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. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. 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 tomteareal med grøntområder, asfalterte adkomstveier mellom rekkehusene. Felles lekeplasser for barn. Felles undergravet garasjeanlegg.

Beliggenhet

Leiligheten ligger solrikt og tilbaketrukket i rolige og veletablerte omgivelser på Øverland, i nærheten av Haslum og Bekkestua. Området er familievennlig og preget av rekkehus- og leilighetsbebyggelse med store felles friområder. I nærområdet finnes lekeplasser, akebakke, fotballbane og gode oppholdsarealer. Beliggenheten gir enkel tilgang til marka, med turstier og skiløyper i umiddelbar nærhet. Det er kort vei til populære turmål som Dælivann, Kolsåstoppen og betjente markahytter som Sæteren Gård, Nygård fjellstue og Brunkollen. For alpint interesserte ligger Kolsås skisenter kun få minutters kjøretur unna.

Nærområdet byr på et bredt aktivitetstilbud året rundt. Det er gode muligheter for friluftsliv, både sommer og vinter, samt kort vei til idrettsanlegg som Nadderud stadion med svømmehall. Golfbaner på Haga og Grini, samt tennisanlegg på Eiksmarka, ligger også i rimelig avstand. Like ved eiendommen ligger Godthaab Helse- og Rehabiliteringssenter, som tilbyr blant annet servering, treningsrom og varmtvannsbasseng.

Det er flere barnehager i gangavstand, herunder Åsterud barnehage, Øverland friluftsbarnhage og Bærumsmarka barnehage. Boligen sokner til Haslum barneskole, som nås via gang- og sykkelsti og ligger ca. 15 minutters gange unna. På Bekkestua finnes både ungdomsskole, Oslo International School og videregående skoler, i tillegg til Nadderud videregående. Flere andre videregående skoler ligger også i nærliggende områder.

Bekkestua sentrum ligger en kort kjøretur unna og fungerer som et viktig knutepunkt for handel, service og kollektivtransport. Her finnes et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon, inkludert buss, buss og T-bane. Sandvika sentrum og Sandvika Storsenter nås også enkelt med bil eller kollektivtransport. Bærum Verk, med butikker, serveringssteder og familievennlige aktiviteter, ligger i kort kjøreavstand.

Kollektivtilbudet er godt. Det er kort gangavstand til bussholdeplassen Åsterud, hvor det går både ordinære bussruter, ekspressbusser og flybuss. Ekspressbussene har hyppige avganger i rushtiden og tar deg raskt til Lysaker, Skøyen og Oslo sentrum. Bussforbindelse til Bekkestua tar få minutter, med videre overgang til T-bane som tar deg til Majorstuen på rundt 17 minutter. Det er også gangavstand til T-banestasjoner på Haslum og Avløs, hvor det finnes pendlerparkering.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området er preget av rekkehus- og leilighetsbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Åsterud barnehage, Øverland friluftsbarnhage og Bærumsmarka barnehage.

Skolekrets

Eiendommen sokner til Haslum barneskole og Bekkestua ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Åsterud busshodeplass med linje 150 og 150E. Ca. 5 min med bil til Haslum T-bane stasjon med linje 1, 2, 3 og 5.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

FDV-dokumentasjonen for boligen beskriver at yttervegger er utført som prefabrikkerte bindingsverkvegger med utvendig liggende panel, lufting og GU-vindtetting. Musebånd ble påvist ved stikkprøvekontroll. Konstruksjonen er besikket fra bakkeplan. Det er foretatt stikkprøver for råte/fukt i nedkant av kledning og hjørnekasser. Det er ukjent om det er sameiet som er ansvarlig for vedlikehold/utskiftning.

Kledningen er stedvis montert lavere mot terreng enn anbefalt. Risikoen ved kledningsbord nær terreng er primært fukt- og råteskader på grunn av økt vannsprut, kapillært fuktopptak i treverket og dårlig uttørring, noe som kan føre til at maling sprekker og kledningen råtner, spesielt ved stående bord med utsatt endeved. Anbefalt avstand til terreng er minimum 30 cm for å unngå dette, selv om det kan reduseres til 10 cm der fare for sprut er liten. 30 cm anses som best for å sikre lang levetid. Ingen skader er påvist. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Normal bruksslitasje på overflater ihht alder. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Normal bruksslitasje ihht alder.

Terrasseplattinger i trekonstruksjon på bakkeplan mot sør med utgang fra stuen mot skjermet hage og i tilknytning til inngangspartiet mot nord. Treplattinger har behov for jevnlig vedlikehold. Det er enkelte tørkesprekker, slitasje og grønske som er normalt i

henhold til alder.

Innvendig er det gulv av parkett og fliser i entrè. Veggene har malte flater med glassfiberstrie. Innvendige tak har himlingsplater. (Takess) Boligen har støpt gulv mot grunn. Stikkmålinger er foretatt med lasermåler. Det er ikke registrert avvik utover det man kan forvente. Høydeforskjell i rommet er 5 mm på stort soverom og 11 mm i stue. I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder. Avvik kan forekomme som ikke blir registrert på befaringsdagen. Innvendig har boligen malte, profilerte fyllingsdører med normal bruksslitasje.

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 skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Det har vært to tilfeller med sukkermaur i leiligheten.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Da det ble observert sukkermaur innendørs våren 2025, ble skadedyrfirma kontaktet. Anbefaling om å legge ut Swirr innendørs, og kvitt langs mur og yttervegg ble fulgt, og maur har ikke vært sett siden.

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?: 2023

Firmanavn: IKT Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til LEDspotter og dimmet på bad, samt lagt til en ekstra spot over dusj. Byttet også til LED-lyslister under overskap på kjøkken.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Boligelektrikeren

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til LED-dimmere på kjøkken, stue og bad.

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

Ja

Vanntilførsel til alle rom styres manuelt fra skap på bad, da styringsenhet har vært ustabil og har blitt koblet ut.

Alt med vannbåren varme fungerer veldig bra.

Innhold

BRA-i: Bad, kjøkken, bod, soverom, soverom 2

BRA-e: Utvendig bod under trapp, bod beliggende i felles underjordisk garasjeanlegg.

Standard

Stue:

Stuen er utformet i åpen løsning mot spiseplass og kjøkken, noe som gir en luftig romfølelse og god flyt mellom sonene. Gulvet er belagt med parkett, og rommet har vannbåren gulvvarme samt malte vegger i tidsriktige fargetoner. Det er god plass til sofagruppe med tilhørende mediamøbler. Spiseplassen ligger i naturlig forlengelse av kjøkkenet og har plass til et stort spisebord. Fra stuen er det utgang til sørvendt terrasse med videre adkomst til hage. Terrassen er delvis skjermet med takoverbygg og byr på gode solforhold.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med en kombinasjon av glatte og profilerte fronter, samt laminat benkeplate. Det er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er ikke installert lekkasjestopper. Avtrekk er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg. Vannbåren varme på kjøkkenet.

Bad:

Flislagt bad med vannbåren gulvvarme. Badet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjnische med svingbar dør samt opplegg for vaskemaskin. Rommet har balansert ventilasjon.

Soverom:

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet er romslig og har montert skyvedørsgarderobe. Begge soverommene er utstyrt med vannbåren gulvvarme.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Ved evt. lekkasje vil vann renne til sluk. (se avlukke bak boden).

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør ligger hovedsakelig skjult i konstruksjonen.

Boligen har balansert ventilasjon. Ifølge eier utføres filterbytte to ganger per år.

Det er installert fjernvarme.

Ingen intern varmtvannstank. Varmtvann leveres fra felles kilde.

Vannbåren varme er nedstøpt i betonggulvet.

Sikringsskap med automatsikringer.

Sprinkler/ tåkeanlegg montert i boligen. Felles varslingsanlegg.

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:

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

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.

Kjøleskap, ovn og oppvaskmaskin medfølger handelen. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen.

Parkering

2 parkeringsplasser i felles garasjeanlegg. Garasjeplass nr 2 ble kjøpt i ettertid og kan om ønskelig selges internt i sameiet.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer 818853

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme med 5 sløyfer fordelt på soverom 1 og 2, gang/entré, bad samt stue og kjøkken.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruket vårt i 2025 var 3 919kWh.

Det er ikke tegnet Norgespris.

Energimerke

C

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

Kr 5 950 000

Omkostninger kjøper

5 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

148 750 (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))

150 140 (Omkostninger totalt)

162 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

164 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 100 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 112 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 114 840 (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.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Bærum kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 552 009 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 208 037 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).

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

70/4272

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Energi kr. 386,00

Forsikring kr. 195,80

V/Avløp kr. 517,00

Div. oppussing kr. 441,10

Felleskostnader kr. 2 024,00

TV/Bredb. kr. 329,00

Parkering kr. x2 150,00

Felleskostnader inkluderer: Drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, energi/fyring A-konto, TV-anlegg/bredbånd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 193

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Andel fellesformue

Kr 11 533

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Øverlandstunet

Organisasjonsnummer

913878388

Om sameiet

Styrets arbeid:

Årets styret har jobbet med løpende drift av sameiet. Det er blitt avholdt styremøter, budsjettmøte, møter med OBOS og det har blitt utført en rekke befaringer på tunet.

I budsjettmøte høst 2024 gikk vi igjennom faktiske kostnader og så oss nødt til å gjøre en endring i felleskostnadene. Fra og med 01.01.25 ble det foretatt en økning (se mail om beløpets størrelse i forhold til størrelse på seksjon). Økningen tilsvarer 10%. I hovedsak skyldes økningen økte kommunale avgifter, økte forsikringspriser, og sparing slik at vi får bygget opp en mer solid egenkapital. På sikt skal det males og vi trenger å

forsterke vår egenkapital.

Smelteanlegg garasjeinnkjørsel & konvektorer i garasjen:

Vi bruker muligheten til å påpeke at ingen skal stille på smelteanlegget eller konvektorene. Anlegget er meget sensitivt og skal stå på en auto-funksjon året rundt.

Anleggsgartner ABVK:

Vi benytter oss fortsatt av Asker og Bærum Vaktmesterkompaniet. Dette firmaet vil brøyte snø, strø og feie for oss.

Garasjeport:

Vi oppfordrer alle beboere om å ta kontakt med styret dersom det oppstår en påkjørsel eller lignende. Obs: Porten skal kun benyttes ved inn og utkjøring. Når man skal inn og ut av garasjen til fots, bruker man døren!

Kjøpte parkeringsplasser:

Styret legger merke til at ikke alle har skilt inne i garasjen. Vi hadde satt pris på om beboere bestiller opp like skilt fra Norsk Skilt-Gravering AS som holder til i Oslo. Styret har vært i kontakt med dem og hentet inn priser. Skilt vil koste ca 600 kr eks. mva. Firmaet vi har vært i kontakt med vet om oss, og dersom man oppgir at man ringer fra "Øverlandstunet" er pris, trykk, farge etc. klart. Da trenger man kun å oppgi husnummer og bokstav. Alle p-plasser er nå solgt og det er ingen ledige p-plasser i garasjen.

Fjernvarme:

Fjernvarmen står for varmtvann og oppvarming i leilighetene samt oppvarming i garasjen og kommer fra flisfyringsanlegget ved Øverland Gård. Anlegget drives nå av Solør Bioenergi som har tatt over for Oplandske Bioenergi. Sameiet inngikk i 2021 en avtale med Techem ifht. måling og avregning av vann- og energikostnader. Eget forbruk kan sjekkes via Techems webportal og app.

MER à Wattif (e-bil lading):

I september 2024 tok Wattif over anlegget. MER har endret strategi og fokuserer nå kun på hurtigladere i landet, mens Wattif drifter anlegg for sameier som oss. Det fantes flere aktører å velge mellom, men Wattif var den som både hadde APP-løsning, samarbeidet med MER ifht. brukerinformasjon og kunne tilby samme løsning/pris. Ladeprisene vurderes fortløpende og justeres ved behov. Dersom man ønsker å kjøpe ladeboks, kontakter man Wattif (se Vibbo hvor man finner bestillingsskjema). Dette skal fortsatt være mulig selv om Wattif har tatt over driften av anlegget vårt. Det er følgende betalingsstrømmer tilhørende elbil ladeanlegget: 1. Sameiet får faktura fra Fortum for faktisk forbruk (strøm + nettleie) 2. Beboere betaler Wattif for ladebruken (pris per kwh er nå kr 1,5 + mnd abo) 3. Sameiet får fra Wattif 100% refundert det de har hentet inn fra alle som har ladet/betalt. Refusjonen gjøres 2 ganger i året. Årlig service/kontroll av el-bil ladeanlegget er sameiet pålagt å gjennomføre. Dette er i 2024 utført av Bravida (som tidligere år).

Gjesteplasser:

Igjen ser vi oss nødt til å påpeke at gjesteplasser i garasjen er til gjester og ikke til seksjonseiere/leietagere. Det er installert ladeboks på de to første gjesteplassene. Disse er øremerket gjester med behov for lading. Dersom andre gjesteplasser er opptatt, kan gjester selvfølgelig benytte seg av de to første plassene.

Internett/TV:

Sameiet lagde i 2023 ny avtale med Telenor. Vi beholdt dekodere og dersom man ønsker å fortsette med TV/T-WE, kan man enkelt logge seg inn på sin bruker på Telenor.no og endre slik man ønsker. Avtalen/felleskostaden innebærer 1000/1000 internettlinje. Man kan også justere ned internetthastighet og heller velge tv-kanaler.

Nytt skur:

Det er blitt bygd et skur som er ment til de tre nye metall/glass-dunkene. Dette er et tiltak slik at containere faktisk blir tømt, og at dunkene ikke snør ned og fryser fast. Skuret er nå malt og det impregnerte gulvet vil males om 1-2 år.

Utleide seksjoner:

Styret minner om at det er EIER sitt ansvar å informere leietager(e) om «viktige punkter» som må overholdes. Inne på Vibbo kan man enkelt legge til leietagere slik at de selv kan følge med. Styret krever at eiere og leietagere setter seg inn i Vibbo og i det minste er klar over de viktigste punktene (ligger egen sjekkliste på Vibbo under «temaer»). Styret opplever unødvendige telefoner og mailer om ting som tydelig står forklart inne på Vibbo.

Heis/løfteplattform:

Vår heis/løfteplattform har gjennomgått årlig service. Nå som den betjenes med nøkkel, opplever vi mindre feil og har da mindre kostnader.

Gressklippere/verktøy:

I 2023 ble utstyret vårt levert inn til service. Vi håper alle kan ta vare på verktøyene slik at vi slipper å måtte investere i nytt. Styret har sett på nye og vil kanskje gå for elektriske gressklippere i fremtiden. I 2024 så vi at gressklipperne må kanskje på en ny service. Her vil styret gjøre en vurdering fortløpende.

Låser:

Låsekasse til to av de nedgravde dunkene, samt en dør inn til garasjen er blitt byttet. Det er også lagt på «lister» som gjør at dørene ikke smeller like mye.

Lysarmatur:

Bravida har byttet 3 LED-lysarmatur i garasjen.

Råte/maling:

I 2024 har vi fått byttet ut resterende råtne bord. Vi har også fått utbedret skjeve stolper ned mot jordet. Dette var en omfattende jobb som måtte gjøres da stolpene som holdt balkongene og støp/stolper var på vei ned/ut skråningen. Når det kommer til maling er det nå klart til å males der det har blitt byttet bord for ca 2+ år siden. Styret kommer ikke til å sette opp en dugnad på dette i 2025. Vi venter til 2026 hvor «alt» kan males. De som ønsker å male i forkant; det står maling i fellesboden, og dersom det mangler, kan det sendes mail til styret hvor man eventuelt får aksept på å kjøpe inn mer maling.

Service Trysilhus:

Det har blitt utført ny service. I denne servicen kontrolleres sprinkelanlegg 1 etg samt sprinkelanlegg i garasjen (dette faktureres sameiet). Deretter kontrolleres anlegg inne på teknisk rom (1 etg og 2/3 etg). De som har Henkosentral (fortsatt), får byttet batterier og tatt en kontroll av sentralen. De som ikke bruker Henkosentralen lenger, har da ingen termostater å bytte batteri på, og vil da betale noe mindre for sin service. Konvektorer i garasjen er det også blitt gjort service på.

Brannanlegg:

I 2023 ble det utført «stor-service» hvor også batterier ble byttet. I august 2024 hadde vi ny årlig service, men da uten batteriskift. Batterier vil bli byttet igjen i 2025. Styret bruker muligheten til å presisere at man IKKE skal demontere detektorer/sirener da dette utløser en alarm.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 23, bruksnummer 43, seksjonsnummer 29 i Bærum kommune. Gårdsnummer 23, bruksnummer 43, seksjonsnummer 47 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:

3201/23/43/29:

17.09.2012 - Dokumentnr: 764002 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Øverland Miljøtun AS

Org.nr: 994 930 842

Bestemmelser om rett til å innkreve og motta anleggsbidrag.

Overført fra: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43

Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2012 - Dokumentnr: 772488 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:44

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43

Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2012 - Dokumentnr: 772592 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Solør Oplandske Bioenergi AS

Org.nr: 989 503 804

Erklæring om ledningsnett for fjernvarmeanlegg

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43

Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2013 - Dokumentnr: 501508 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:19

Bestemmelse om drift og vedlikehold av vei, avfallsareal og øvrig tilstøtende areal

Overført fra: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43

Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.2013 - Dokumentnr: 589525 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 29

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 70/4368

23.05.2018 - Dokumentnr: 790287 - Reseksjonering

Snr: 29

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 70/4272

Sammenslåing av seksjoner

Fjerning av seksjon

Endring av fellesareal

Endring av tilleggsdel

01.01.2020 - Dokumentnr: 1725420 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0219 Gnr:23 Bnr:43 Snr:29

01.01.2024 - Dokumentnr: 35672 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3024 Gnr:23 Bnr:43 Snr:29

12.07.2013 - Dokumentnr: 589716 - Urådighet

Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43 Snr:43

Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43 Snr:44

Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43 Snr:45

Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43 Snr:46

Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43 Snr:47

Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43 Snr:48

Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43 Snr:49

Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43 Snr:50

Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43 Snr:51

Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43 Snr:57

Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43 Snr:58

Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43 Snr:59

Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43 Snr:60

Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43 Snr:61

Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43 Snr:62

Kan ikke selges til andre enn rettighetshaverene.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Bærum kommune, med unntak ved reseksjonering der næringsseksjonene omgjøres til tilleggsdel i bolig.

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler Gamle Ringeriksvei 128 A-D, 130 A-D, 132 A-F, 134 A-F, 136 A-D, 138 A-F, 140 A-M - rekkehus.

Det foreligger ferdigattest som omhandler Gamle Ringeriksvei 134 A-B-C-D-E-F - hus 10
- rekkehus med 6 leiligheter

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.11.2014.

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 3 751 m2

Arealbruk Naturområde - grønnstruktur,Framtidig

Delareal 60 m2

KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø

KPHensynsonenavnH570

Delareal 13 031 m2

KPAngittHensyn Hensyn landskap

KPHensynsonenavnH550

Delareal 55 m2

Arealbruk

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet
næringsvirksomhet

basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Delareal 9 225 m2

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 1 147 m2

KPHensynsonenavnH190

KPSikring Andre sikringssoner

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 1981008 ([https://www.arealplaner.no/3201/gi?](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1981008)

funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1981008)

Navn GML RINGERIKSVEI, Kirkev/Stein gård

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 25.08.1982
Delareal 4 m2
Formål Kjørevei

Id 2001005 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2001005>)
Navn ØVERLAND VESTRE, GNR 23, BNR 2 MFL
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 28.09.2005
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9193/2001005.pdf>
Delareal 12 972 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn B3
Delareal 55 m2
Formål Kjørevei
Feltnavn T2

Adgang til utleie

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 nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Selger er fleksibel i perioden 8/5 - 1/8.

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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% 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.
- 6 570 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

















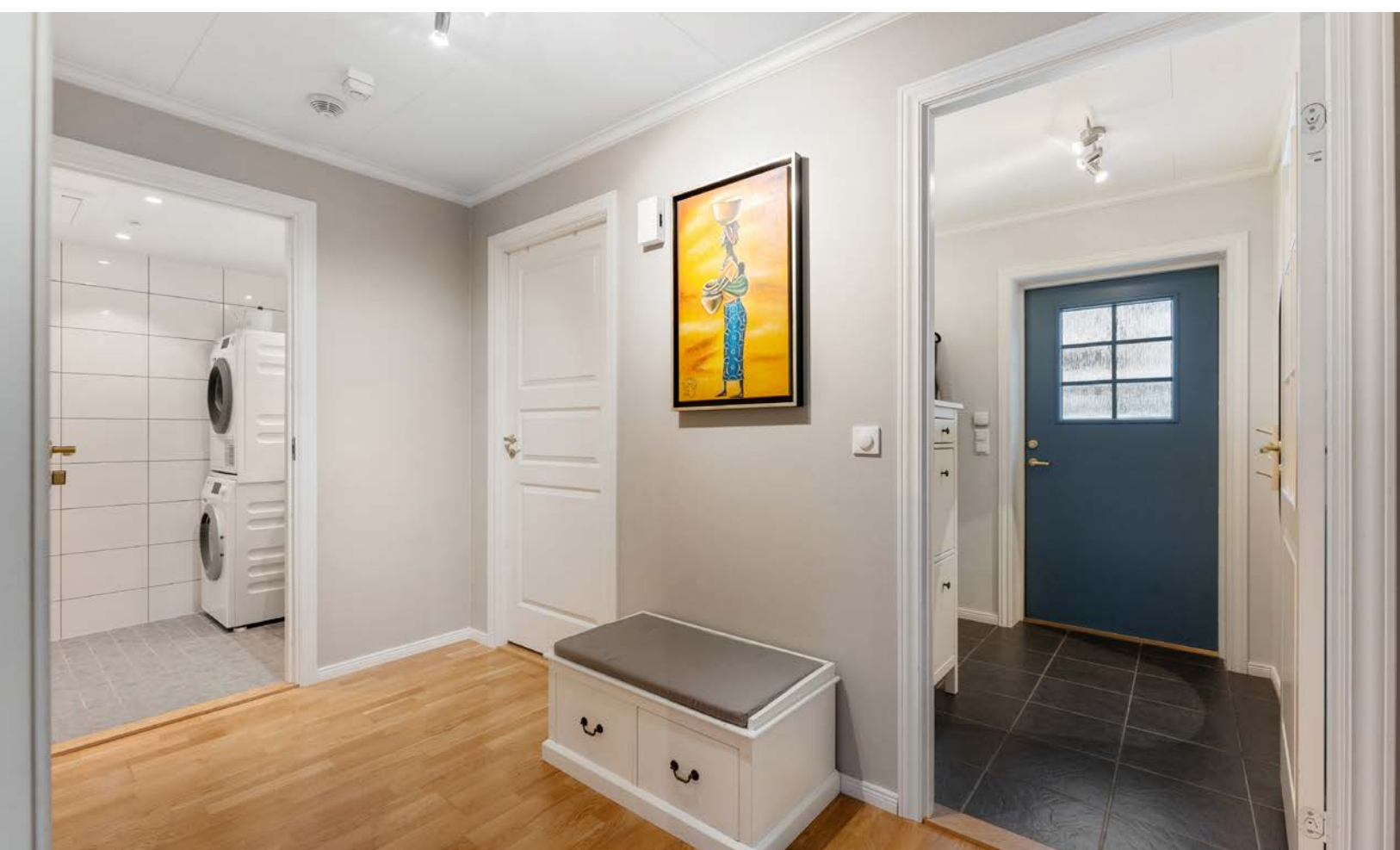












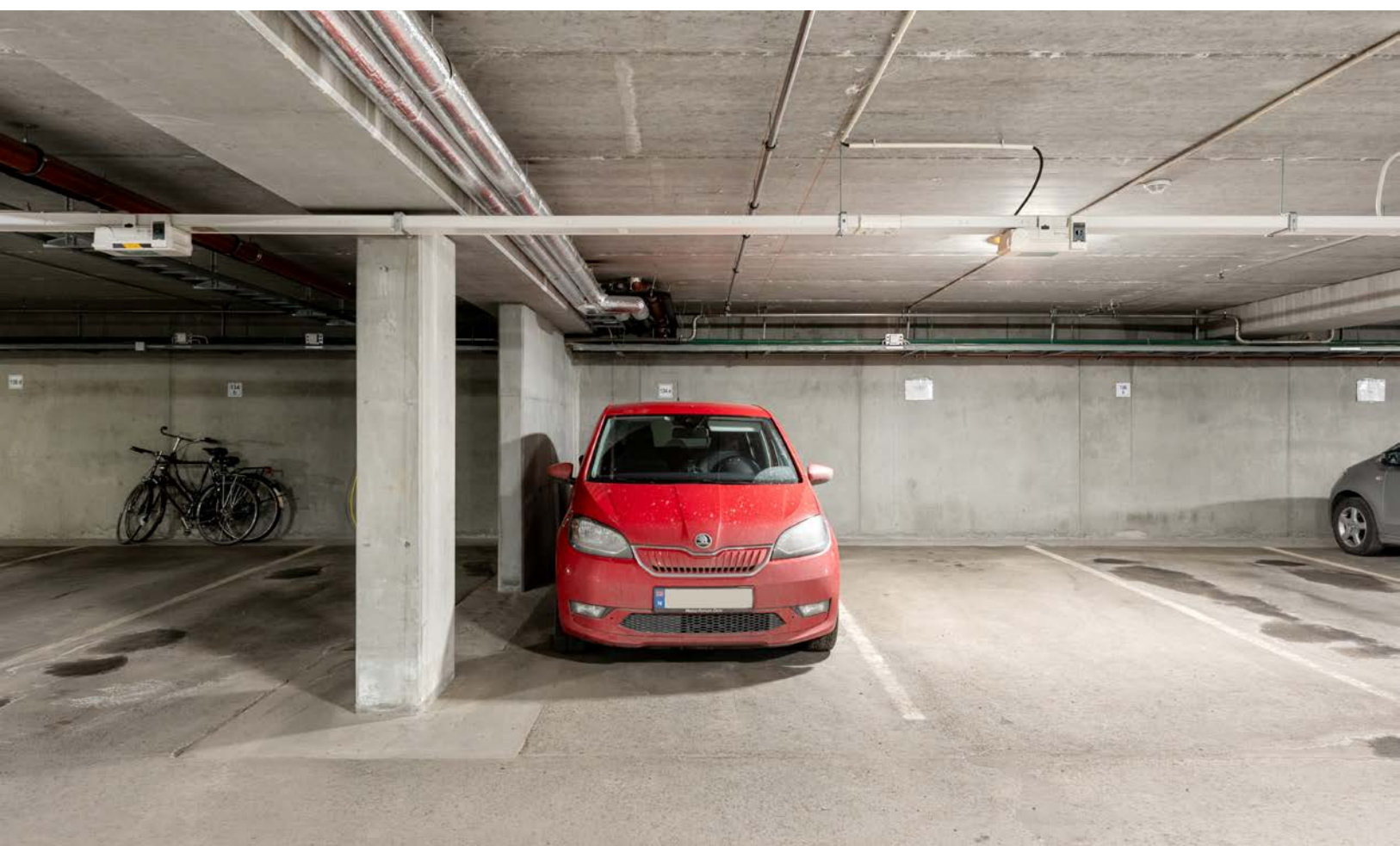
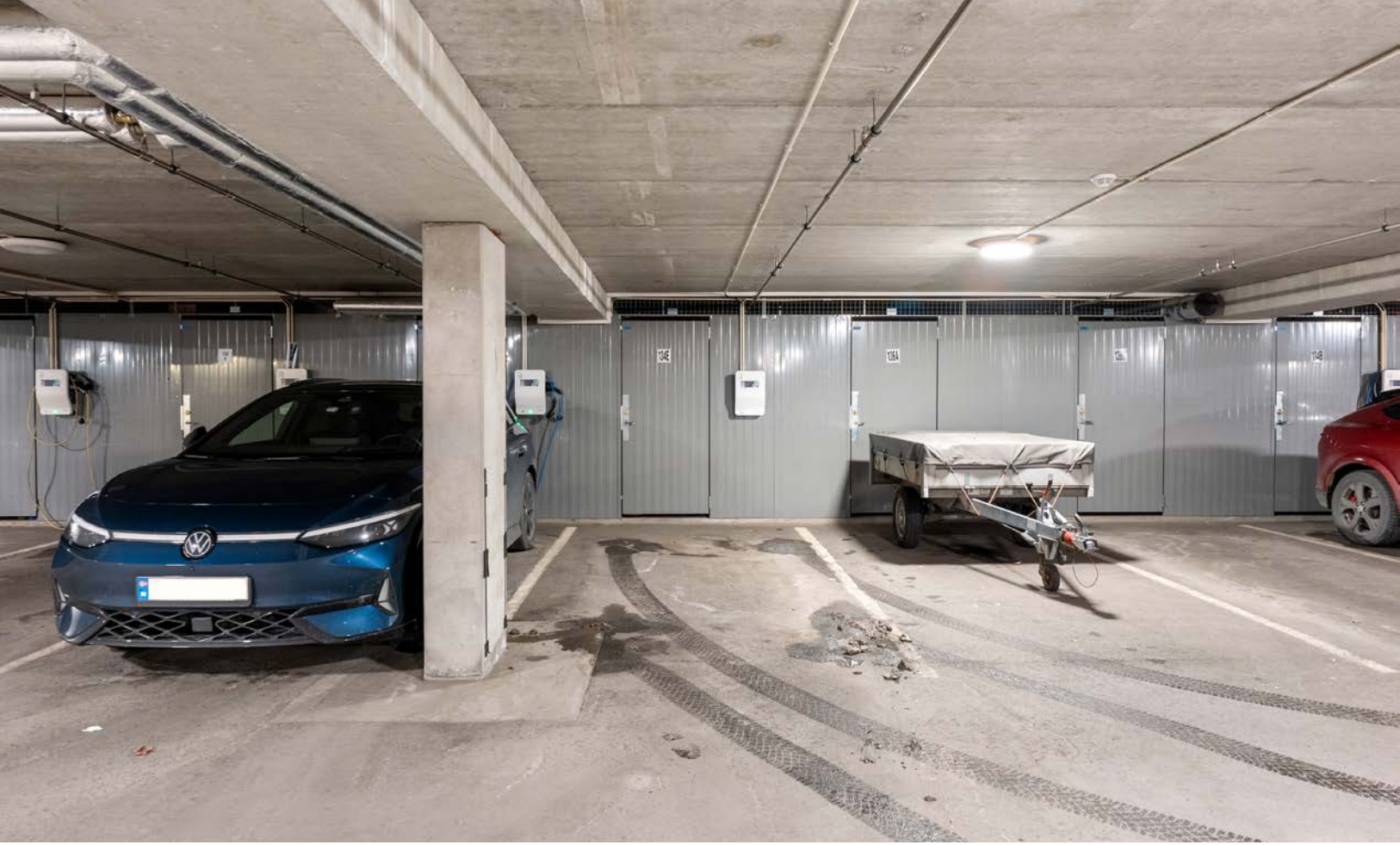












Gamle Ringeriksvei 134E, 1356 Bekkestua Leilighet



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

Tilstandsrapport

📍 Gamle Ringeriksvei 134E , 1356 BEKKESTUA

📖 BÆRUM kommune

gnr. 23, bnr. 43, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 12.12.2025

Rapportdato: 26.12.2025

Oppdragsnr.: 22644-1004

Referansenummer: JM6395

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

Boenhet på bakkeplan i rekkehus med 6 enheter. Boligen fremstår med normal bruksslitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. Påpeker at rapporten vurderer byggetekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt, selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme, er det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser. Estetiske avvik og mindre fagmessige utførelser vil ikke bli kommentert i rapporten dersom dette ikke anses av spesiell byggeteknisk betydning. Flere bygningsdeler kan ikke tilfredsstillende vurderes av takstmann uten at det utføres destruktive tiltak eller fremlegges dokumentasjon, vurdering i slike tilfeller gjøres ofte basert på alder og enkelte observasjoner/undersøkelser ved befarings, det er svært viktig at kjøper søker informasjon, dokumentasjon og kunnskap tilknyttet vurderinger i rapporten som er gjort på begrenset grunnlag/undersøkelse.

Rekkehus - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

FDV-dokumentasjonen for boligen beskriver at yttervegger er utført som prefabrikkerte bindingsverkvegger med utvendig liggende panel, lufting og GU-vindetting. Musebånd ble påvist ved stikkprøvekontroll. Konstruksjonen er besiktiget fra bakkeplan. Det er foretatt stikkprøver for råte/fukt i nedkant av kledning og hjørnekasser. Det er ukjent om det er sameiet som er ansvarlig for vedlikehold/utskiftning.

Kledningen er stedvis montert lavere mot terreng enn anbefalt. Risikoen ved kledningsbord nær terreng er primært fukt- og råteskader på grunn av økt vannsprut, kapillært fuktoptak i treverket og dårlig uttørring, noe som kan føre til at maling sprekker og kledningen råtner, spesielt ved stående bord med utsatt endeved. Anbefalt avstand til terreng er minimum 30 cm for å unngå dette, selv om det kan reduseres til 10 cm der fare for sprut er liten. 30 cm anses som best for å sikre lang levetid. Ingen skader er påvist. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Normal bruksslitasje på overflater ihht alder. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Normal bruksslitasje ihht alder. Terrasseplattinger i trekonstruksjon på bakkeplan mot sør med utgang fra stuen mot skjermet hage og i tilknytning til inngangspartiet mot nord. Treplattinger har behov for jevnlig vedlikehold. Det er enkelte tørkesprekker, slitasje og grønske som er normalt i henhold til alder.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser i entré. Veggene har malte flater med glassfiberstrie. Innvendige tak har himlingsplater. (Tak-ess) Boligen har støpt gulv mot grunn. Stikkmålinger er foretatt med lasermåler. Det er ikke registrert avvik utover det man kan forvente. Høydeforskjell i rommet er 5 mm på stort soverom og 11 mm i stue. I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder. Avvik kan forekomme som ikke blir registrert på befaringsdagen. Innvendig har boligen malte, profilerte fyllingsdører med normal bruksslitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Badet er utført i en prefabrikkert baderomskabin. Veggene har fliser. Taket har malte himlingsplater av metall. Normal bruksslitasje på overflater. Noe algevekst i flisfuger i dusjsone. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm. Det er ikke mulig å påvise eventuelle avvik på nedstøpte varmekilder. Det er nyere stålsluk og smøremembran utført i prefabrikkert baderomskabin. Membran /tettesjikt er ikke mulig å påvise i denne type konstruksjon. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjnisje med svingbar dør, og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Ventil i himling og synlig spalte under dørblad som sikrer luftgjennomstrømning. Badet har baderomskabin i metall og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med både glatte og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er ikke installert lekkasjestopper. Det er avtrekk via balansert anlegg. (Ingen påviste ventiler på yttervegg.) Se FDV for vedlikehold av vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Ved evt. lekkasje vil vann renne til sluk. (se avlukke bak boden). Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør ligger hovedsakelig skjult i konstruksjonen. Boligen har balansert ventilasjon. Ifølge eier utføres filterbytte to ganger per år. Det er installert fjernvarme. Ingen intern varmtvannstank. Varmtvann leveres fra felles kilde. Vannbåren varme er nedstøpt i betonggulvet. FDV-dokumentasjonen til boligen beskriver 5 sløyfer fordelt på: soverom 1, soverom 2, gang/entré, bad, samt stue og kjøkken. Kontroll av vannbåren varme krever fagkompetanse. For utvidet kontroll bør man kontakte autorisert foretak. TG er kun basert på synlige lekkasjer eller lignende. Sikringsskap med automatsikringer. Sprinkler/ tåkeanlegg montert i boligen. Felles varslingsanlegg

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke mulig å påvise byggegrunn uten geotekniske undersøkelser. Irrelevant, da boligen ikke har rom under terreng. Ringmur med støpt såle på mark. Ringmuren er kledd med plastbelagte ståplater og det er svært begrenset inspeksjonsgrunnlag. Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Fall på terreng har mindre betydning når det ikke er rom under

Beskrivelse av eiendommen

terreng (kjeller) Man kan oppleve vannansamling på plenen dersom terreng ikke faller fra ringmur, men dette vil ikke skade boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

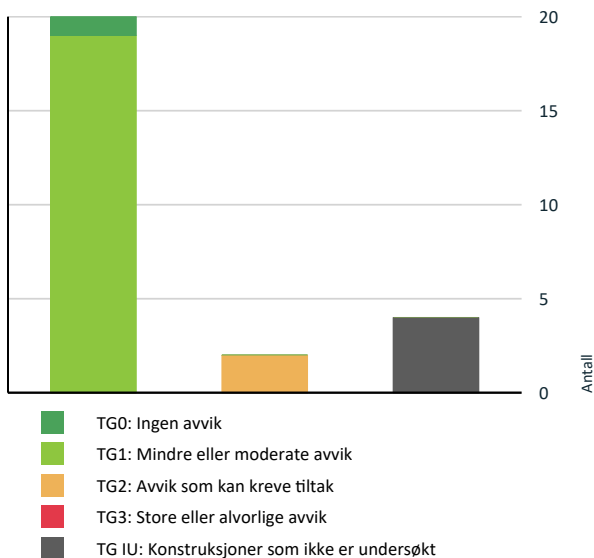
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Originale byggetegninger eller kommunale opplysninger er ikke fremlagt. Kun en plantegning som stemmer med dagens plan.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
våtrom

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er påvist andre avvik:

Det mangler lekkasjevarsler i kjøkkenbenk i henhold til kravene i TEK10.

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist noe svelling i skjøten på benkeplaten.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert. Kontroll av korrekt utførelse av brancelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag og kontrollere mot sameie at branntekniske krav for bygget er tilfredsstillende ihht forskrift. Det er oppholdsvær og 2 grader ved befaring. Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjoner som ikke er mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2014

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Boligen fremstår med normal bruksslitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. Overordnet fremstår boligen i god tilstand, alder hensyntatt. 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 ihht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)

UTVENDIG

1 TG 1 Veggkonstruksjon

FDV-dokumentasjonen for boligen beskriver at ytterveggen er utført som prefabrikkerte bindingsverkvegger med utvendig liggende panel, lufting og GU-vindtetting. Musebånd ble påvist ved stikkprøvekontroll. Konstruksjonen er besiktiget fra bakkeplan. Det er foretatt stikkprøver for råte/fukt i nedkant av kledning og hjørnekasser. Det er ukjent om det er sameiet som er ansvarlig for vedlikehold/utskifting.

Kledningen er stedvis montert lavere mot terreng enn anbefalt. Risikoen ved kledningsbord nær terreng er primært fukt- og råteskader på grunn av økt vannsprut, kapillært fuktopptak i treverket og dårlig uttørring, noe som kan føre til at maling sprekker og kledningen råtner, spesielt ved stående bord med utsatt endeved. Anbefalt avstand til terreng er minimum 30 cm for å unngå dette, selv om det kan reduseres til 10 cm der fare for sprut er liten. 30 cm anses som best for å sikre lang levetid.

Ingen skader er påvist.

1 TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Normal bruksslitasje på overflater ihht alder.

1 TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Normal bruksslitasje ihht alder.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattinger i trekonstruksjon på bakkeplan mot sør med utgang fra stuen mot skjermet hage og i tilknytning til inngangspartiet mot nord. Treplattinger har behov for jevnlig vedlikehold. Det er enkelte tørkesprekker, slitasje og grønske som er normalt i henhold til alder.

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser i entrè. Veggene har malte flater med glassfiberstrier. Innvendige tak har himlingsplater. (Tak-ess)

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt gulv mot grunn. Stikkmålinger er foretatt med lasermåler. Det er ikke registrert avvik utover det man kan forvente. Høydeforskjell i rommet er 5 mm på stort soverom og 11 mm i stue. I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder. Avvik kan forekomme som ikke blir registrert på befaringsdagen.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, profilerte fyllingsdører med normal bruksslitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Badet er utført i en prefabrikkert baderomskabin.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malte himlingsplater av metall. Normal bruksslitasje på overflater. Noe algevekst i flisfuger i dusjsonen.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm. Det er ikke mulig å påvise eventuelle avvik på nedstøpte varmekilder.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran utført i prefabrikert baderomskabin. Membran /tettesjikt er ikke mulig å påvise i denne type konstruksjon.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjnische med svingbar dør, og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Ventil i himling og synlig spalte under dørblad som sikrer luftgjennomstrømning.

1. ETASJE > BAD

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i metall og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med både glatte og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er ikke installert lekkasjestopper.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist noe svelling i skjøten på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Andre tiltak:

Lokal utbedring er foretatt, men området bør holdes fritt for vannsøl for å unngå at ytterligere fukt trenger inn i konstruksjonen og forårsaker ytterligere skader eller redusert levetid på benkeplaten.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg. Ingen påviste ventiler på yttervegg. Se FDV for vedlikehold av vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Ved evt. lekkasje vil vann renne til sluk. (se avlukke bak boden).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler lekkasjevarsler i kjøkkenbenk i henhold til kravene i TEK10.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres lekkasjevarsler i kjøkkenbenk i henhold til TEK 10, for å redusere risikoen for uoppdaget vannlekkasje og påfølgende fuktskader.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør ligger hovedsakelig skjult i konstruksjonen.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ifølge eier utføres filterbytte to ganger per år.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme.

TG 1U Varmtvannstank

Ingen intern varmtvannstank. Varmtvann leveres fra felles kilde.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme er nedstøpt i betonggulvet. FDV-dokumentasjonen til boligen beskriver 5 sløyfer fordelt på: soverom 1, soverom 2, gang/entré, bad, samt stue og kjøkken. Kontroll av vannbåren varme krever fagkompetanse. For utvidet kontroll bør man kontakte autorisert foretak. TG er kun basert på synlige lekkasjer eller lignende.

TG 1 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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.

1. 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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Eier har fremvist samsvarserklæring for:

- Bytte av dimmer på kjøkken, gang og stue. 30.09.2025.
- Bytte seks downlights + montere en ekstra downlight i dusjen. Bytte ut bryteren til en dimmer på badet. Bytte ut tre

kjøkken lysstoffarmaturer på overskapene til led armaturer.
22.09.2023

5. 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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. 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?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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

Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden forrige tilsyn.

TG 1 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Sprinkler/ tåkeanlegg montert i boligen. Felles varslingsanlegg

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Eier opplyser om at det utføres årlig service og kontroll av brannvarslingsanlegget i regi av sameiet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke mulig å påvise byggegrunn uten geotekniske undersøkelser.

Fuktsikring og drenering

Irrelevant, da boligen ikke har rom under terreng. Ingen vannansamlinger på bakkenivå rundt boligen.

Grunnmur og fundamenter

Ringmur med støpt såle på mark. Ringmuren er kledd med plastbelagte stålplater og det er svært begrenset inspeksjonsgrunnlag. Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Terrengforhold

Fall på terreng har mindre betydning når det ikke er rom under terreng (kjeller) Man kan oppleve vannansamling på plenen dersom terreng ikke faller fra ringmur, men dette vil ikke skade boligen. Det ble ikke påvist noen form for vannansamlinger på befaringsdagen.

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

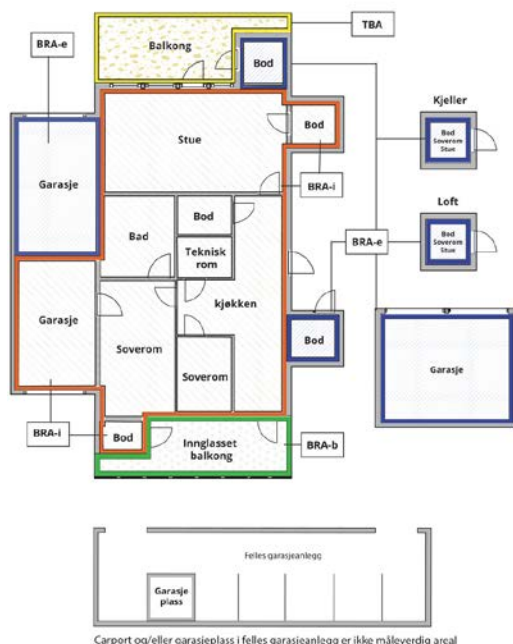
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	71	7		78	20
SUM	71	7			20
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, kjøkken, bod, soverom, soverom 2	Utvendig bod under trapp, bod beliggende i felles underjordisk garasjeanlegg.	

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser. 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. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.

TBA= 16 m² + 4m² = 20m²
Bod i garasjeanlegg 5 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Originale byggetegninger eller kommunale opplysninger er ikke fremlagt. Kun en plantegning som stemmer med dagens plan.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM (m ²)	S-ROM (m ²)
Rekkehus	65	6

Kommentar

Rekkehus

Det er bruken på befaringstidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2025	Geir Randen	Takstingeniør
	Kjell Audun Løkslid	Kunde
	Lars Petter Heinegaard	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	23	43		29	63.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gamle Ringeriksvei 134E

Hjemmelshaver

Løkslid Kjell Audun, Løkslid Malene Jerpstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende i tunløsning med flere rekker og garasjeanlegg.

Om tomten

Felles tomteareal med grøntområder, asfalterte adkomstveier mellom rekkehusene. Felles lekeplasser for barn. Felles undergravet garasjeanlegg.

Tilleggsopplysninger

Eier informerer om at det kan komme inn svartmaur en kort periode på våren.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	02.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	26.12.2025	
---	------------	--

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 de 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 funksjonsprøving 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 fukttinnhold 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

Malene Jerpstad Løkslid

Kjell Audun Løkslid

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gamle Ringeriksvei 134E

1356 Bekkestua

3201-23/43/0/29



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **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?

♦ **Ja**

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?

♦ **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?

♦ **Ja**

Det har vært to tilfeller med sukkermur i leiligheten.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Da det ble observert sukkermur innendørs våren 2025, ble skadedyrfirma kontaktet. Anbefaling om å legge ut Swirr innendørs, og kvitt langs mur og yttervegg ble fulgt, og mur har ikke vært sett siden.



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 2023

Firmanavn: IKT Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til LEDspotter og dimmet på bad, samt lagt til en ekstra spot over dusj. Byttet også til LED-lyslist under overskap på kjøkken.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Boligelektrikeren

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til LED-dimmere på kjøkken, stue og bad.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Vanntilførsel til alle rom styres manuelt fra skap på bad, da styringsenhet har vært ustabil og har blitt koblet ut. Alt med vannbåren varme fungerer veldig bra.



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

♦ **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

Gamle Ringeriksvei 134E - Nabolaget Haslum - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Åsterud Linje 150, 150E	7 min 0.6 km
Haslum Linje 1, 2, 3, 5	6 min 2.7 km
Blommenholm stasjon Linje L1	10 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 14.8 km
Oslo Gardermoen	55 min

Skoler

Haslum skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	17 min 1.5 km
Hosle skole (1-7 kl.) 483 elever, 21 klasser	5 min 2 km
Oslo International School (1-10 kl.) 415 elever, 29 klasser	5 min 2.3 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 561 elever, 40 klasser	7 min 2.9 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 252 elever, 16 klasser	8 min 3.1 km
Oslo International School 90 elever	5 min 2.3 km
Nadderud videregående skole 460 elever	6 min 2.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

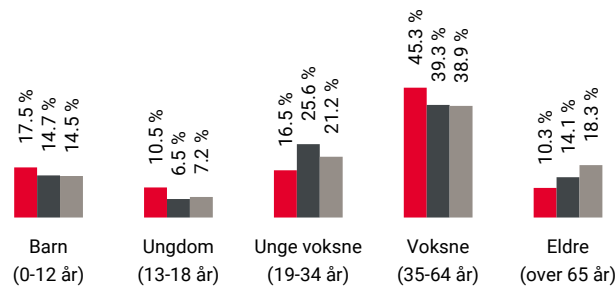
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haslum	1 291	484
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bærumsmarka Fus barnehage (1-5 år) 85 barn	4 min 0.3 km
Øverland barnehage (1-5 år) 51 barn	8 min 0.6 km
Åsterud barnehage avd. Åsterudveien (...) 42 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Spar Nadderud	23 min
Coop Extra Haslum	5 min



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



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



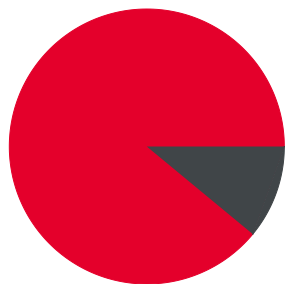
Gateparkering

Lett 88/100

Sport

⚽	Haslum skole	16 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.4 km	
⚽	Haug skole	19 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	1.7 km	
🚴	GYM Bekkestua	6 min	🚗
🚴	SATS Bekkestua	6 min	🚗

Boligmasse



■ 89% rekkehus
■ 11% annet

«Stille, nært marka, sentralt.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Bekkestua Senter

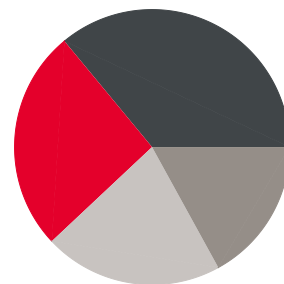
6 min 🚗



Apotek 1 Hosle

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



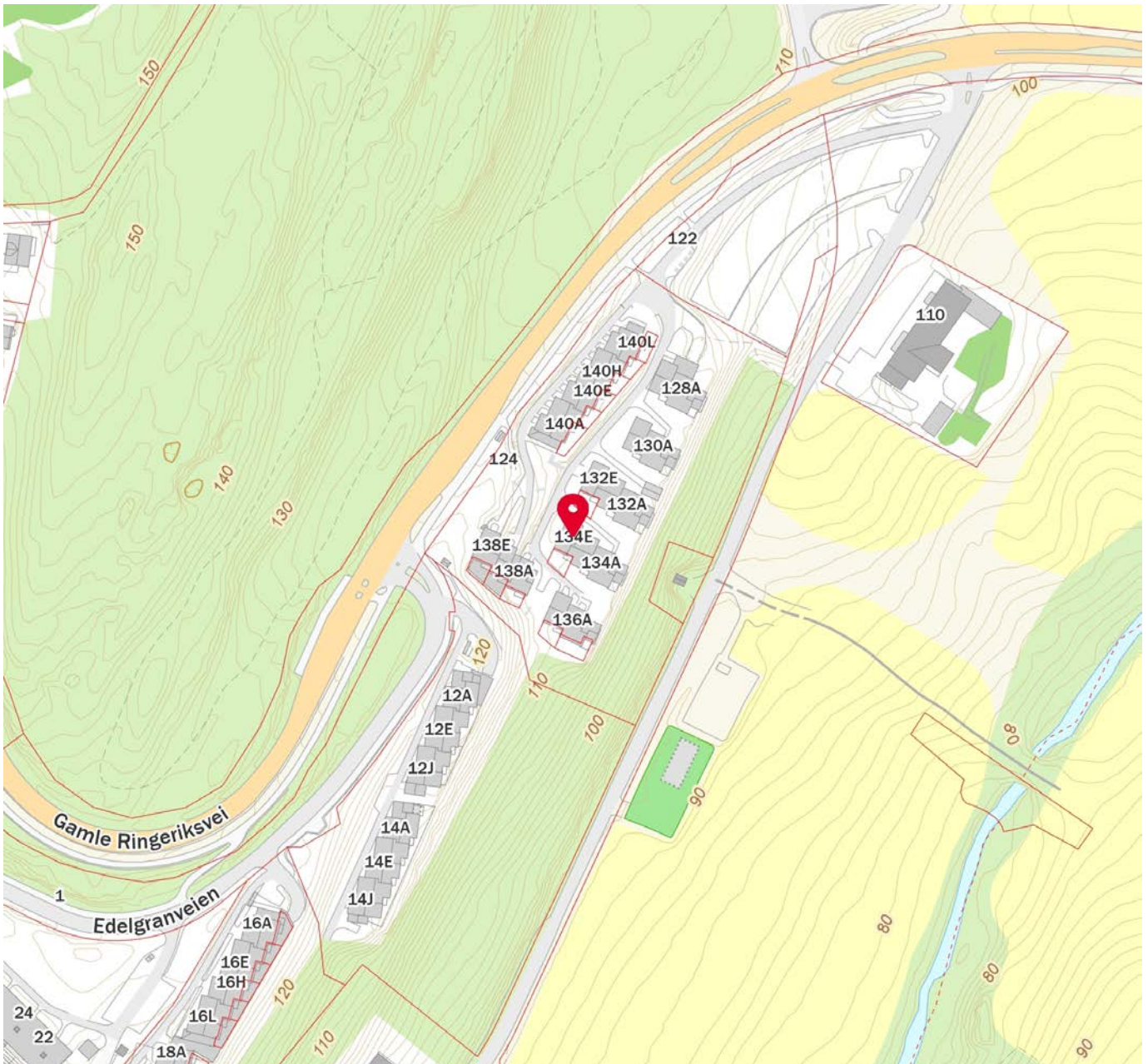
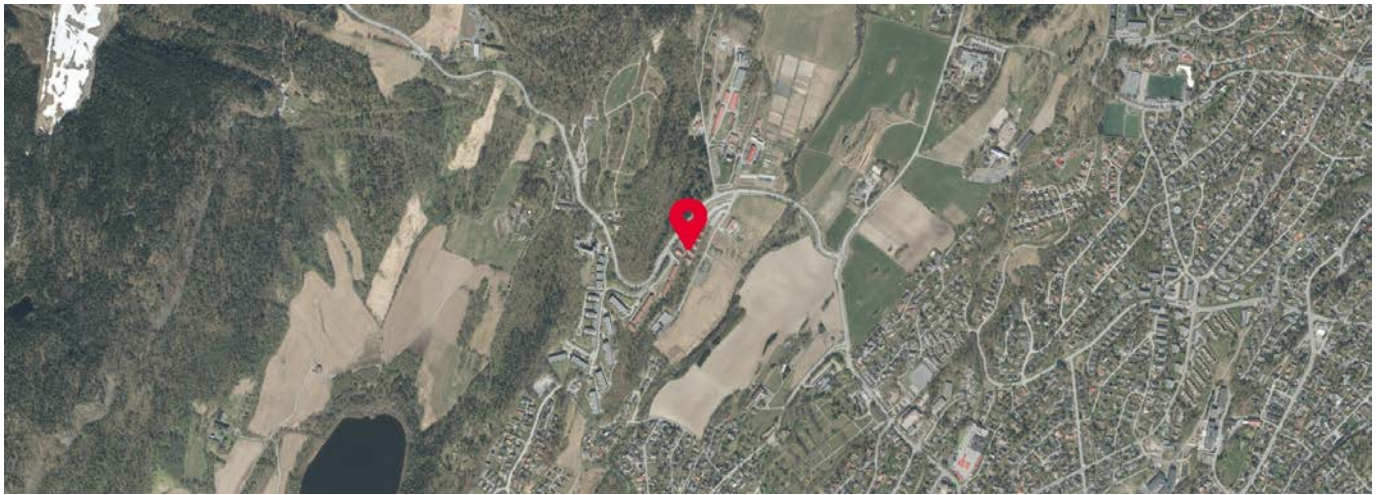
0%

47%

■ Haslum
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS
Aktiv avd. Asker v/Mathias Carlsen
Bankveien 11, 1373 ASKER
E-post: mathias.carlsen@aktiv.no

Deres ref.: 1110250170 . Vår ref.: 7424-1-29

Dato: 29.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Boligsameiet Øverlandstunet
Organisasjonsnr: 913878388
Seksjonseier: Løkslid, Kjell Audun
Medeier: Løkslid, Malene Jerpstad
Leilighetsnummer: 29
Adresse: Gamle Ringeriksvei 134 E, 1356 BEKKESTUA
Seksjonsnummer: 29
Gnr. 23
Bnr. 43

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 818853.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Ved eierskifte må Avarn (brannalarmselskap) få oppdatert informasjon på ny seksjonseier, navn, tlf og adresse. Dette må sendes over av selger/kjøper så fort noen flytter ut, og når noen flytter inn. post@avarnsecurity.com Det følger en garasje plass med hver seksjon, som tilleggsdel. Det er flere plasser i anlegget enn antall boligseksjoner. Disse er registrert som næringsseksjoner. Vedtektene har ingen opplysninger om hvem som kan eie/kjøpe parkeringsplasser. Tinglyst begrensning i råderett, parkeringsplasser kan kun selges til seksjonseiere i 7318, 7281 og 7424. Det påløper adm.kostnad i henhold til gjeldende prisliste ved registrering av ny eier på næringsseksjon i garasjeanlegg. Felleskostnader for garasjen kommer i tillegg. Sameiet er tilknyttet bioenergianlegg, flisfyringsanlegg. Vannbåren varme med varme i gulv. Sameiet leier grunn til lekeplass tilrettelagt for ballspill av Det kongelige selskap til NORGES VEL. Leieavtalen er felles med sameiene Edelgrantunet og Edelgranlia. Drift og vedlikehold er sameienes ansvar. Energiavregning: Techem Norge AS Avregning av faktisk energiforbruk og evt. justering av akontobeløp skjer årlig mot innkrevd akontobeløp. Avregning & a-konto innkreving skjer via felleskostnader. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, eller e-post: kundeservice@techem.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 983,90,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Energi	386,00	
Forsikring	195,80	
V/Avløp	517,00	
Div. oppussing	441,10	
Felleskostnader	2 024,00	

TV/Bredb.	270,00	329,00 fra 01.01.2026
Parkering	150,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	43,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	11 533,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon: 22 98 89 33.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Stefan Cvijanovic, e-post: overlandstunet@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7424

BOLIGSAMEIET ØVERLANDSTUNET

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET ØVERLANDSTUNET

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

Dato for årsmøtet:

30. april 2025 kl. 17:30, FUS Bærumsmarka barnehage .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtaksforslag – Oppsetting av gjerde rundt ballbingen
8. Nye bommerz
9. Male reparert rekkverk .
10. Strø singel
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET ØVERLANDSTUNET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tea Linge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Tea Linge foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat belastes egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat belastes egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

2. 24_7424_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000.

Sak 7

Vedtaksforslag – Oppsetting av gjerde rundt ballbingen

Forslag fremmet av:

Susan Henriette Kaaber

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Begrunnelse:

Ballbingen som er ment som et område for lek brukes knapt. Et gjerde vil bidra til en mer funksjonell bane. Dette vil redusere risikoen for at baller havner utenfor området. Et gjerde vil også kunne gi banen en utvidet bruk som f.eks. lek og trening med hund. Dette er kun et forslag da vi har vært flere som har diskutert muligheten. Det bør selvsagt være innenfor rimelig kostnadsramme og plan for ev vedlikehold. Kunne kommunen vært interessert i et slikt tiltak eller er det Norges vel som vi leier tomt av. Per nå benyttes ikke området og det er også synd.

Forslag til vedtak

Årsstyret vedtar å sette opp et solid gjerde rundt ballbingen for å øke sikkerheten og tilrettelegge for trygg bruk av området. Gjerdet skal ha en høyde på minimum 2 meter og settes opp innen [dato]. Styret gis ansvar for å innhente tilbud og velge leverandør innenfor en budsjettamme på [beløp].

tillegg skal ballbingen kunne benyttes til lek og trening med hund, og det er ønskelig at gjerdet utformes slik at dette hensynet ivaretas. Styret vurderer eventuelle tilleggstiltak som kan gjøre området egnet for både ballspill og hundeaktiviteter.

Sak 8

Nye bommerz

Forslag fremmet av:

Tone Krogsæter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker at sameiet går til innkjøp av to nye bommer , som lukkes automatisk. Altfor mange kjører inn på våre småveier med høy hastighet . Dette er helt nødvendig . Vi har ingen å miste .

Forslag til vedtak

Innkjøp av to nye bommer .

Sak 9

Male reparert rekkverk .

Forslag fremmet av:

Tone Krogsæter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Male nytt rekkverk som har stått i to år ,

Forslag til vedtak

Male rekkverk på dugnad eller etter avtale .Sameiet kjøper inn maling.

Sak 10

Strø singel

Forslag fremmet av:

Tone Krogsæter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker oss felles lager med strøsingel i felles bod.

Gammel singel forsvant fort slik at det ikke var nok til alle . Vi foreslår en sekk under hver trapp for leilighet i første og andre etasje .

Dette kan ordnes på høst dugnaden .

Forslag til vedtak

Innkjøp av felles strøsingel til vinterbruk.

Ordnes på dugnad om høsten .

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Stefan Cvijanovic

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Per Arne Løvaas

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Orientering om Sameiets drift

Styrets arbeid:

Årets styret har jobbet med løpende drift av sameiet. Det er blitt avholdt styremøter, budsjettmøte, møter med OBOS og det har blitt utført en rekke befaringer på tunet.

Felleskostnader:

I budsjettmøte høst 2024 gikk vi igjennom faktiske kostnader og så oss nødt til å gjøre en endring i felleskostnadene. Fra og med 01.01.25 ble det foretatt en økning (se mail om beløpets størrelse i forhold til størrelse på seksjon). Økningen tilsvarer 10%. I hovedsak skyldes økningen økte kommunale avgifter, økte forsikringspriser, og sparing slik at vi får bygget opp en mer solid egenkapital. På sikt skal det males og vi trenger å forsterke vår egenkapital.

Smelteanlegg garasjeinnkjørsel & konvektorer i garasjen:

Vi bruker muligheten til å påpeke at ingen skal stille på smelteanlegget eller konvektorene. Anlegget er meget sensitivt og skal stå på en auto-funksjon året rundt.

Anleggsgartner ABVK:

Vi benytter oss fortsatt av Asker og Bærum Vaktmesterkompaniet. Dette firmaet vil brøyte snø, strø og feie for oss.

Garasjeport:

Vi oppfordrer alle beboere om å ta kontakt med styret dersom det oppstår en påkjørsel eller lignende. Obs: Porten skal kun benyttes ved inn og utkjøring. Når man skal inn og ut av garasjen til fots, bruker man døren!

Kjøpte parkeringsplasser:

Styret legger merke til at ikke alle har skilt inne i garasjen. Vi hadde satt pris på om beboere bestiller opp like skilt fra Norsk Skilt-Gravering AS som holder til i Oslo. Styret har vært i kontakt med dem og hentet inn priser. Skilt vil koste ca 600 kr eks. mva. Firmaet vi har vært i kontakt med vet om oss, og dersom man oppgir at man ringer fra "Øverlandstunet" er pris, trykk, farge etc. klart. Da trenger man kun å oppgi husnummer og bokstav.

Alle p-plasser er nå solgt og det er ingen ledige p-plasser i garasjen.

Fjernvarme:

Fjernvarmen står for varmtvann og oppvarming i leilighetene samt oppvarming i garasjen og kommer fra flisfyringsanlegget ved Øverland Gård. Anlegget drives nå av Solør Bioenergi som har tatt over for Oplandske Bioenergi. Sameiet inngikk i 2021 en avtale med Techem ifht. måling og avregning av vann- og energikostnader. Eget forbruk kan sjekkes via Techems webportal og app.

MER à Wattif (e-bil lading):

I september 2024 tok Wattif over anlegget. MER har endret strategi og fokuserer nå kun på hurtigladere i landet, mens Wattif drifter anlegg for sameier som oss. Det fantes flere aktører å velge mellom, men Wattif var den som både hadde APP-løsning, samarbeidet med MER ifht. brukerinformasjon og kunne tilby samme løsning/pris.

Ladeprisene vurderes fortløpende og justeres ved behov.

Dersom man ønsker å kjøpe ladeboks, kontakter man Wattif (se Vibbo hvor man finner bestillingsskjema). Dette skal fortsatt være mulig selv om Wattif har tatt over driften av anlegget vårt. Det er følgende betalingsstrømmer

tilhørende elbil ladeanlegget: 1. Sameiet får faktura fra Fortum for faktisk forbruk (strøm + nettleie) 2. Beboere betaler Wattif for ladebruken (pris per kwh er nå kr 1,5 + mnd abo) 3. Sameiet får fra Wattif 100% refundert det de har hentet inn fra alle som har ladet/betalt. Refusjonen gjøres 2 ganger i året. Årlig service/kontroll av el-bil ladeanlegget er sameiet pålagt å gjennomføre.

Dette er i 2024 utført av Bravida (som tidligere år).

Gjesteplasser:

Igen ser vi oss nødt til å påpeke at gjesteplasser i garasjen er til gjester og ikke til seksjonseiere/leietagere.

Det er installert ladeboks på de to første gjesteplassene. Disse er øremerket gjester med behov for lading. Dersom andre gjesteplasser er opptatt, kan gjester selvfølgelig benytte seg av de to første plassene.

Internett/TV:

Sameiet lagde i 2023 ny avtale med Telenor. Vi beholdt dekodere og dersom man ønsker å fortsette med TV/T-WE, kan man enkelt logge seg inn på sin bruker på Telenor.no og endre slik man ønsker. Avtalen/felleskostaden innebærer 1000/1000 internettlinje. Man kan også justere ned internetthastighet og heller velge tv-kanaler.

Nytt skur:

Det er blitt bygd et skur som er ment til de tre nye metall/glass-dunkene. Dette er et tiltak slik at containere faktisk blir tømt, og at dunkene ikke snør ned og fryser fast. Skuret er nå malt og det impregnerte gulvet vil males om 1-2 år.

Dugnader m.m:

I 2024 har vi fått utført dugnader.

Det er blitt arrangert julegrantenning i desember.

Dette er positive og gode tiltak for et godt miljø. Mange er flinke og stiller opp på dette. Sammen har vi tatt ansvar for plenklipping og vanning av plener i sommerhalvåret.

Vi oppfordrer de som sjeldent/aldri er med på dugnader til å bidra de andre dagene i året.

Utleide seksjoner:

Styret minner om at det er EIER sitt ansvar å informere leietager(e) om «viktige punkter» som må overholdes. Inne på Vibbo kan man enkelt legge til leietagere slik at de selv kan følge med. Styret krever at eiere og leietagere setter seg inn i Vibbo og i det minste er klar over de viktigste punktene (ligger egen sjekkliste på Vibbo under «temaer»). Styret opplever nødvendige telefoner og mailer om ting som tydelig står forklart inne på Vibbo.

Heis/løfteplattform:

Vår heis/løfteplattform har gjennomgått årlig service. Nå som den betjenes med nøkkel, opplever vi mindre feil og har da mindre kostnader.

Gressklippere/verktøy:

I 2023 ble utstyret vårt levert inn til service. Vi håper alle kan ta vare på verktøyene slik at vi slipper å måtte investere i nytt. Styret har sett på nye og vil kanskje gå for elektriske gressklippere i fremtiden. I 2024 så vi at gressklipperne må kanskje på en ny service. Her vil styret gjøre en vurdering fortløpende.

Låser:

Låsekasse til to av de nedgravde dunkene, samt en dør inn til garasjen er blitt byttet. Det er også lagt på «lister» som gjør at dørene ikke smeller like mye.

Lysarmatur:

Bravida har byttet 3 LED-lysarmatur i garasjen.

Råte/maling:

I 2024 har vi fått byttet ut resterende råtne bord. Vi har også fått utbedret skjeve stolper ned mot jorden. Dette var en omfattende jobb som måtte gjøres da stolpene som holdt balkongene og støp/stolper var på vei ned/ut skråningen.

Når det kommer til maling er det nå klart til å males der det har blitt byttet bord for ca 2+ år siden. Styret kommer ikke til å sette opp en dugnad på dette i 2025. Vi venter til 2026 hvor «alt» kan males. De som ønsker å male i forkant; det står maling i fellesboden, og dersom det mangler, kan det sendes mail til styret hvor man eventuelt får aksept på å kjøpe inn mer maling.

Service Trysilhus:

Det har blitt utført ny service. I denne servicen kontrolleres sprinkelanlegg 1 etg samt sprinkelanlegg i garasjen (dette faktureres sameiet). Deretter kontrolleres anlegg inne på teknisk rom (1 etg og 2/3 etg). De som har Henkosentral (fortsatt), får byttet batterier og tatt en kontroll av sentralen. De som ikke bruker Henkosentralen lenger, har da ingen termostater å bytte batteri på, og vil da betale noe mindre for sin service.

Konvektorer i garasjen er det også blitt gjort service på.

Vibbo:

Flere og flere er blitt flinke til å bruke plattformen Vibbo. Det er ønskelig fra styret at alle beskjeder blir lagt inn her og ikke sendes til styret privat. Ved å sende inn på Vibbo, blir meldingen din registrert (da har vi logg på det), samt flere i styret har mulighet til å se meldingen og agere.

Brannanlegg:

I 2023 ble det utført «stor-service» hvor også batterier ble byttet. I august 2024 hadde vi ny årlig service, men da uten batteriskift. Batterier vil bli byttet igjen i 2025.

Styret bruker muligheten til å presisere at man IKKE skal demontere detektorer/sirener da dette utløser en alarm.

Obs: Det er eier sitt ansvar å vite hvordan anlegget fungerer, og hvordan man eventuelt avstiller en alarm. Falsk alarm som fører til utrykning, vil eier bli fakturert for.

Nye beboere:

Til slutt, vil vi ønske nye beboere velkommen til tunet!

Informasjon om diverse er sendt ut til nye beboere. Ta kontakt med styret dersom dere mangler noe.

BOLIGSAMEIET ØVERLANDSTUNET
ORG.NR. 913 878 388, KUNDENR. 7424

BOLIGSAMEIET ØVERLANDSTUNET
ORG.NR. 913 878 388, KUNDENR. 7424

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 003 034	1 818 208	2 066 000	2 140 000
Ladeinntekter EL-bil		175 885	130 211	130 000	130 000
Andre inntekter	3	37 614	8 490	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 216 533	1 956 909	2 196 000	2 270 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-23 360
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-7 740	-7 226	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-90 180	-85 640	-91 000	-96 000
Konsulenthonorar	7	-18 556	-8 716	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-546 874	-312 162	-283 000	-310 000
Forsikringer		-156 168	-111 545	-123 000	-148 000
Kommunale avgifter	9	-493 688	-434 543	-494 000	-569 000
Energi/fyring	10	-549 514	-388 841	-415 000	-620 000
TV-anlegg/bredbånd		-162 961	-221 513	-237 000	-157 000
Andre driftskostnader	11	-222 930	-119 325	-160 500	-165 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 385 531	-1 826 432	-1 958 420	-2 266 360
DRIFTSRESULTAT		-168 999	130 477	237 580	3 640
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 878	2 367	0	0
Finanskostnader	13	-26	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 852	2 367	0	0
ÅRSRESULTAT		-167 147	132 844	237 580	3 640
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	132 844		
Fra opptjent egenkapital		-167 147	0		

BOLIGSAMEIET ØVERLANDSTUNET
ORG.NR. 913 878 388, KUNDENR. 7424

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	52
Forskuddsbetalte kostnader		38 890	76 001
Andre kortsiktige fordringer	14	3 572	3 514
Energiavregning	15	572 514	489 629
Driftskonto OBOS-banken		167 168	427 080
Driftskonto OBOS-banken II		20 000	20 000
Sparekonto OBOS-banken		4 975	4 801
SUM OMLØPSMIDLER		807 155	1 021 076
SUM EIENDELER			
		807 155	1 021 076
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		504 770	671 917
SUM EGENKAPITAL		504 770	671 917
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		54 571	159 105
Leverandørgjeld		247 814	190 055
SUM KORTSIKTIG GJELD		302 385	349 160
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
		807 155	1 021 076
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Bærum, 19.03.2025			
Styret i Boligsameiet Øverlandstunet			
Farshad Zamanikia/s/	Stian Høidahl/s/	Per Arne Løvaas/s/	
Malene Jerpstad Løkslid/s			

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	927 360
V/Avløp	357 036
Div. oppussing	277 668
TV/Internett	194 916
Parkering	123 150
Forsikring	122 904
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 003 034

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Service varme- prinkel- og sanitæranlegg	34 600
Opprydding kundereskontro	85
Viderefakturering brannutrykning	2 929
SUM ANDRE INNETEKTER	37 614

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 740.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 556
SUM KONSULENTHONORAR	-18 556

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-195 718
Drift/vedlikehold VVS	-2 125
Drift/vedlikehold elektro	-25 681
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 340
Drift/vedlikehold heisanlegg	-11 160
Drift/vedlikehold brannsikring	-218 785
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 827
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 918
Kostnader dugnader	-8 320
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-546 874

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-356 994
Renovasjonsavgift	-136 693
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-493 688

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-124 233
Fjernvarme	-354 522
Andre fyringskostnader	-70 758
SUM ENERGI / FYRING	-549 514

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 953
Annen leiekostnad	-36 161
Vakthold	-59 766
Snørydding	-92 221
Andre fremmede tjenester	-1 034
Andre kontorkostnader	-53
Telefon u/mva	-15 122
Bank- og kortgebyr	-3 011
Øreavrounding	1
Velferdskostnader	-5 610
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-222 930

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter bank	1 699
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	178
SUM FINANSINNTEKTER	1 878

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-26
SUM FINANSKOSTNADER	-26

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerering for energi	3 572
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 572

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-266 676
SUM INNTEKTER	-266 676

KOSTNADER

Administrasjon	30 101
Fjernvarme	809 089
SUM KOSTNADER	839 190

SUM ENERGIAVREGNING	572 514
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Resultatanalyse 2024

Boligsameiet Øverlandstunet

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 003 034	2 066 000	62 966	3 %
Ladeinntekter EL-bil	175 885	130 000	-45 885	-35 %
Andre inntekter	37 614	0	-37 614	100 %
Sum driftsinntekter	2 216 533	2 196 000	-20 533	-1 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-16 920	-16 920	0	0 %
Styrehonorar	-120 000	-120 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-7 740	-8 000	-260	3 %
Forretningsførerhonorar	-90 180	-91 000	-820	1 %
Konsulenthonorar	-18 556	-10 000	8 556	-86 %
Drift og vedlikehold	-546 874	-283 000	263 874	-93 %
Forsikringer	-156 168	-123 000	33 168	-27 %
Kommunale avgifter	-493 688	-494 000	-312	0 %
Energi/fyring	-549 514	-415 000	134 514	-32 %
TV-anlegg/bredbånd	-162 961	-237 000	-74 039	31 %
Andre driftskostnader	-222 930	-160 500	62 430	-39 %
Sum driftskostnader	-2 385 531	-1 958 420	427 111	-22 %
Driftsresultat	-168 999	237 580	406 579	171 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	1 878	0	-1 878	100 %
Finanskostnader	-26	0	26	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	1 852	0	-1 852	100 %
Årsresultat	-167 147	237 580	404 727	170 %

Til årsmøtet i Boligsameiet Øverlandstunet

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Øverlandstunet som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 kontrollen 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 25.03.2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: HRC11-MBPY-2RU6U-EWYSR-5ZH6U-U0939

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."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-25 20:53:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HRC11-MBPFY-2RU6U-EWYSR-5ZH6U-U0939

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.

Vedlegg 2

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.

19 av 21

24/02/2025 14:27:11 HAVHENGIG REVISORS_BERETNING.pdf

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 30.04.25

Selskapsnummer: 7424 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET ØVERLANDSTUNET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET ØVERLANDSTUNET

Organisasjonsnummer: 913878388

Møtet ble avholdt 30. april kl. 17:30, FUS Bærumsmarka barnehage .

Antall stemmeberettigede som deltok: 21

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Tea Linge er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Tea Linge foreslått. Som protokollvitner ble Susan Henriette Kaaber og Irene Undseth foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat belastes egenkapitalen.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat belastes egenkapitalen.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 120 000.

✓ Vedtatt.

7. Vedtaksforslag – Oppsetting av gjerde rundt ballbingen

Fremmet av: Susan Henriette Kaaber

Begrunnelse:

Ballbingen som er ment som et område for lek brukes knapt. Et gjerde vil bidra til en mer funksjonell bane. Dette vil redusere risikoen for at baller havner utenfor området. Et gjerde vil også kunne gi banen en utvidet bruk som f.eks. lek og trening med hund. Dette er kun et forslag da vi har vært flere som har diskutert muligheten. Det bør selvsagt være innenfor rimelig kostnadsramme og plan for ev vedlikehold. Kunne kommunen vært interessert i et slikt tiltak eller er det Norges vel som vi leier tomt av. Per nå benyttes ikke området og det er også synd.

✗ Ikke vedtatt. Det ble 10 stemmer for forslag 2 og begge forslagene falt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Årsstyret vedtar å sette opp et solid gjerde rundt ballbingen for å øke sikkerheten og tilrettelegge for trygg bruk av området. Gjerdet skal ha en høyde på minimum 2 meter og settes opp innen [dato]. Styret gis ansvar for å innhente tilbud og velge leverandør innenfor en budsjettramme på [beløp].

tillegg skal ballbingen kunne benyttes til lek og trening med hund, og det er ønskelig at gjerdet utformes slik at dette hensynet ivaretas. Styret vurderer eventuelle tilleggstiltak som kan gjøre området egnet for både ballspill og hundeaktiviteter.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag: Styret undersøker med trinn 1 og 2, og Øverland gård om det er interesse og mulighet for å sette opp et gjerde rundt ballbingen. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud på en kostnad opp til kr 100 000 totalt på de tre sameiene.

8. Nye bommerz

Fremmet av: Tone Krogsæter

Vi ønsker at sameiet går til innkjøp av to nye bommer , som lukkes automatisk. Altfor mange kjører inn på våre småveier med høy hastighet . Dette er helt unødvendig . Vi har ingen å miste .

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Innkjøp av to nye bommer .

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag: Styret innhenter tilbud på nye automatiske bommer og gis fullmakt til innkjøp dersom det er økonomisk forsvarlig for sameiet.

 Forslaget ble vedtatt

9. Male reparert rekkverk .

Fremmet av: Tone Krogsæter

Male nytt rekkverk som har stått i to år ,

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

10. Strø singel

Fremmet av: Tone Krogsæter

Vi ønsker oss felles lager med strøsingel i felles bod.

Gammel singel forsvant fort slik at det ikke var nok til alle . Vi foreslår en sekk under hver trapp for leilighet i første og andre etasje .

Dette kan ordnes på høst dugnaden .

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Stefan Cvijanovic

Følgende stilte til valg:

Stefan Cvijanovic

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Per Arne Løvaas

Følgende stilte til valg:

Per Arne Løvaas

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Linus Karl Runo Gunterberg

Følgende stilte til valg:

Linus Karl Runo Gunterberg

Protokollen signeres av:

Møteleder: Tea Linge /s/

Protokollvitne: Susan Henriette Kaaber /s/

Protokollvitne: Irene Undseth /s/

Styrets medlemmer etter valget:

Styreleder Stefan Cvijanovic	2025 - 2027
Styremedlem Per Arne Løvaas	2025 - 2026
Styremedlem Stian Høidahl	2024 - 2026
Styremedlem Malene Jerpstad Løkslid	2024 - 2026
Varamedlem Linus Karl Runo Gunterberg	2025 - 2026

VEDTEKTER

for

Boligsameiet Øverlandstunet, org. nr. 913 878 388

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 10.04.2024 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 26.09.2016.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Øverlandstunet (heretter "Sameiet" eller Sameiet Øverlandstunet"). Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 12.07.2013.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 42 boligseksjoner og 21 næringsseksjoner (garasjeseksjoner) på eiendommen gnr. 23, bnr. 43 i Bærum kommune i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter eventuelle boder og private utearealer som ikke ligger inne i bruksenheten. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen, med unntak av terrasser på bakkeplan som er tilleggsdel til hoveddelen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen og matrikkelbrev for uteareal.

"Garasjeseksjonenes" areal skal inngå i eierbrøken i seksjoneringsbegjæringen, men skal ikke være med i fordelingen av fellesutgiftene i sameiet, jf. punkt 6-1 og 6-2.

På kjellerplanet er garasjeplasser etablert som tilleggsdeler til boligseksjonene i sameiet. I tillegg er det etablert 21 stk næringsseksjoner bestående av 21 enkeltstående garasjeplasser. Det vises til punkt 12 om overdragelse og reseksjonering.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgrensningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet frem til bruksenheterenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) Det tillattes å sette opp hekk og/eller levegg mellom og ved endene av seksjonene – kun de tre første tre meterne fra husvegg kan være levegg. Høyde på hekk og levegg kan være opptil 160 cm, men ved nivåforskjell mellom seksjonene kan høyden på hekk eller levegg være opptil 150 cm, målt fra høyeste nivå. Hekker mot gangvei og fellesareal kan være opptil 160 cm. Styret avgjør utforming av levegg. For hus 6 tillates hekk mellom seksjonene, høyde opptil 120 cm.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

Garasjeplasser er etablert som tilleggsdeler til boligseksjonene i sameiet. I tillegg er det etablert 21 stk næringsseksjoner bestående av 21 enkeltstående garasjeplasser.

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 71 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 50 som tilleggsareal
- 21 som egne næringsseksjoner

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner og som egne næringsseksjoner.

(2) Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering.

(3) Parkeringsplassen kan fritt leies ut etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

(4) Særlig om næringsseksjonene

Det var utbyggers forutsetning og ønske å selge de garasjeplassene som utgjør egne næringsseksjoner i sameiet til seksjonseiere i sameiet eller til sameiets felles bruk. Etter hvert som en eller flere garasjeplasser selges til en eller flere seksjonseiere, foretas det en reseksjonering hvorved den/de solgte garasjeplassene går over fra å være egen næringsseksjon/egne næringsseksjoner til å bli tilleggsdeler til den seksjonen/ de seksjonene som har kjøpt garasjeplass. I tilfelle hvor garasjeplasser overdras til sameiets felles bruk skal de garasjeplassene reseksjoneres til å bli fellesareal i sameiet.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene. (Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder, balkonger/terrasser (unntatt innvendige flater) og boder er Sameiets ansvar.)

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

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

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

5-3 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet vedtar med vanlig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles likt mellom sameierne, med unntak av de utgiftene som følger av bokstav e), f) og g) nedenfor, som skal fordeles etter størrelsen på sameiebrøkene.

Som et vedlegg til vedtektene følger en oppstilling over eierbrøken for boligseksjonene som skal danne grunnlag for fordelingen av fellesutgiftene mellom seksjonseierne, med unntak av garasjekjelleren med garasjeplasser. Vedlegget anses som en del av vedtektene.

Drifts- og vedlikeholdsutgifter som knytter seg til garasjekjelleren med garasjeplasser skal skje særskilt, jf. Punkt 6-2 nedenfor.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteplasser).

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det
- b) etter § 5-2 påligger Sameiet å vedlikeholde
- b) lys/oppvarming av fellesarealer
- c) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer
- d) sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av uteareal som skal være felles med Sameiet Edelgrantunet og Sameiet Øverlandstunet – ballplass og vegetasjonsbelte
- e) eiendomsforsikring
- f) utvendig beising
- g) sameiet andel av kostnader til drift og vedlikehold av renseanlegg som eies i fellesskap av Sameiet Edelgrantunet, Sameiet Edelgranlia og Sameiet Øverlandstunet, men som driftes av ekstern leverandør.

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

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

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

6-2 Parkering

Drifts- og vedlikeholdsutgifter som knytter seg til garasjekjelleren med garasjer skal fordeles forholdsmessig på de boligseksjonseierne i sameiet som har garasjeplasser som tilleggsdeler til sine seksjoner og på garasjeplassene registrert som næringsseksjoner. Fordelingen skal skje etter nærmere fastsatt fordelingsnøkkel basert på antall garasjeplasser hver enkelt eier.

6-3 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.
- (4) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (6) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (7) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning/årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
 - valg av revisor
 - årlig vedlikeholdsplan
- (3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Næringsseksjonene har ikke stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme med unntak av næringsseksjonene, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over 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 seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

10-3 Forsikring

- (1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.
- (2) Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets felleforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) Næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig (garasje plass).

- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

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

11-3 Generelle plikter

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

12 RESEKSJONERING AV NÆRINGSSEKSJONENE

Det er utbyggers forutsetning og ønske å selge de garasjeplassene som utgjør egne næringsseksjoner i Sameiet til boligsameierne/boligsameiet.

Etter hvert som en eller flere garasjeplasser selges til en eller flere boligseksjonseiere, foretas det en reseksjonering hvorved den/de solgte garasjeplassene går over fra å være egen næringsseksjon/egne næringsseksjoner til å bli tilleggsdeler til den boligseksjonen/de boligseksjonene som har kjøpt garasjeplass.

I tilfelle garasjeplasser overdras til Sameiet, skal de garasjeplassene gå over fra å være egen næringsseksjon/egne næringsseksjoner til å bli fellesareal.

Årsmøtet i Sameiet plikter å samtykke i en slik reseksjonering og den derav følgende vedtektsendring.

**VEDLEGG TIL VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET ØVERLANDSTUNET – GNR 23 OG
BNR 43 I BÆRUM KOMMUNE JFR. § 3**

Snr 1 70
Snr 2 70
Snr 3 70
Snr 4 70
Snr 5 70
Snr 6 70
Snr 7 112
Snr 8 112
Snr 9 112
Snr 10 112
Snr 11 112
Snr 12 112
Snr 13 92
Snr 14 70
Snr 15 92
Snr 16 70
Snr 17 132
Snr 18 112
Snr 19 132
Snr 20 112
Snr 21 92
Snr 22 70
Snr 23 70
Snr 24 132
Snr 25 112
Snr 26 112
Snr 27 92
Snr 28 70
Snr 29 70
Snr 30 92
Snr 31 70
Snr 32 132
Snr 33 112
Snr 34 112

Snr 35	132
Snr 36	112
Snr 37	70
Snr 38	70
Snr 39	70
Snr 40	112
Snr 41	112
<u>Snr 42</u>	<u>112</u>
Sum	4032

Boligsameiet Øverlandstunet Husordensregler

Vedtatt av sameiermøte 21.04.21.

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre og det oppfordres til en god dialog. Oppfordrer beboere til å snakke sammen ved en konflikt, og dersom ikke det fører frem, kan styret involveres. Henvendelser til styret skal gjøres skriftlig. Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordenen og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til eierseksjonen. Den skal ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og ikke minst hygge i hjemmene.

1. Ervervsmessig musikk- og sangundervisning tillates bare etter innhentet samtykke fra berørte naboer.
2. Beboere plikter å verne om plener, beplantning og andre ytre anlegg. Flaggstenger, antenner, varmepumper, markiser, skilt og lignende kan bare settes opp etter styrets godkjenning.
3. Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres, vaskes, vedlikeholdes eller repareres på sameiets område utenom de regulerte biloppstillingsplasser. Gjesteplasser skal ikke benyttes av beboere i sameiet. Elbil-plassene er forbeholdt gjester som trenger å lade.
4. Garasjens fellesområder og egne plasser skal holdes ryddig. På grunn av brann/renhold er det kun bilrelaterte gjenstander som kan lagres på biloppstillingsplassen.
5. Fellesarealer skal holdes pent og ryddig. Leker og sykler skal ryddes vekk etter bruk. Dette er viktig for trivsel og på grunn av fremkommelighet for utrykningskjøretøy.
6. Det er båndtvang hele året på Øverlandstunet. Lufting av hund må foregå utenfor fellesområdene.
7. Alle beboere har ansvar for at det jevnlig blir fylt på vann i sluket i teknisk rom for å unngå lukt. (NB: hvis du skal reise bort noen uker, gjør dette før reisen slik at det ikke trekkes inn i ventilasjonsanlegget til naboen).
8. Brennende eller lett antennelig søppel må ikke kastes i søppelcontainer.
9. Alle rom holdes såpass oppvarmet at vannet i ledninger ikke fryser.
10. Eier av boligseksjoner i 1. etasje har bruksrett og vedlikeholdsplikt av grøntareal hvis begrensning er seksjonens bredde på balkongsiden. Arealet gjelder for øvrig kun det areal som leveres som tilsådd plen fra utbygger.

11. Alle må henvende seg til styret og få godkjenning før anskaffelser av store gjenstander som skal brukes utendørs, som f.eks trampoline. Trampoline kan benyttes i følgende tidsrom: kl. 15-18.30 på hverdager og kl. 12-15 i helgen. Foreldre har ansvaret dersom barna skader seg på trampolinen, og må oppholde seg i nærheten av barna når trampolinen tas i bruk.
12. Mulige henvendelser fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser.
13. Klippe av plen på fellesareal og på eget grøntareal skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Klipp av plenen gjøres i følgende tidsrom: Hverdager: Kl.10-20. Helg: kl.11-18.
14. Dersom du har behov for å røyke sigaretter eller annet, gjøres dette i tilstrekkelig avstand fra husveggen slik at det ikke er til sjenanse for naboer, spesielt de som bor i 2.etasje.
15. Det er pliktig oppmøte på dugnad da vi har et stort fellesareal som trenger å vedlikeholdes. Dersom det ikke er mulig for beboer å møte opp på dugnad, må de gi beskjed til styret og komme med forslag til andre oppgaver de kan gjøre utenom oppsatt dager eller at styret gir beskjed hva som gjenstår etter dugnad.

Minner samtidig om at vi ikke har gartner og at fellesarealene må vedlikeholdes av beboere. Oppfordrer alle til å delta i vedlikehold med klipping av plen, lusing etc.

Øverlandstunet
2021

Trysilhus Flerfamilie As

Postboks 323

3001 DRAMMEN

Deres ref.:

Vår ref.:

18/12423 - 19/224817/MARBAK

Dato:

09.10.2019

Adresse - Tiltak: Gamle Ringeriksvei 128 A-D, 130 A-D, 132 A-F, 134 A-F, 136 A-D, 138 A-F,
140 A-M - rekkehus
Gnr/Bnr: 23/43
Tiltakshaver: Øverland Miljøtun As
Ansvarlig søker: Trysilhus Flerfamilie As

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket syv rekkehus med til sammen 42 boenheter, slik det er beskrevet i tillatelse av 7.8.2012, seks tillatelser av 27.6.2012, og endringstillatelse av 28.6.2019.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Det er i gjennomføringsplan versjonsnr. 2, datert 27.9.2019, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Marit Bakkerud
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 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



Arkivsak ID: 12/15646
J.post ID: 14/222076

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Delegert for plansaker	10.11.2014	3577/14

Adresse - Tiltak: Gamle Ringeriksvei 134 A-B-C-D-E-F - hus 10 - rekkehus med 6 leiligheter
Gnr/Bnr: 23/28 før, 23/43 nå
Tiltakshaver: Øverland Miljøtun AS
Ansvarlig søker: Trysilhus 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.

Søker har dokumentert at krav i tillatelse og reguleringsbestemmelser er oppfylt.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at gjenstående arbeider oppgitt i søknad om brukstillatelse er utført.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Hanne Høybach
bygningssjef

Aud Frøystein
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk



Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Gnr	23	Bnr	43	Fnr	0	Snr	29
Adresse	Gamle Ringeriksvei 134 E, 1356 BEKKESTUA						

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
------------	------------	------------

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:	23	Bnr:	43	Fnr:		Snr:	29
Adresse:	Gamle Ringeriksvei 134E, 1356 BEKKESTUA						

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					
12/15646	Rekkehus	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
18/12423	Rekkehus	☒	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:



Bærum kommune

Utskriftsdato: 29.12.2025

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	23	Bruksnr.	43	Festenr.		Seksjonsnr.	29
Adresse:	Gamle Ringeriksvei 134E, 1356 BEKKESTUA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

Kommentarer

FORBEHOLD VED UMLEVERING 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 23, Bruksnr 43, Seksjonsnr 29	Kommune:	3201 Bærum
Adresse:		Grunnkrets:	1207 Haslum 07
Veiadresse:	Gamle Ringeriksvei 134 E, gatenr 1005	Valgkrets:	6 Hosle
(fra bruksenhet)	1356 Bekkestua	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:	1
Etableringsdato:	12.07.2013	Har fest grunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:	63,8 kvm	Skyld:		Sameiebrøk:	70/4 272
Arealkilde:	Beregnet Areal			Areal felles tomt:	12 300,2 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.

Grunnforurensning:

Lokalitetsnr	Myndighet	Navn	Påvirkningsgrad
553	04 - Kommune	Gamle Ringeriksvei 110	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk

Matrikkelført: 20.07.2019
Oppdatert: 20.07.2019 http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=553

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	3201/23/43	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/23/43/0/1	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/2	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/3	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/4	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/5	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/6	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/7	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/8	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/9	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/10	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/11	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/12	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/13	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/14	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/15	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/16	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/17	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/18	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/19	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/20	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/21	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/22	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/23	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/24	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/25	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/26	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/27	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/28	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/29	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/30	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/31	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/32	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/33	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/34	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/35	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/36	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/37	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/38	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/39	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/40	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/41	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/42	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/43	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/44	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/45	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/46	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/47	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/48	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/49	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/50	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/51	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/57	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/58	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/59	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/60	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/61	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/62	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/23/43	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/23/43/0/1	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/2	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/3	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/4	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/5	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/6	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/7	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/8	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/9	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/10	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/11	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/12	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/13	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/14	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/15	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/16	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/17	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/18	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/19	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/20	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/21	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/22	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/23	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/24	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/25	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/26	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/27	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/28	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/29	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/30	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/31	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/32	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/33	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/34	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/35	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/36	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/37	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/38	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/39	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/40	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/41	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/42	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/43	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/44	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/45	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/46	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/47	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/48	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/49	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/50	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/51	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/57	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/58	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/59	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/60	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/61	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/62	0,0

Reseksjonering	Forretning:	28.02.2018	Etablert/Endret	0219/23/43/0/52	0,0
	Matrikkelført:	28.02.2018	Etablert/Endret	0219/23/43/0/53	0,0
			Etablert/Endret	0219/23/43/0/54	0,0
			Etablert/Endret	0219/23/43/0/55	0,0
			Etablert/Endret	0219/23/43/0/56	0,0
			Etablert/Endret	0219/23/43/0/63	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/45	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/46	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/47	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/48	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/49	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/50	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/51	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/57	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/58	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/59	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/60	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/61	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/62	0,0

Feilretting	Forretning:	13.05.2013	Etablert/Endret	0219/23/43/0/52	0,0
	Matrikkelført:	13.05.2013	Etablert/Endret	0219/23/43/0/53	0,0
			Etablert/Endret	0219/23/43/0/54	0,0
			Etablert/Endret	0219/23/43/0/55	0,0
			Etablert/Endret	0219/23/43/0/56	0,0
			Etablert/Endret	0219/23/43/0/63	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/45	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/46	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/47	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/48	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/49	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/50	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/51	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/57	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/58	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/59	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/60	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/61	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/62	0,0

Seksjonering	Forretning:	10.05.2013	Avgiver	3201/23/43	-731,6
	Matrikkelført:	10.05.2013	Etablert/Endret	0219/23/43/0/52	0,0
			Etablert/Endret	0219/23/43/0/53	0,0
			Etablert/Endret	0219/23/43/0/54	0,0
			Etablert/Endret	0219/23/43/0/55	0,0
			Etablert/Endret	0219/23/43/0/56	0,0
			Etablert/Endret	0219/23/43/0/63	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/45	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/46	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/47	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/48	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/49	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/50	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/51	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/57	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/58	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/59	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/60	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/61	0,0
			Etablert/Endret	3201/23/43/0/62	0,0
			Mottaker	3201/23/43/0/1	53,2
			Mottaker	3201/23/43/0/3	85,7
			Mottaker	3201/23/43/0/4	43,2
			Mottaker	3201/23/43/0/5	43,5
			Mottaker	3201/23/43/0/6	66,9
			Mottaker	3201/23/43/0/23	63,2
			Mottaker	3201/23/43/0/29	63,8
			Mottaker	3201/23/43/0/30	84,3
			Mottaker	3201/23/43/0/31	58,5
			Mottaker	3201/23/43/0/37	51,1
			Mottaker	3201/23/43/0/38	58,8
			Mottaker	3201/23/43/0/39	59,4

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Rekkehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamle Ringeriksvei 134 E	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	27.06.2012
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	183,0	Igangset.till.:	23.10.2012
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	10.11.2014
Oppvarming:		BRA totalt:	183,0	Midl. brukstil.:	07.03.2014
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	300305322			Antall etasjer:	3

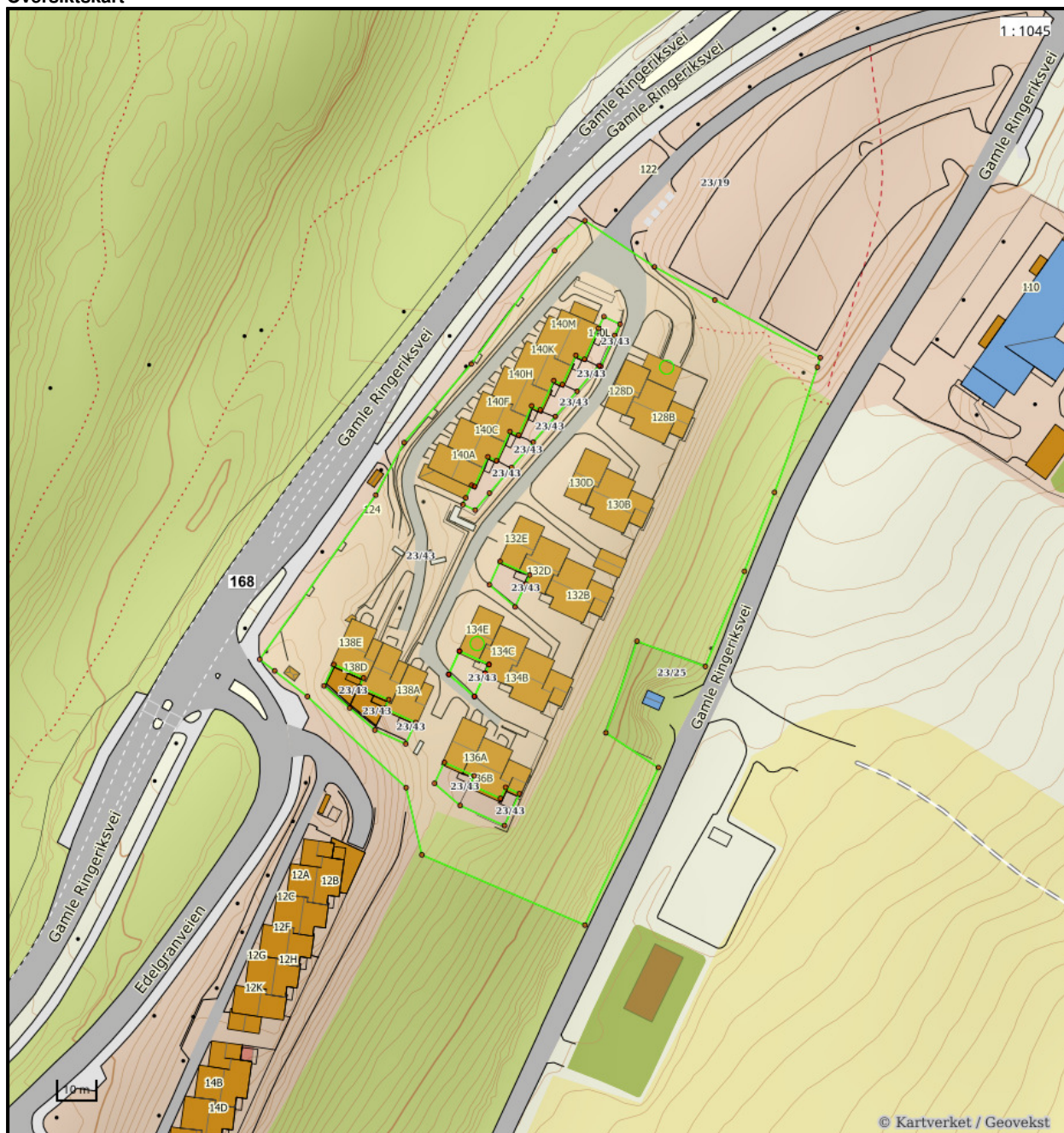
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		70,0		70,0				
H02	1		70,0		70,0				
H03			43,0		43,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

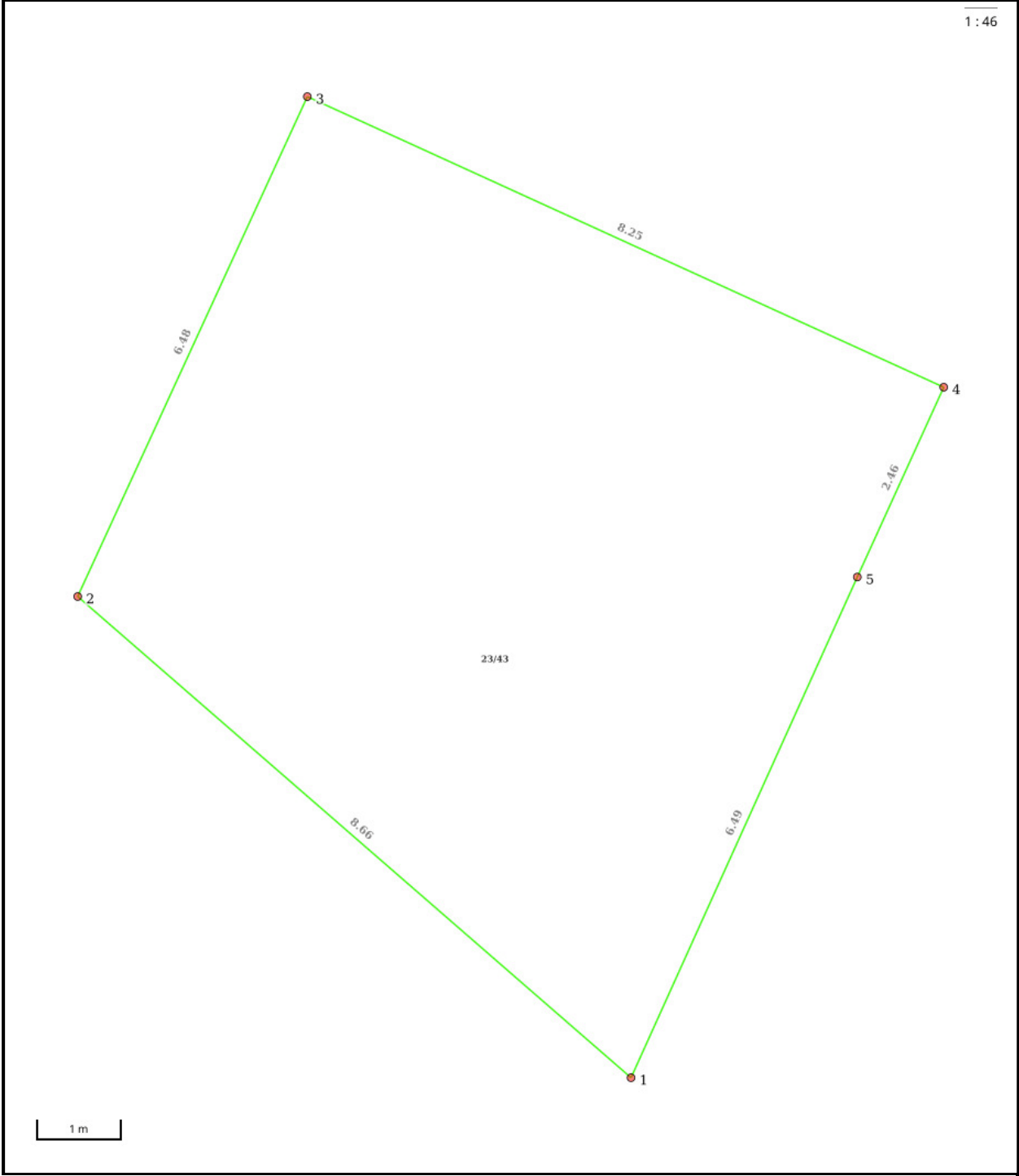
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

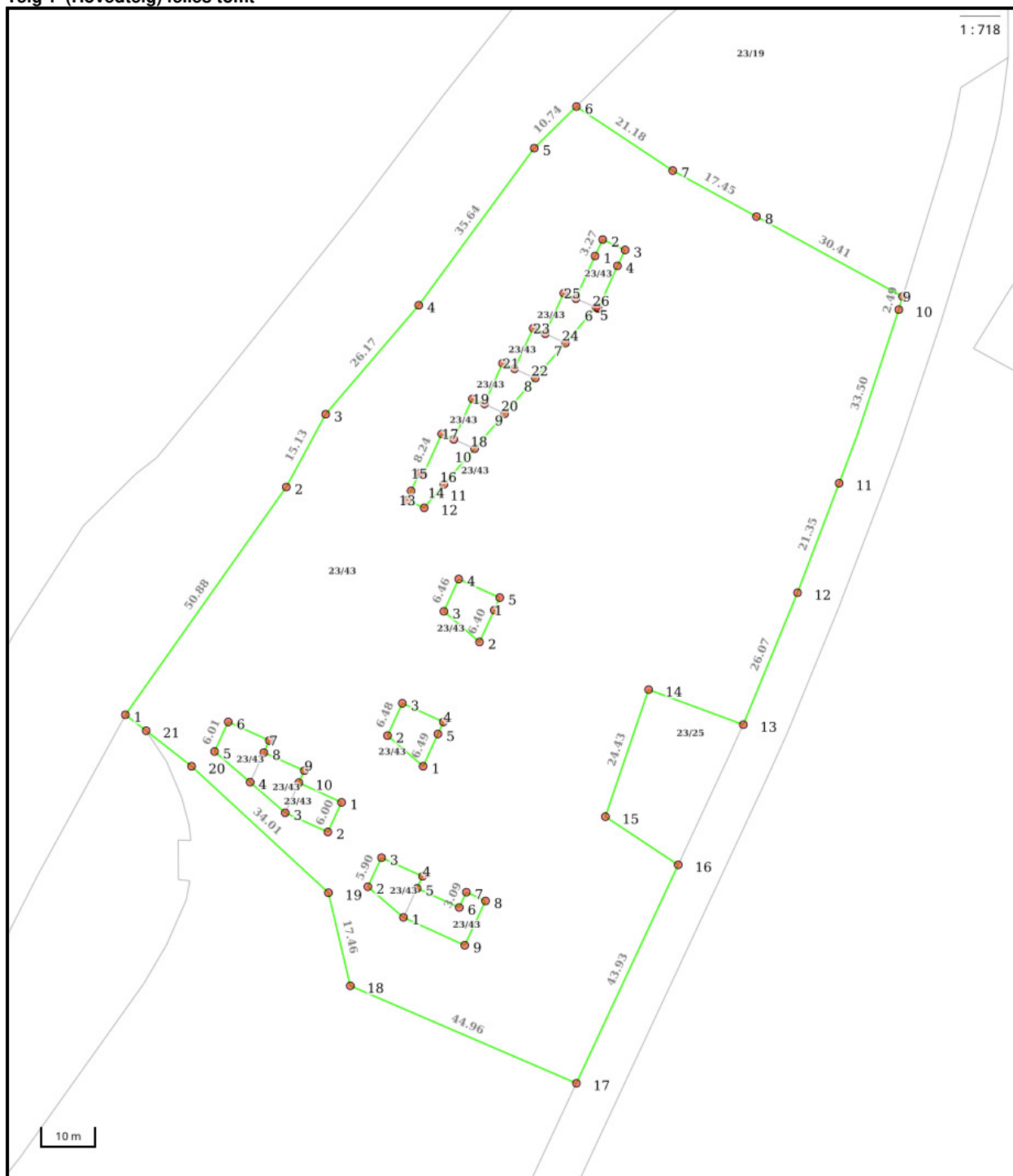
- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 63,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 504,62	587 152,63	8,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 509,69	587 145,61	6,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 515,80	587 147,78	8,25m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 644 513,07	587 155,56	2,46m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 644 510,75	587 154,75	6,49m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

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:** 12 300,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 509,09	587 097,65	50,88m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 553,15	587 123,10	15,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 567,06	587 129,05	26,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 644 588,38	587 144,22	35,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 644 618,91	587 162,60	10,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 644 627,12	587 169,53	21,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 644 617,06	587 188,17	17,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 644 610,10	587 204,17	30,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 644 597,97	587 232,06	2,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 644 595,53	587 231,55	33,50m	Terrengmålt	10	492,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 644 562,99	587 223,59	21,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 644 542,44	587 217,80	26,07m	Terrengmålt	10	492,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 644 517,54	587 210,08	18,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 644 522,28	587 192,29	24,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 644 498,53	587 186,56	15,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 644 490,92	587 200,59	43,93m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 644 449,59	587 185,70	44,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 644 463,55	587 142,96	17,46m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 644 480,13	587 137,48	34,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 644 500,83	587 110,50	10,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 644 506,51	587 101,67	4,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 496,79	587 138,35	6,00m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 644 491,13	587 136,37	8,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 493,94	587 128,32	8,49m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 644 498,88	587 121,41	8,58m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 644 503,87	587 114,43	6,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 644 509,54	587 116,41	8,24m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 644 506,82	587 124,19	2,39m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 644 504,56	587 123,40	8,15m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 644 501,87	587 131,09	2,40m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 644 499,60	587 130,30	8,53m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 476,83	587 151,54	8,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 481,81	587 144,55	5,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 487,38	587 146,50	8,24m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 644 484,66	587 154,28	2,39m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 644 482,40	587 153,49	8,53m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 644 479,59	587 161,54	3,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 644 482,51	587 162,56	3,80m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 644 481,26	587 166,15	9,00m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 644 472,78	587 163,14	12,29m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
-------	------	-----	---------------------	------------	-------------	--------	-----------------	-------------	-----------------

1	6 644 534,21	587 162,92	6,40m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 644 528,16	587 160,82	8,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 533,16	587 153,83	6,46m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 644 539,26	587 155,96	8,24m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 644 536,54	587 163,74	2,47m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 504,62	587 152,63	8,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 509,69	587 145,61	6,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 515,80	587 147,78	8,25m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 644 513,07	587 155,56	2,46m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 644 510,75	587 154,75	6,49m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 600,27	587 175,40	3,27m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 644 603,35	587 176,50	4,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 601,84	587 180,75	3,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 644 598,83	587 179,70	8,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 644 590,81	587 176,90	0,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 644 590,97	587 176,42	8,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 644 583,98	587 171,46	8,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 644 577,07	587 166,55	8,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 644 570,16	587 161,62	8,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 644 563,25	587 156,70	8,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 644 556,25	587 151,75	5,62m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 644 551,67	587 148,50	3,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 644 552,80	587 145,29	1,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 644 554,50	587 145,88	3,59m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
15	6 644 557,89	587 147,07	0,76m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
16	6 644 557,64	587 147,79	8,24m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
17	6 644 565,42	587 150,51	2,40m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
18	6 644 564,62	587 152,77	8,15m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
19	6 644 572,31	587 155,47	2,39m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
20	6 644 571,52	587 157,73	8,15m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
21	6 644 579,21	587 160,42	2,39m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
22	6 644 578,42	587 162,68	8,15m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
23	6 644 586,11	587 165,37	2,40m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
24	6 644 585,32	587 167,64	8,14m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
25	6 644 593,01	587 170,32	2,41m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
26	6 644 592,21	587 172,59	8,54m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

(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: 29.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	23	Bruksnr.	43	Festenr.		Seksjonsnr.	29
Adresse	Gamle Ringeriksvei 134E, 1356 BEKKESTUA								

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 3 751 m ² Arealbruk Naturområde - grønnstruktur,Framtidig
	Delareal 60 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570
	Delareal 13 031 m ² KPAngittHensyn Hensyn landskap KPHensynsonenavn H550

Delareal	55 m ²
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Delareal	9 225 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal	1 147 m ²
KPHensynsonenavn	H190
KPSikring	Andre sikringssoner

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1981008 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1981008)
Navn	GML RINGERIKSVEI, Kirkev/Stein gård
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.08.1982
Delarealer	Delareal 4 m ² Formål Kjørevei
Id	2001005 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2001005)
Navn	ØVERLAND VESTRE, GNR 23, BNR 2 MFL
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.09.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9193/2001005.pdf
Delarealer	Delareal 12 972 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn B3
	Delareal 55 m ² Formål Kjørevei Feltnavn T2



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 29.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	23	Bruksnr.	43	Festenr.		Seksjonsnr.	29
Adresse	Gamle Ringeriksvei 134E, 1356 BEKKESTUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	197 486,27 kr
Renovasjon	136 693,20 kr
Vann	159 508,16 kr
Sum	493 687,63 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
5A - Blokk og fellesløsning nedgravde - frekv 2	25%	42 stk	4038.96	1/1	0 %	169 636,43 kr
Vann etter areal	15%	4051 m2	41.64	1/1	0 %	168 689,72 kr
Avløp etter areal	15%	4051 m2	48.67	1/1	0 %	197 154,07 kr
					Sum	535 480,22 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: 29.12.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	23	Bruksnr.	43	Festenr.		Seksjonsnr.	29
Adresse	Gamle Ringeriksvei 134E, 1356 BEKKESTUA								

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: 29.12.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	23	Bruksnr.	43	Festenr.		Seksjonsnr.	29
Adresse	Gamle Ringeriksvei 134E, 1356 BEKKESTUA								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7418655

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025

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

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

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

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

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

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

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

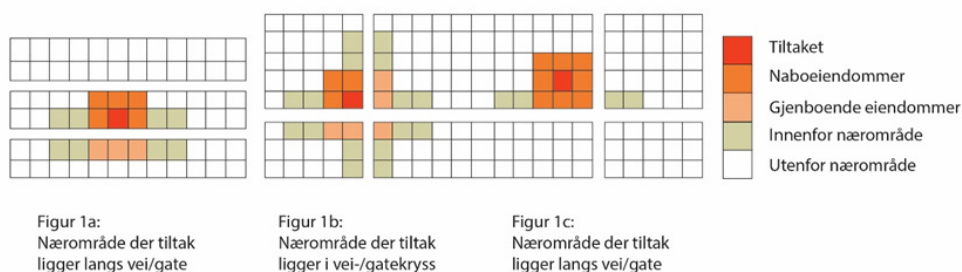
- 7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
- 7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
- 7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser 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 25m² per boenhet avsettes til lek.
 - Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

- c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

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

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

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

➤ **Barnehager:**

- Uteareal 24 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 støytsatt, 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

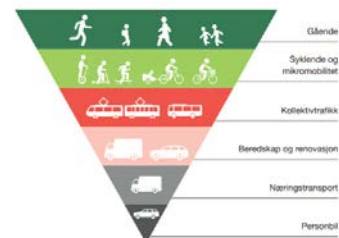
14.2 Kyststi

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

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

Retningslinjer:

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

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

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

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

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

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

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

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

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

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

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

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

28.2.4. Høyder

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

28.2.5. Adkomst

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

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

29.1. Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.

29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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

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

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

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

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

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

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. Næringsparker

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

32.2. Næringsbebyggelse

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

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

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

Retningslinje:

I LNF-områder tilstrebes at alle tiltak, også nye driftsbygninger og boliger, lokaliseres og utformes med respekt for lokal byggeskikk slik at gårdsbebyggelsens struktur og landskapets karakter opprettholdes. Nedbygging av dyrka mark bør unngås. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet; som terreng, topografi, 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.

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2001005

I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 28.09.2005 godkjent disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØVERLAND VESTRE, GNR 23, BNR 2 M.FL.

§ 1 FORMÅL

Planen legger til rette for utvikling av et boligområde og en utadrettet demonstrasjonsgård, basert på fremtidsrettede miljøløsninger, der bolig og gårdsdrift knyttes sammen i et miljø- og ressursamarbeid.

Det skal legges vekt på at all bebyggelse og drift innenfor planområdet skal utføres i henhold til økologiske prinsipper og materialvalg.

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med plangrense på plankartet, dokumentnr. 88268.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Planområdet er inndelt i områder med følgende formål:

Byggeområder:

Byggeområde for bolig (B1 – B3)

Byggeområde for offentlig bebyggelse, alders- og sykehjem, omsorgsboliger, bo- og behandlingssenter (O)

Jord- og skogbruk

Jordbruk (L1, LB)

Offentlige trafikkområder

Kjørevei med fortau, kanalisert kryss og planskilt kryssing for fotgjengere (T1)

Kjørevei (T2)

Parkering (P)

Gang- og sykkelvei og gang- og sykkelvei i tunnel

Annen veigrunn

Friområder

Park – arboret (F1)

Turvei (F2, F 3)

Spesialområder

Naturvernområde land (Sn1, Sn2)

Naturvernområde vann (Sn1, Sn2)

Bevaring av bygninger og anlegg (LB, F1, F2)

Bevaring av landskap og vegetasjon (F1)

Vann og avløpsanlegg (SVA)

Kommunalteknisk anlegg – miljøstasjon (M)

Privat vei (PV 1)

Fellesområder

Felles avkjørsel (FA1-FA2)

Annet fellesareal – Felles avløpsanlegg (FAV)

§ 3 PLANKRAV ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Byggesaken, med plassering og utforming av bygninger, atkomstveier og parkeringsarealer, områder for lek og opphold, private utearealer, plassering av avfallsbeholdere, eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjonssoner som skal bevares i henhold til rapporten "Oppfølging av naturundersøkelser og forslag til skjøtelsesplan, Øverland miljøgrend" av 12.02.01 fra Det Kongelige selskap for Norges Vel, dok.nr. 91442, skal legges frem for plan- og miljøutvalget til politisk behandling. Det skal videre legges frem billedmontasjer som får frem fjernvirkningene av ulike bebyggelsesforslag.

§ 4 FELLES BESTEMMELSER for felt B1 – B3 og ny bebyggelse innenfor felt LB.

Plassering

Nye bygninger skal plasseres innenfor grense for bebyggelse. Boliger skal ikke på noe punkt ha kortere avstand til trafostasjonen enn 55 meter.

Utforming av bebyggelse

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et helhetlig preg, med god arkitektonisk utforming og med en god tilpassing til terreng og landskap.

Ny bebyggelse skal oppføres i henhold til aksepterte økologiske konstruksjoner og materialer. Dette skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

Det skal benyttes jord- og naturfarger, og bebyggelsen skal oppføres i bestandige materialer som ikke er reflekterende. Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye bygg skal det foreligge farge- og materialprøver til godkjenning.

§ 5 BOLIG – (felt B1 – B3)

Grad av utnyttning skal ikke overstige 9.000 m² for felt B1 – B3.

Garasjeplasser inngår ikke i beregning av BRA.

Maksimal tillatt gesimshøyde/mønehøyde er henholdsvis 8 og 10 meter regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt den enkelte bygning. I tillegg skal ingen enkeltfasade ha større gesimshøyde enn 8 meter.

Det skal avsettes parkeringsplasser i henhold til den til enhver tid gjeldende kommunale norm. Parkering for den enkelte leilighet skal være i garasjeanlegg under bebyggelsen.

Parkeringsplasser for gjester skal være tilgjengelige til et hvert tidspunkt.

Det skal avsettes 80 m² brukbart uteoppholdsareal pr. boenhet, inklusive sandlekeplasser.

§ 6 OFFENTLIG BEBYGGELSE – alders og sykehjem, omsorgsboliger, bo- og behandlingssenter (felt O)

Grad av utnyttning skal ikke overstige 8.000 m² (T-BRA). Parkeringsareal under bakken regnes ikke med i T-BRA.

Maksimal tillatt gesimshøyde / mønehøyde er henholdsvis 8,5 og 11 meter

Ved flatt tak tillates takoppbygg (tekniske installasjoner, trapp og heisoppbygg) på inntil 2,5 meter over gesimshøyde på inntil 10 % av takflaten. Takoppbygg skal fremstå som en integrert del av arkitekturen.

Det skal avsettes parkeringsplasser i henhold til den til enhver tid gjeldende kommunale norm.

§ 7 JORDBRUK

Jordbruk (felt L1)

Innenfor område kan det drives landbruk og tilknyttet virksomhet som inngår i landbruksbegrepet i henhold til veileder for Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss (T-1443).

Jordbruk og spesialområde bevaring (felt LB)

Ny bebyggelse innen felt LB skal gis en utforming som ivaretar hensynet til eksisterende tunbebyggelse mht landskapsvirkning, volumoppbygging, takform, arkitektonisk uttrykk, material- og fargebruk.

Bebyggelsen innenfor de viste byggegrensene kan ha et samlet areal på maksimalt 2700 m² BRA. Bebyggelsen skal benyttes som driftstun og besøkgårdsvirksomhet.

I tillegg tillates bebyggelse knyttet til driften av bebyggelsen på felt B1 – B3 (flisfyringsanlegg) med maksimalt 200 m² BRA, klasserom (maksimalt 200 m² BRA) og utsalg av gårdsprodukter med maksimalt 150 m² BRA salgsarealer.

Maksimal tillatt gesimshøyde/mønehøyde for ny bebyggelse er henholdsvis 7 og 10 meter regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt den enkelte bygning.

Eksisterende adkomst fra Gamle Ringeriksvei skal stenges.

Ny atkomst fra felt PV1 (Murenveien) skal utføres slik at den best mulig tilpasser seg terreng og omgivelser. Gammel, bevaringsverdig mur skal ikke berøres.

Bevaring av bygninger

For alle tiltak innen feltet, som i henhold til plan- og bygningslovens byggesaksregler er søknadspliktige, skal det ved behandling av søknader innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet.

Eksisterende bygninger som skal bevares er merket på plankartet. Ved rehabilitering av denne bebyggelsen skal det i størst mulig grad tas vare på eksisterende og opprinnelige bygningsdeler, materialer og fargebruk. Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse.

§ 8 UTMOMHUSPLAN

En utomhusplan skal følge byggesaken som legges frem for Plan- og miljøutvalget.

For felt LB skal planen vise plassering av fremtidige driftsbygninger og andre bygninger som i henhold til denne planen kan etableres som del av den beskrevne besøkgårdsdriften og den økologiske samdriften med feltene B1 – B3 og FAV.

Den skal også vise detaljert plassering og beskrive utforming og materialbruk for ny atkomst fra Murenveien med tilknytning til eksisterende gangvei opp til hovedhuset og ny besøksparkering

For feltene B1 – B3 skal planen vise detaljert plassering og beskrive utforming og materialbruk for atkomstveier, internveier, parkering, avfallsbeholdere, lekeplasser og fellesarealer. Den skal også vise eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer, bevaring av eksisterende samt ny vegetasjon. Større trær innenfor arealer som ikke skal bygges eller arronderes skal i størst mulig grad søkes bevart.

Det skal påvises hvordan nødvendig utomhusarealer skal etableres.

Sammen med utomhusplaner for feltene B2 og B3 skal det foreligge skjøtelsesplan for de tilliggende områdene som skal bevares i henhold til rapporten "Oppfølging av naturundersøkelser og forslag til skjøtelsesplan, Øverland miljøgrend" av 12.02.01 fra Det Kongelige selskap for Norges Vel, dokumentnr. 91442.

Utomhusplanen for felt B3 skal inkludere felt P hvor det spesielt skal legges vekt på beplantningen av skråninger.

For felt O skal planen vise detaljert plassering og beskrive utforming og materialbruk for atkomstveier, internveier, parkering, avfallsbeholdere, lekeplasser og fellesarealer. Den skal også vise eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer samt ny vegetasjon.

For felt M skal planen vise detaljert plassering og beskrive utforming og materialbruk for atkomstveier, internveier, parkering, avfallsmottak og nødvendige driftsbygninger. Den skal også vise eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer samt skjermvegetasjon. Utomhusarealer skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest / brukstillatelse gis.

§ 9 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Offentlig vei med fortau (felt T1)

Krysset med felt T2 skal utformes som et fullkanalisert kryss med planskilt kryssing i tunnel for gående / syklende.

Evt. justeringer av eksisterende vei som følge av omlegging av veibanen skal utføres slik at det best mulig tilpasser seg terreng og omgivelser.

Offentlig vei (felt T2)

Veien skal opparbeides med 2 sørgående felt og 1 nordgående felt, med en minimum asfaltert bredde på 10 m. Omlegging av veien tilpasses eksisterende terreng, og skjæringer og fyllinger skal tilplantes med stedlig vegetasjon.

Parkeringsplass (felt P)

Ved utvidelse av parkeringsplass skal det legges vekt på god landskapstilpasning. Skjæringer og fyllinger skal tilplantes med stedlig vegetasjon.

§ 10 FRIOMRÅDER

Turvei / Bevaring av anlegg (felt F2)

Turveien skal anlegges i traséen til Gamle Kongevei / Pilgrimsleden.

Det er ikke tillatt å gjøre tiltak som endrer på trasé eller høydeforhold.

Turvei (felt F3)

Feltet skal være turveiforbindelse mellom felt SN1 og Åsterudkroken.

Park - arboret (felt F1)

Feltets hovedfunksjon som arboret skal opprettholdes.

Driften av området som friområde eller arboret skal ikke påvirke de registrerte kulturhistoriske funn. Planting og terrengendringer er ikke tillatt før tillatelse er innhentet fra antikvariske myndigheter.

Dammen innen området skal vedlikeholdes slik at leve- og oppvekstmiljøet for salamandere blir opprettholdt.

Oppføring av bygninger tillates ikke. Oppsetting av lavvo eller gapahuk kan tillates etter byggesøknad.

§ 11 SPESIALOMRÅDER

Naturvernområde (felt SN1 – SN2)

Områdene skal bevares som naturvernområde med utgangspunkt i dagens situasjon.

Skogsskjøtsel som ikke endrer områdene vesentlig er tillatt.

Vannarealene innenfor områdene inngår som en del av verneområdene.

Det skal innenfor feltene etableres offentlig tilgjengelig turvei med bredde inntil 2,0 meter. Denne skal primært ligge mot eksisterende jordekant eller kan også etableres innenfor feltet tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon. Plassering skal godkjennes av kommunen. Det kan settes opp flettverksgjerde mellom turveien og tilgrensende jordbruksarealer der stien grenser til jordbruksarealet.

Gårdsvei i bro innen felt SN2 skal kunne benyttes til kjøring knyttet til gårdsdriften.

Vann- og avløpsanlegg (felt SVA)

Feltet skal benyttes for atkomst til kommunal vannledning.

Kommunalteknisk anlegg – Miljøstasjon (felt M)

Området skal benyttes til miljøstasjon med hovedvekt på mottak av kvist og hageavfall samt levering av glass / papp / klær og lignende.

Det skal legges vekt på at miljøstasjonen får et ryddig preg. Før den tas i bruk skal det være etablert skjermvegetasjon rundt anlegget.

Innenfor feltet kan det oppføres bebyggelse som er nødvendig for drift av miljøstasjonen.

Tilgrensende boligområder skal ikke ha høyere luktkonsentrasjon enn 5 LE pr. m³ som følge av miljøstasjonens aktiviteter. Veiledning fra Miljøstyrelsen 4/1985 (dansk veiledning) eller senere gjeldende retningslinjer skal legges til grunn.

Sterkt forurensset og ikke miljøvennlig avfall skal ikke mottas av miljøstasjonen.

Før området tas i bruk som miljøstasjon skal det foreligge godkjent rammetillatelse og igangsettingstillatelse som omfatter hele feltet. Som del av rammesøknaden skal det godkjennes utomhusplan for feltet.

Privat vei (PV 1 og PV 2)

Privat vei PV 1 skal benyttes som atkomstvei for gnr. 23 bnr. 1, 2, 4 og gnr. 22 bnr. 6 inkludert eiendommer utskilt fra disse. Veien skal i tillegg benyttes som turvei for gående og syklende.

Privat vei PV 2 skal benyttes som atkomstvei for gnr. 23 bnr. 2.

§ 12 FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsler skal utformes i henhold til Bærum kommunes veinormaler.

Felt FA1 er felles for bebyggelse innen feltene B1 og B2.

Felt FA2 er felles for bebyggelse innen felt B2 og B3.

Annet fellesområde – felles avløpsanlegg (felt FAV)

Feltet skal være felles for feltene B1 – B3 og O. Innen feltet tillates etablert biologisk renseanlegg for avløp fra bebyggelsen innen feltene.

Det tillates oppført områdetilpasset bebyggelse tilknyttet driften av det biologiske avløpsanlegget med maksimal BYA på 140 m² og maksimal gesimshøyde på 4 meter.

Det tillates arealer avsatt til lek og ballspill innenfor en begrenset del av området på inntil 2.000 m².

Området skal opparbeides på en måte som gir et estetisk uttrykk og fjernvirkning.

§ 13 STØY

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy ved planlegging etter Plan- og bygningsloven, jfr. Rundskriv T-8/79 og T-1/86, legges til grunn for gjennomføringen.

For felt M gjelder at grenseverdiene i SFT's retningslinjer for begrensnings av støy fra industri m.v., jfr. Rundskriv TA-506, skal legges til grunn for driften av miljøstasjonen.

Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før brukstillatelse kan gis.

§ 14 FORURENSNING (felt FAV)

Før det igangsettes tiltak på gammel søppelfylling må det utredes om det er nødvendig med ytterligere tiltak for hindre avrenning fra søppelfyllinga til Øverlandselva.

§ 15 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse innen planområdet må teknisk infrastruktur og helse- og sosialtjenester, herunder nødvendige barnehage- og skolekapasitet for å ivareta behovet innenfor planområdet, være etablert eller sikret (jfr. Plan- og bygningslovens § 26).

Før brukstillatelse for nye tiltak innen planområdet gis, skal atkomst, parkering og tilgrensende utomhusarealer være opparbeidet.

Flisfyringsanlegg for produksjon av vannbåren varme til felt LB, feltene B1 – B3 og felt O må være etablert før det gis brukstillatelse for bebyggelse i feltene B1 – B3 og felt O.

Det biologiske renseanlegget i felt FAV må være opparbeidet og klar for drift før det gis brukstillatelse for bebyggelse i feltene B1 – B3 og felt O og det må være inngått avtale med driver av anlegget.

Feltene B3 og O kan ikke tas i bruk før offentlig parkeringsplass i felt P er ferdig ombygget.

Felt B3 kan ikke tas i bruk før det er etablert en lekeplass innen planområdet på minimum 1500 m² hvor det er tilrettelagt for ballspill.

Feltene B3, O og M kan ikke tas i bruk før ny kryssløsning i Gamle Ringeriksvei er omarbeidet iht. følgende:

Eksisterende atkomst til Øverland Vestre stenges og ny atkomst til felt LB opparbeides fra Murenveien.

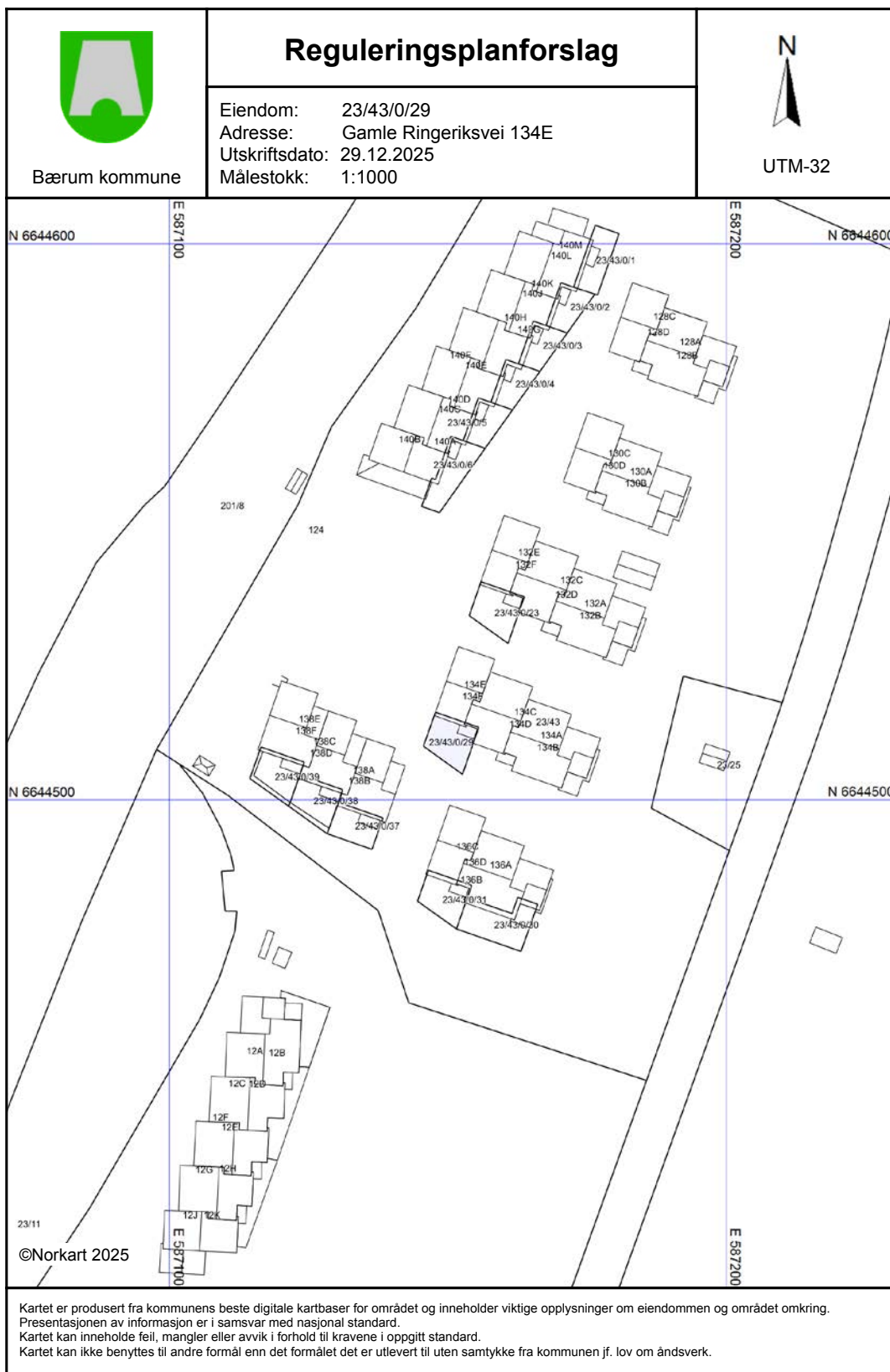
Gamle Ringeriksvei i krysset med felt T2 er utformet som et fullkanalisert kryss.

Det er etablert refuge m/tilhørende gangfelt i Gamle Ringeriksvei som kryssing av veien for gående/syklende.

Det skal redegjøres for eventuelt behov for planskilt kryssing i tunnel for gående / syklende.

Felt T2 er opparbeidet i tilstrekkelig lengde til å betjene det enkelte felt.

oooOOOooo



Tegnforklaring



Tegnforklaring

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Seksjon
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense ≤ 30 cm
-  Grense < 200 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, syk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park
-  Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Grav- og urnelund
-  Område for anlegg og drift av kommunaltekn
-  Vann- og avløpsanlegg
-  Naturvernområde (på land)
-  Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje



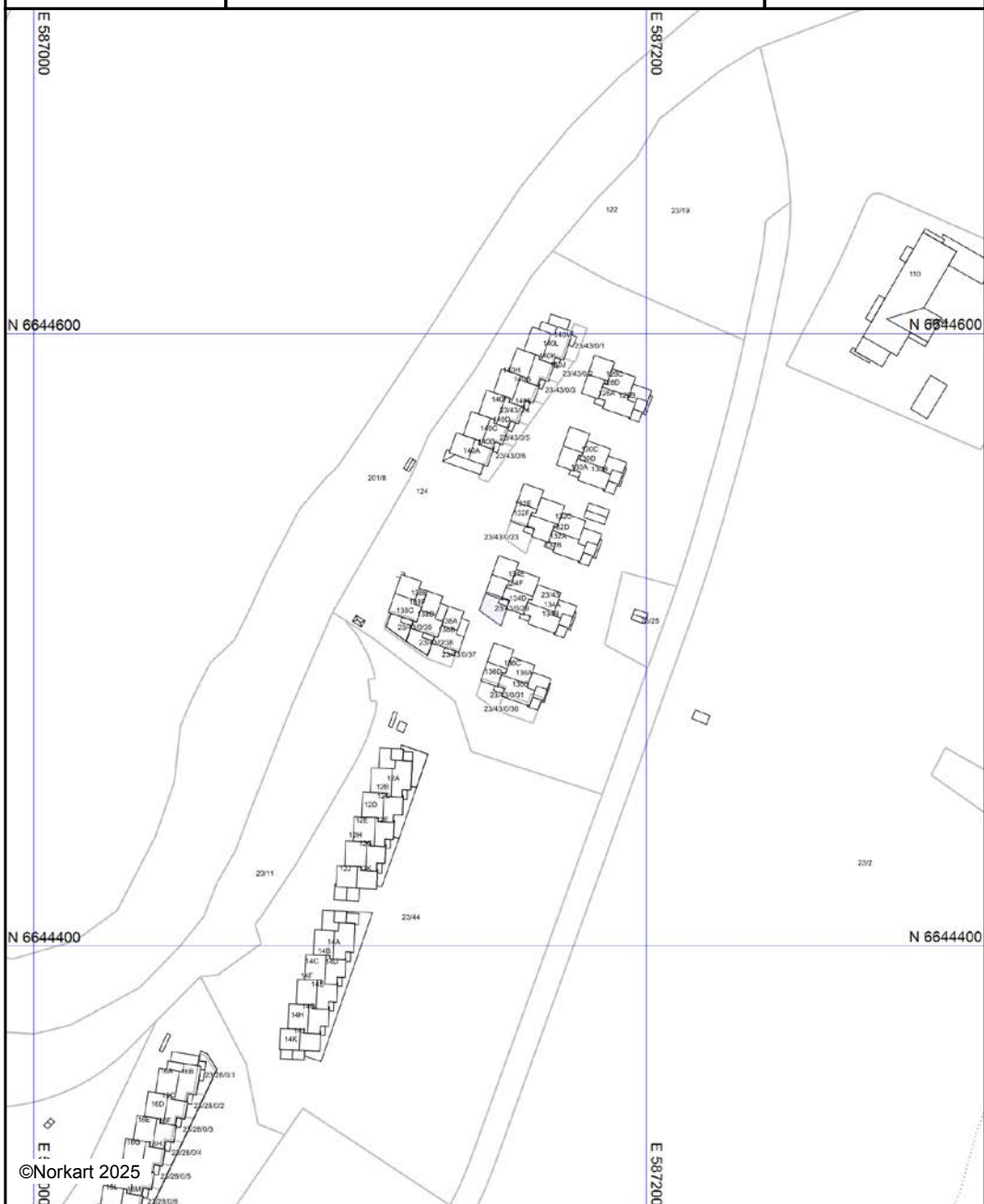
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 23/43/0/29
Adresse: Gamle Ringeriksvei 134E
Utskriftsdato: 29.12.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring



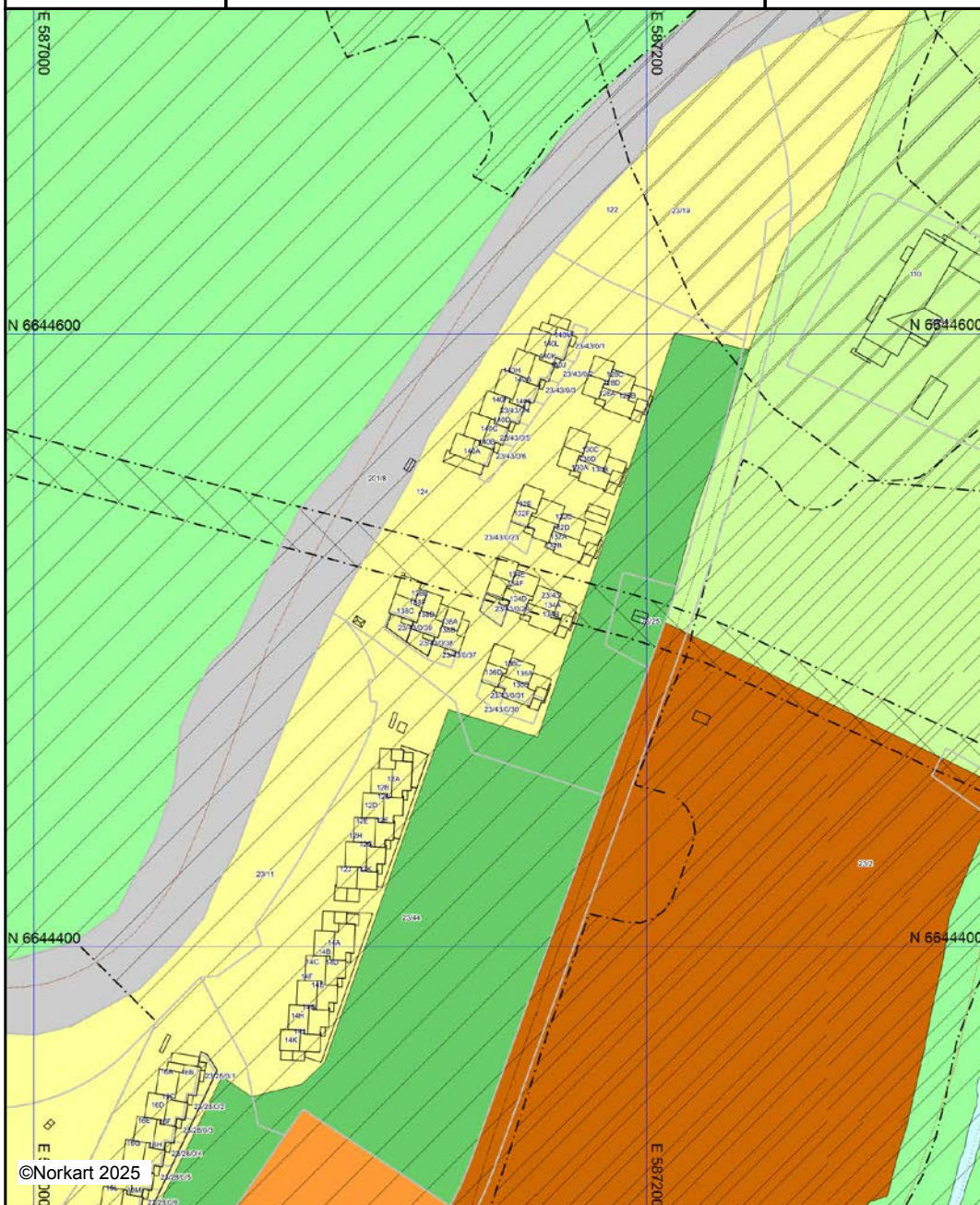
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/43/0/29
Adresse: Gamle Ringeriksvei 134E
Utskriftsdato: 29.12.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Andre typer anlegg - eksisterende
-  Andre typer anlegg - nytt
-  Gravplass - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - eksisterende
-  Naturområde - nytt
-  Turdrag - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfiler

-  LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

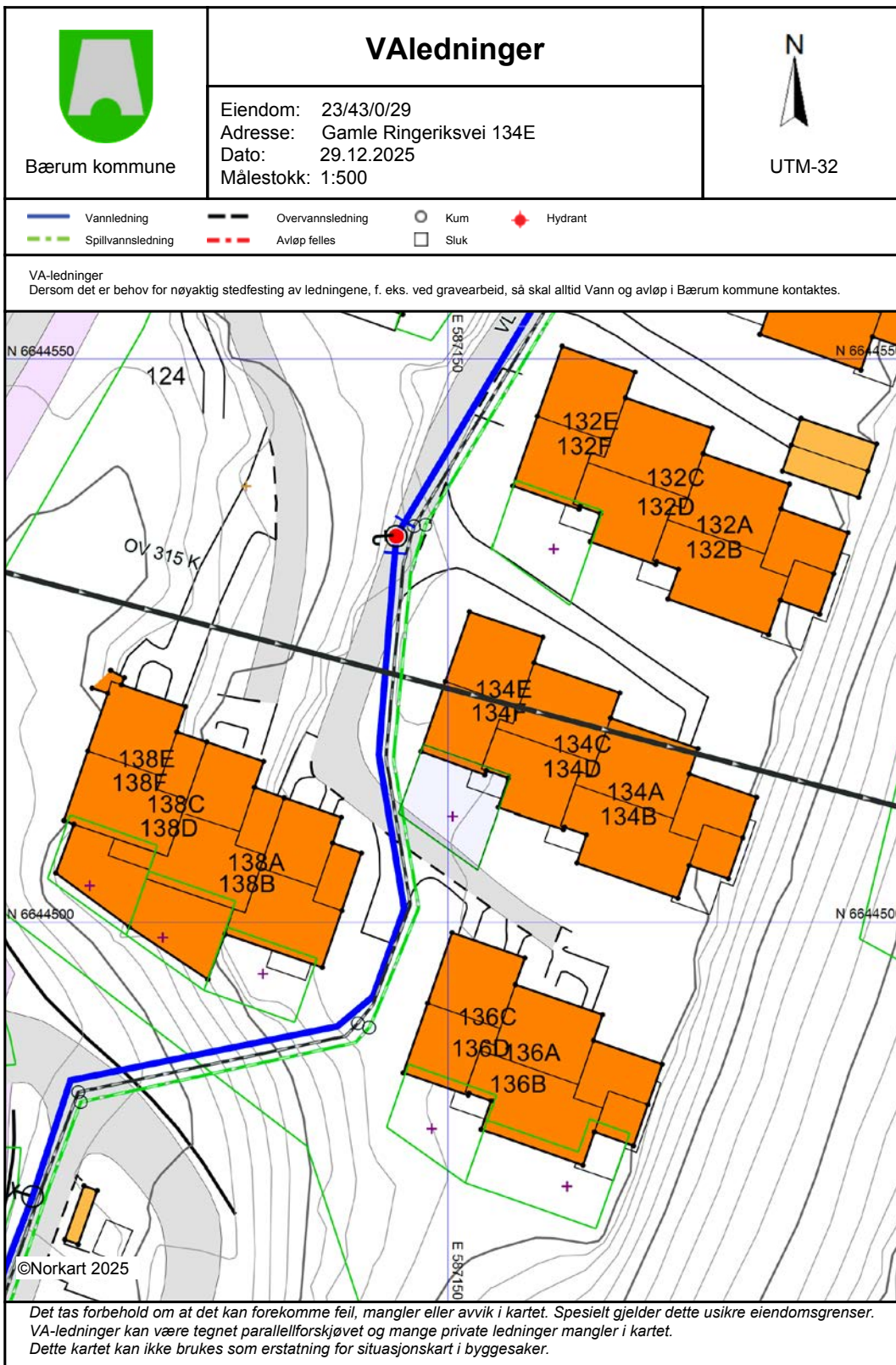
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

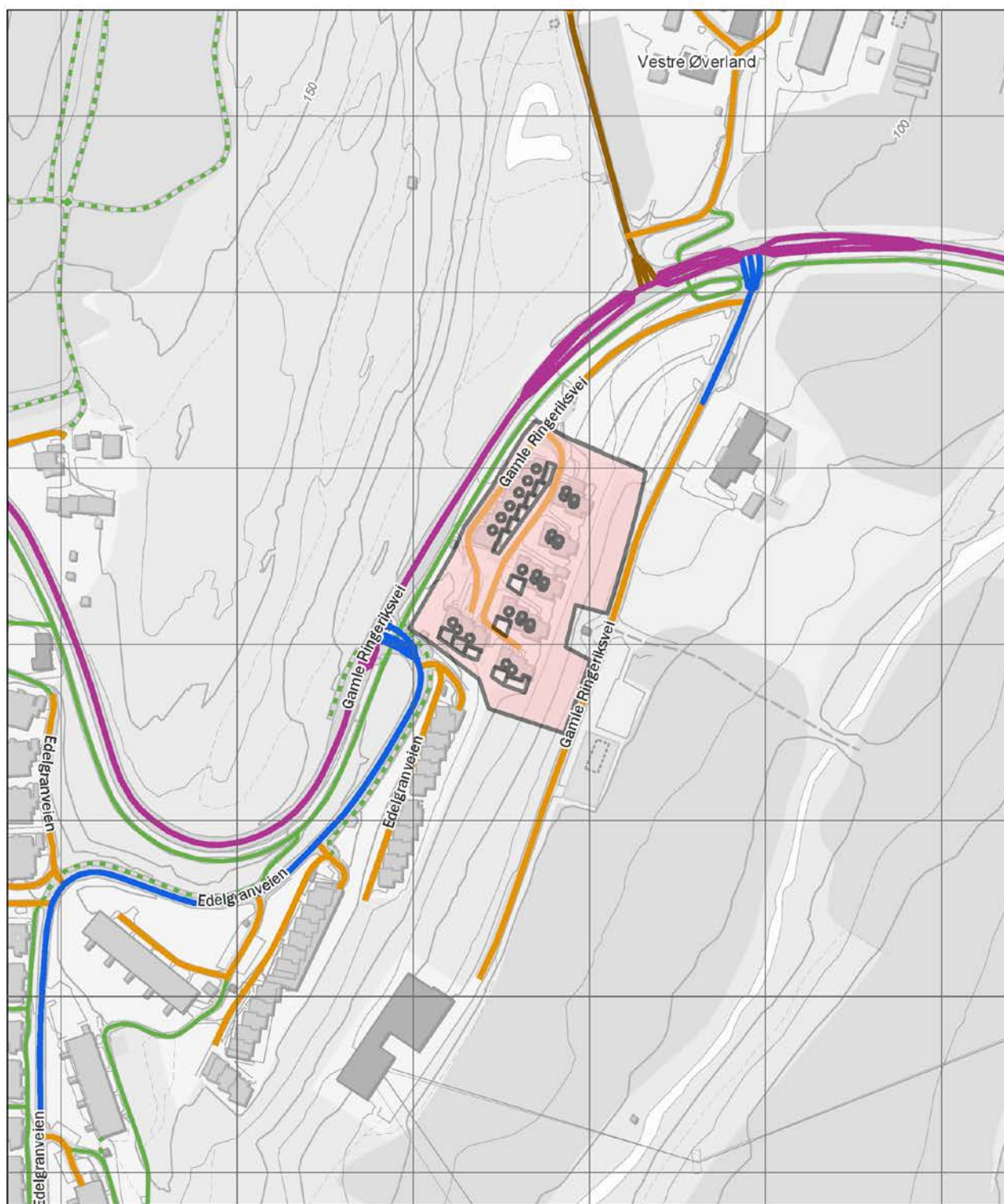
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensynsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - eksisterende
-  Turveg/turdrag - nytt
-  Trasé for nærmere angitt kollektivtransport





Eiendom	3201 23/43/0/29		
Utskriftsdato	29.12.2025	Antall datasett	6

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

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 23, Bruksnummer 43, Seksjonsnummer 29 i 3201 BÆRUM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet 29.01.2026 kl. 12.45

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per 29.01.2026 kl. 12.44

Adresse(r) :

Gateadresse: **Gamle Ringeriksvei 134 E**

Gatenr: **1005**

Kommune: **BÆRUM**

Postkrets: **1356 BEKKESTUA**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/812147-1/200 02.07.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
11:27

VEDERLAG: NOK 5 275 000

Omsetningstype: Fritt salg

LØKSLID KJELL AUDUN

FØDT: 21.05.1987 IDEELL: 1/2

LØKSLID MALENE JERPSTAD

FØDT: 27.04.1993 IDEELL: 1/2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2013/589716-1/200 URÅDIGHET

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2012/764002-1/200 17.09.2012 **ERKLÆRING/AVTALE**

Rettighetshaver: ØVERLAND MILJØTUN AS

ORG.NR: 994 930 842

Bestemmelser om rett til å innkreve og motta
anleggsbidrag.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3201 GNR: 23 BNR: 43

2012/772488-1/200 19.09.2012 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 23 BNR: 28

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 23 BNR: 44
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 23 BNR: 43

2012/772592-1/200 19.09.2012 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: SOLØR OPLANDSKE BIOENERGI AS
ORG.NR: 989 503 804
Erklæring om ledningsnett for fjernvarmeanlegg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 23 BNR: 43

2013/501508-2/200 19.06.2013 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 23 BNR: 19
Bestemmelse om drift og vedlikehold av vei,
avfallsareal og øvrig tilstøtende areal
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 23 BNR: 43

2021/812148-1/200 02.07.2021 **PANTEDOKUMENT**
11:27
Beløp: NOK 4 500 000
Panthaver: SKUE SPAREBANK
ORG.NR: 837 889 812
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1758869-1/200 01.08.2024 **** ENDRING VED FUSJON**
12:57
FRA: Hjartdal og Gransherad Sparebank
ORG.NR: 937 893 299
TIL: SKUE SPAREBANK
ORG.NR: 837 889 812
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2013/589525-1/200 12.07.2013 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 29
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 70/4368

2018/790287-1/200 23.05.2018 **RESEKSJONERING**
21:00
SNR: 29
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 70/4272
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Fjerning av seksjon
Sammenslåing av seksjoner
Endring av tilleggsdel

2020/1725420-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 23 BNR: 43 FNR: 0 SNR: 29

2024/35672-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:

KNR: 3024 GNR: 23 BNR: 43 FNR: 0 SNR: 29

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2013/589716-1/200 12.07.2013 **URÅDIGHET**

Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 23 BNR: 43 FNR: 0
SNR: 43

Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 23 BNR: 43 FNR: 0
SNR: 44

Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 23 BNR: 43 FNR: 0
SNR: 45

Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 23 BNR: 43 FNR: 0
SNR: 46

Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 23 BNR: 43 FNR: 0
SNR: 47

Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 23 BNR: 43 FNR: 0
SNR: 48

Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 23 BNR: 43 FNR: 0
SNR: 49

Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 23 BNR: 43 FNR: 0
SNR: 50

Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 23 BNR: 43 FNR: 0
SNR: 51

Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 23 BNR: 43 FNR: 0
SNR: 57

Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 23 BNR: 43 FNR: 0
SNR: 58

Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 23 BNR: 43 FNR: 0
SNR: 59

Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 23 BNR: 43 FNR: 0
SNR: 60

Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 23 BNR: 43 FNR: 0
SNR: 61

Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 23 BNR: 43 FNR: 0
SNR: 62

Kan ikke selges til andre enn rettighetshaverene.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Bærum kommune,
med unntak ved reseksjonering der næringsseksjonene
omgjøres til tilleggsdel i bolig.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Dok: 1913446

Doknr: 589716 Tinglyst: 12.07.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOMRetur:
Bærum kommune org.nr. 982 695 082
1304 Sandvika

ERKLÆRING OM OMSETNINGSBEGRENSING

Nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshavere til eiendommene gnr. 23 bnr. 43 snr. 43 - 63 i Bærum kommune erklærer med dette at det er omsetningsbegrensning på seksjonene i den forstand at de ikke kan selges til andre enn hjemmelshavere i det eierseksjonssameiet som skal etableres/er etablert på gnr. 23 bnr. 28 gnr. 23 bnr. 43 og gnr. 23 bnr. 44 i Bærum kommune

Ved tinglysing av reseksjonering av en eller flere av av gnr. 23 bnr. 43 snr. 43 - 63 hvorved seksjonen(e) omgjøres fra å være næringsseksjon(er) til å bli tilleggsdel til boligseksjon(er) i det eierseksjonssameiet som omfattes av gnr. 23 bnr. 43, samtykker Bærum kommune med sin underskrift på denne erklæring at nærværende heftelse skal slettes på seksjonen slik at reseksjoneringen kan gjennomføres.

Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr. 23 bnr. 43 snr. 43 - 63 i Bærum og kan ikke slettes uten samtykke fra Bærum kommune v/reguleringssjefen. org.nr. 935 478 715

Bærum, 11. mars 2013

For Øverland Miljøtun AS, org nr. 994 930 842, i henhold til fullmakt fra hjemmelshaver
Det kongelige selskap for Norges vel, org nr. 965 208 739.

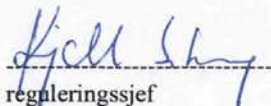


Leif Rune Eide



Geir Olav Jordanger

For Bærum kommune



reguleringssjef

Retur:

Fulford Pettersen & Co Advokatfirma DA
v/advokat Jon Aasgaard
Nedre Torggt. 18 A
3015 Drammen

org. nr. 982 695 082

Doknr: 772488 Tinglyst: 19.09.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING OM AVLØPS- OG OVERVANNSLEDNINGER

Nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshavere til gnr. 23 bnr. 43 i Bærum kommune gir herved:

- gnr 23 bnr 44 og gnr 23 bnr 28 i Bærum kommune rett til å legge og ha liggende avløps- og overvannsledninger over gnr 23 bnr 43 i Bærum kommune

Nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshavere til gnr. 23 bnr. 44 i Bærum kommune gir herved:

- gnr 23 bnr 28 i Bærum kommune rett til å legge og ha liggende avløps- og overvannsledninger over gnr 23 bnr 44 i Bærum kommune

Ledningstraséen er vist på vedlagte kartutsnitt

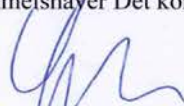
Ledningseierne gis rett til adgang til eiendommene for nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Ledningseierne forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningene måtte påføre eiendommene.

Nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshavere til gnr. 23 bnr. 43 og bnr 44 forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Denne erklæring skal tinglyses som en heftelse på gnr. 23 bnr. 43 og bnr 44 i Bærum kommune.

Bærum, den. 20. august 2012

For Øverland Miljøtun AS, org nr. 994 930 842, i henhold til fullmakt fra hjemmelshaver Det kongelige selskap for Norges Vel, org nr. 965 208 739.

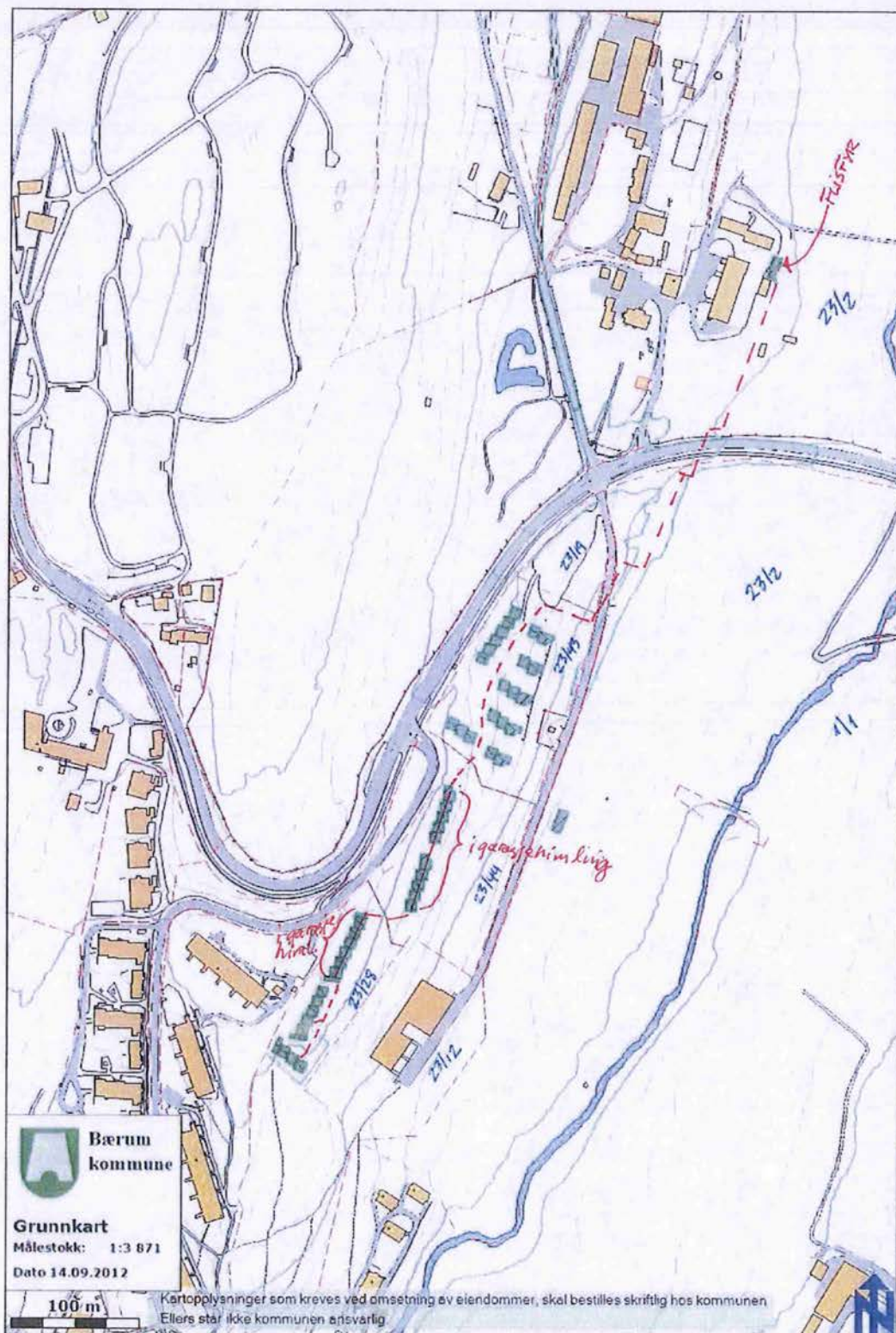


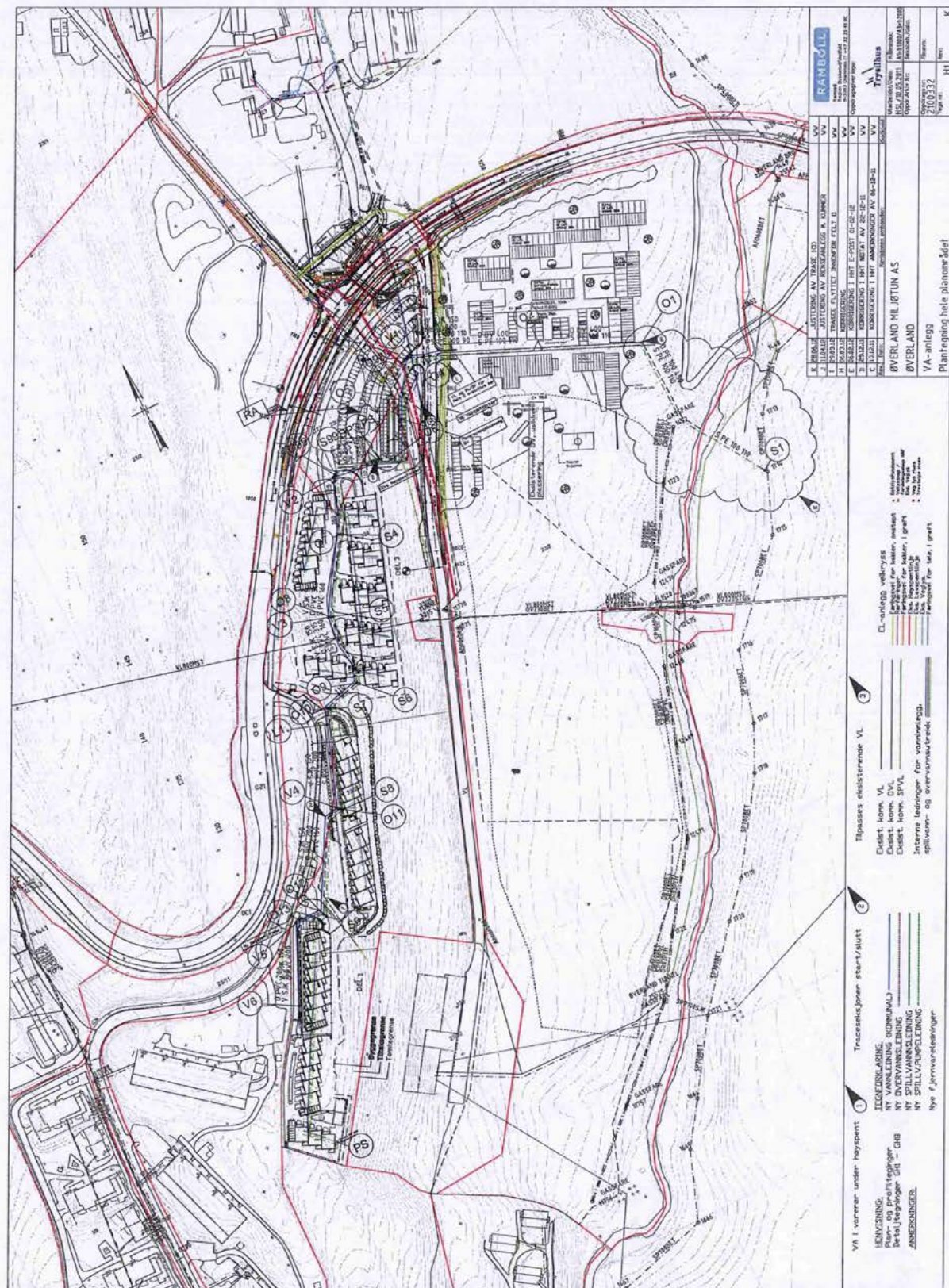
Leif Rune Eide

Geir Olav Jordanger

GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

Side 1 av 1





Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601452129
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 974553686 Navn PLAN OG BYGNING Adresse 1304 SANDVIKA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 965208739 Navn DET KONGELIGE SELSKAP FOR NORGES Bruksenhet Postboks 115, 2026 SKJETTEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0219	23	43

Nye seksjoner

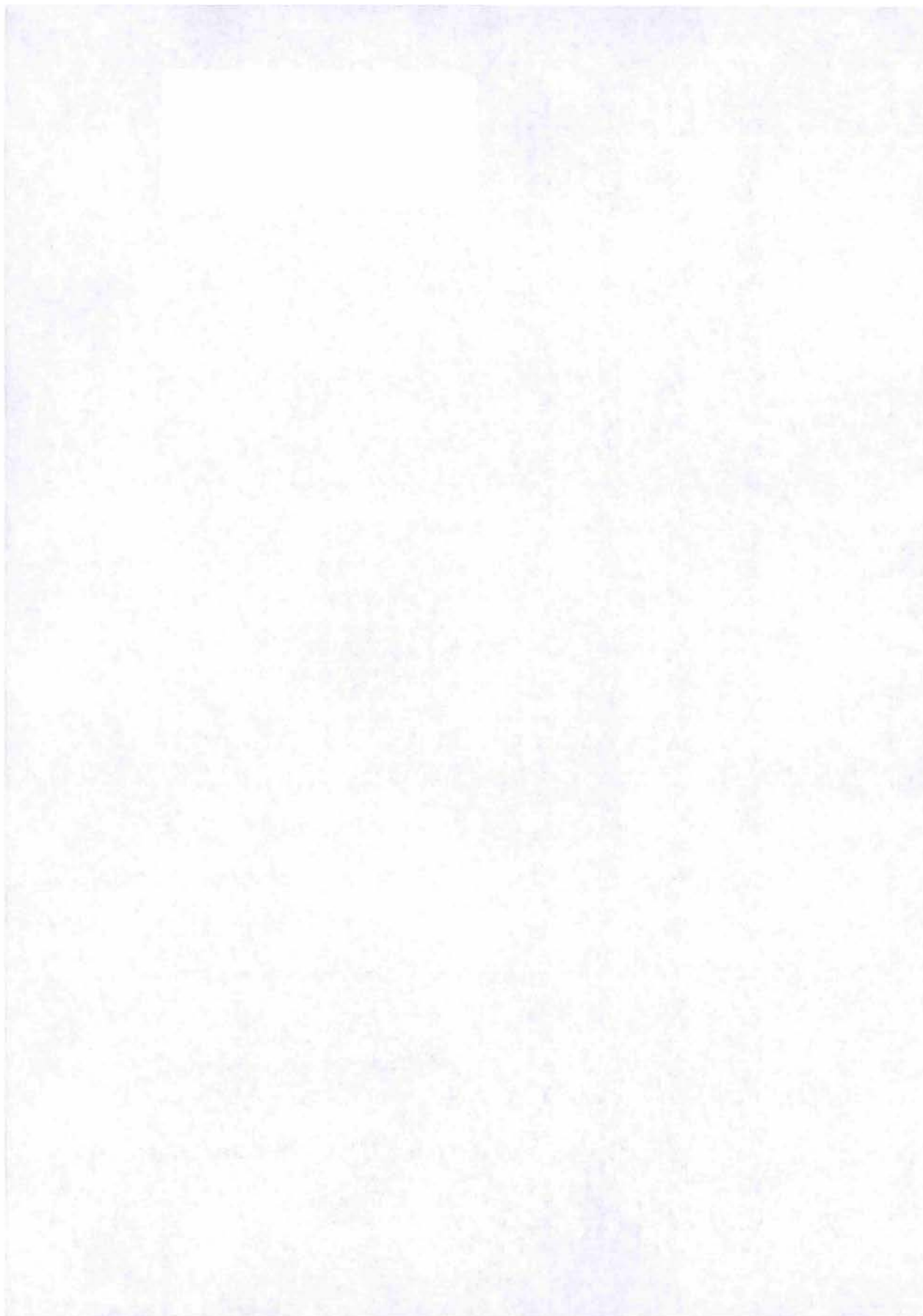
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0219	23	43	0	1	70 / 4368	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	23	43	0	2	70 / 4368	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	23	43	0	3	70 / 4368	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	23	43	0	4	70 / 4368	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	23	43	0	5	70 / 4368	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	23	43	0	6	70 / 4368	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	23	43	0	7	112 / 4368	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	23	43	0	8	112 / 4368	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	23	43	0	9	112 / 4368	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	23	43	0	10	112 / 4368	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	23	43	0	11	112 / 4368	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	23	43	0	12	112 / 4368	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	23	43	0	13	92 / 4368	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	23	43	0	14	70 / 4368	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	23	43	0	15	92 / 4368	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	23	43	0	16	70 / 4368	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	23	43	0	17	132 / 4368	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	23	43	0	18	112 / 4368	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	23	43	0	19	132 / 4368	Boligseksjon	Ja	Nei

13.05.2013 11:22

Side 1 av 3



Doknr: 589525 Tinglyst: 12.07.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0219	23	43	0	20	112 / 4368	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	23	43	0	21	92 / 4368	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	23	43	0	22	70 / 4368	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	23	43	0	23	70 / 4368	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	23	43	0	24	132 / 4368	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	23	43	0	25	112 / 4368	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	23	43	0	26	112 / 4368	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	23	43	0	27	92 / 4368	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	23	43	0	28	70 / 4368	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	23	43	0	29	70 / 4368	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	23	43	0	30	92 / 4368	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	23	43	0	31	70 / 4368	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	23	43	0	32	132 / 4368	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	23	43	0	33	112 / 4368	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	23	43	0	34	112 / 4368	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	23	43	0	35	132 / 4368	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	23	43	0	36	112 / 4368	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	23	43	0	37	70 / 4368	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	23	43	0	38	70 / 4368	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	23	43	0	39	70 / 4368	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	23	43	0	40	112 / 4368	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	23	43	0	41	112 / 4368	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	23	43	0	42	112 / 4368	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	23	43	0	43	16 / 4368	Næringseksjon	Nei	Nei
0219	23	43	0	44	16 / 4368	Næringseksjon	Nei	Nei
0219	23	43	0	45	16 / 4368	Næringseksjon	Nei	Nei
0219	23	43	0	46	16 / 4368	Næringseksjon	Nei	Nei
0219	23	43	0	47	16 / 4368	Næringseksjon	Nei	Nei
0219	23	43	0	48	16 / 4368	Næringseksjon	Nei	Nei
0219	23	43	0	49	16 / 4368	Næringseksjon	Nei	Nei
0219	23	43	0	50	16 / 4368	Næringseksjon	Nei	Nei
0219	23	43	0	51	16 / 4368	Næringseksjon	Nei	Nei
0219	23	43	0	52	16 / 4368	Næringseksjon	Nei	Nei

13.05.2013 11:22

Side 2 av 3

 Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0219	23	43	0	53	16 / 4368	Næringseksjon	Nei	Nei
0219	23	43	0	54	16 / 4368	Næringseksjon	Nei	Nei
0219	23	43	0	55	16 / 4368	Næringseksjon	Nei	Nei
0219	23	43	0	56	16 / 4368	Næringseksjon	Nei	Nei
0219	23	43	0	57	16 / 4368	Næringseksjon	Nei	Nei
0219	23	43	0	58	16 / 4368	Næringseksjon	Nei	Nei
0219	23	43	0	59	16 / 4368	Næringseksjon	Nei	Nei
0219	23	43	0	60	16 / 4368	Næringseksjon	Nei	Nei
0219	23	43	0	61	16 / 4368	Næringseksjon	Nei	Nei
0219	23	43	0	62	16 / 4368	Næringseksjon	Nei	Nei
0219	23	43	0	63	16 / 4368	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

13.05.2013 11.22

Side 3 av 3

Dok: 190 0397

Etter tinglysning returneres begjæringskjemaet til

Begjæring om:

☒ oppdeling i eierseksjoner☐ reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1 Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0219	BÆRUM	23	43		

2 Hjemmelshaver

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Ideell andel ²⁾
965208739	Det Kongelige Selskap for Norges vel	1/1

3 Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

Snr	Formål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	Tilleggs-areal ⁵⁾	Snr	Formål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	Tilleggs-areal ⁵⁾	Snr	Formål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	Tilleggs-areal ⁵⁾	Snr	Formål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	Tilleggs-areal ⁵⁾
1	B	70	BG	16	B	70	B	31	B	70	BG	46	N	16	
2	B	70	BG	17	B	132	B	32	B	132	B	47	N	16	
3	B	70	BG	18	B	112	B	33	B	112	B	48	N	16	
4	B	70	BG	19	B	132	B	34	B	112	B	49	N	16	
5	B	70	BG	20	B	112	B	35	B	132	B	50	N	16	
6	B	70	BG	21	B	92	B	36	B	112	B	51	N	16	
7	B	112	B	22	B	70	B	37	B	70	BG	52	N	16	
8	B	112	B	23	B	70	BG	38	B	70	BG	53	N	16	
9	B	112	B	24	B	132	B	39	B	70	BG	54	N	16	
10	B	112	B	25	B	112	B	40	B	112	B	55	N	16	
11	B	112	B	26	B	112	B	41	B	112	B	56	N	16	
12	B	112	B	27	B	92	B	42	B	112	B	57	N	16	
13	B	92	B	28	B	70	B	43	N	16		58	N	16	
14	B	70	B	29	B	70	BG	44	N	16		59	N	16	
15	B	92	B	30	B	92	BG	45	N	16		60	N	16	
SUM TELLERE				4368	= NEVNER I SAMEIEBRØKEN				4368	%					

4 Supplerende tekst

Her påføres kun opplysninger som skal (og kan) tinglyses.

Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Signaturer

Begjæringen skal underskrives i felt 7 på side 2. Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid at hvert ark signeres



3 Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående ford					
Snr	Formål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	Tilleggs- areal ⁵⁾		
61 N		16			
62 N		16			
63 N		16			

SUM TELLER 4368 = NEVNER 4368

5 Egenerklæring

Undertegnede erklærer at:

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven, er fastsatt å skulle betjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmester, og hvor leier har kjøperett.
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.
- i) ☒ det er fastatt vedtekter.

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4-format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen.⁶⁾

- a) Situasjonsplan (§ 7 annet ledd)
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7 annet ledd)
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen (Skal ikke sendes til tinglysing)
- d) Vedtekter (§ 28) (Skal ikke sendes til tinglysing)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7. Underskrifter

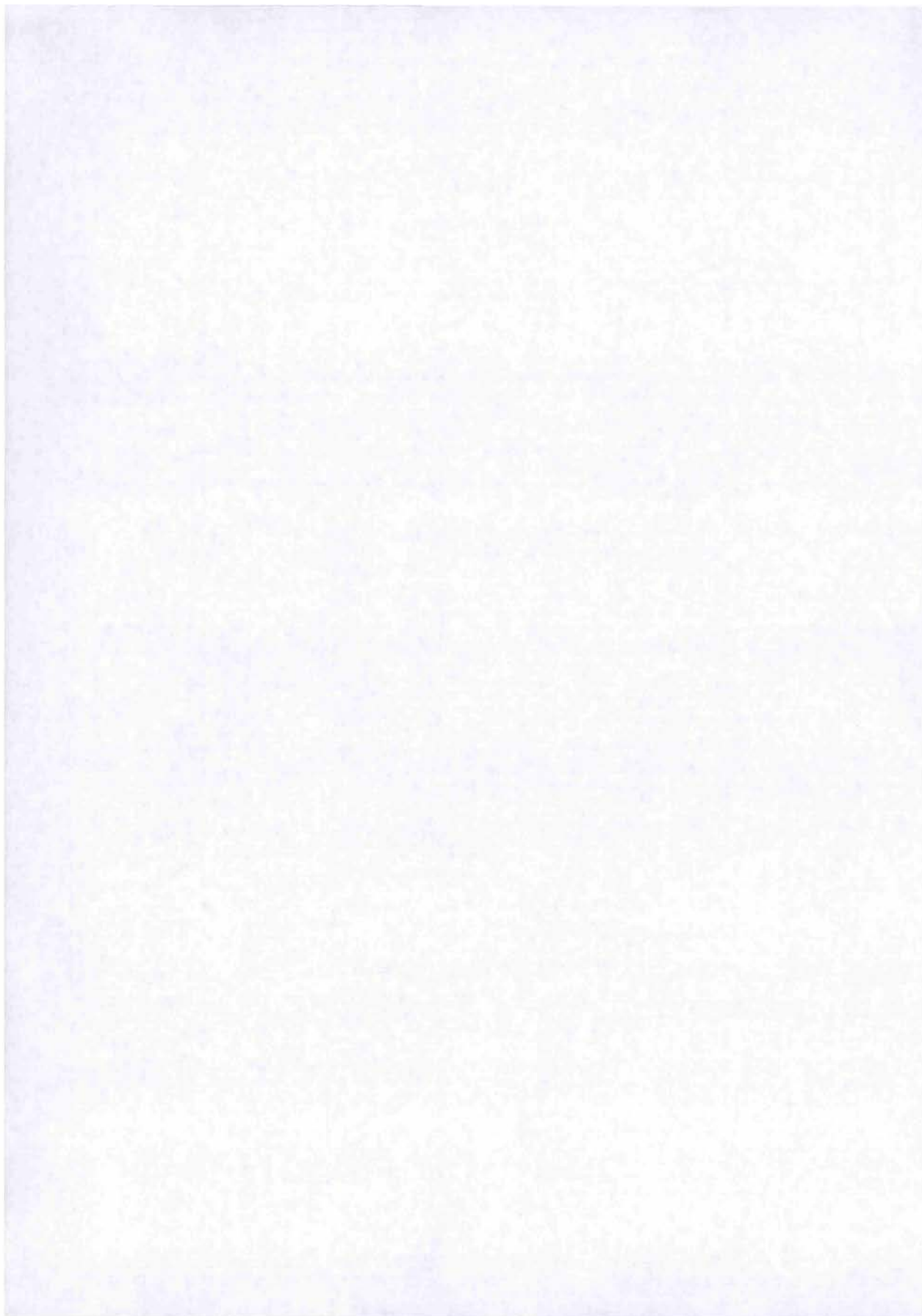
Sted og dato

Drammen
5.2.2013

Hjemmelshaver (§7 og 12)/Styret (§ 13)

LEIF RUNE
EIDE
OG
GEIR OLAV
JORDANGER
Undertegner i følge
fullmakt fra hjemmelshaver
og på egne vegne samtykker
vi til tinglysing av uriktighet
på eiendommen.

Ektefelle/registrert partner⁷⁾



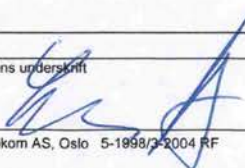
8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiendmøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

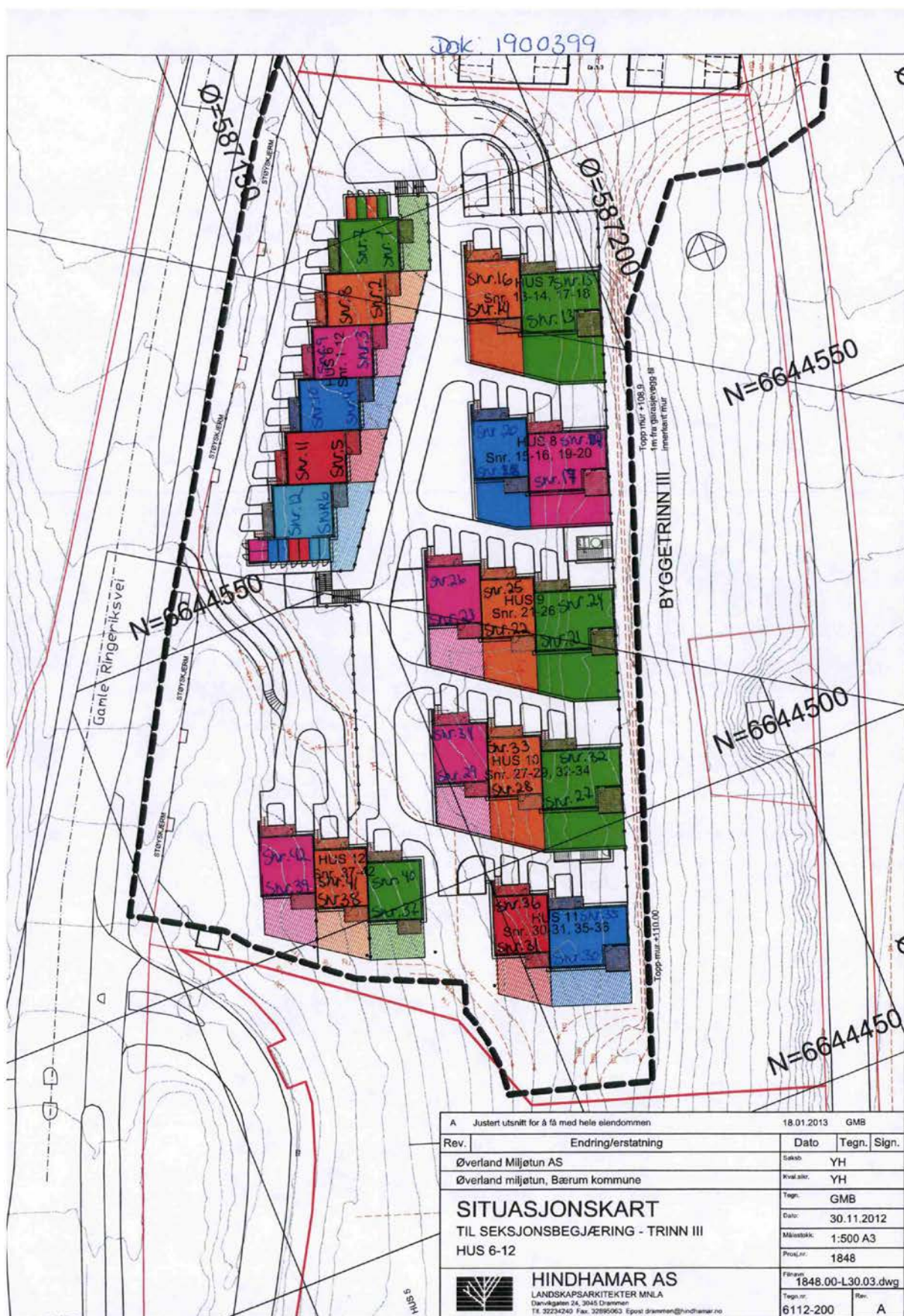
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
23	43
Bærum kommune	
Dato	Stempel og underskrift
28/5-2013	Inghild L. Andersen BÆRUM KOMMUNE Geodata 1304 SANDVIKA

Noter:

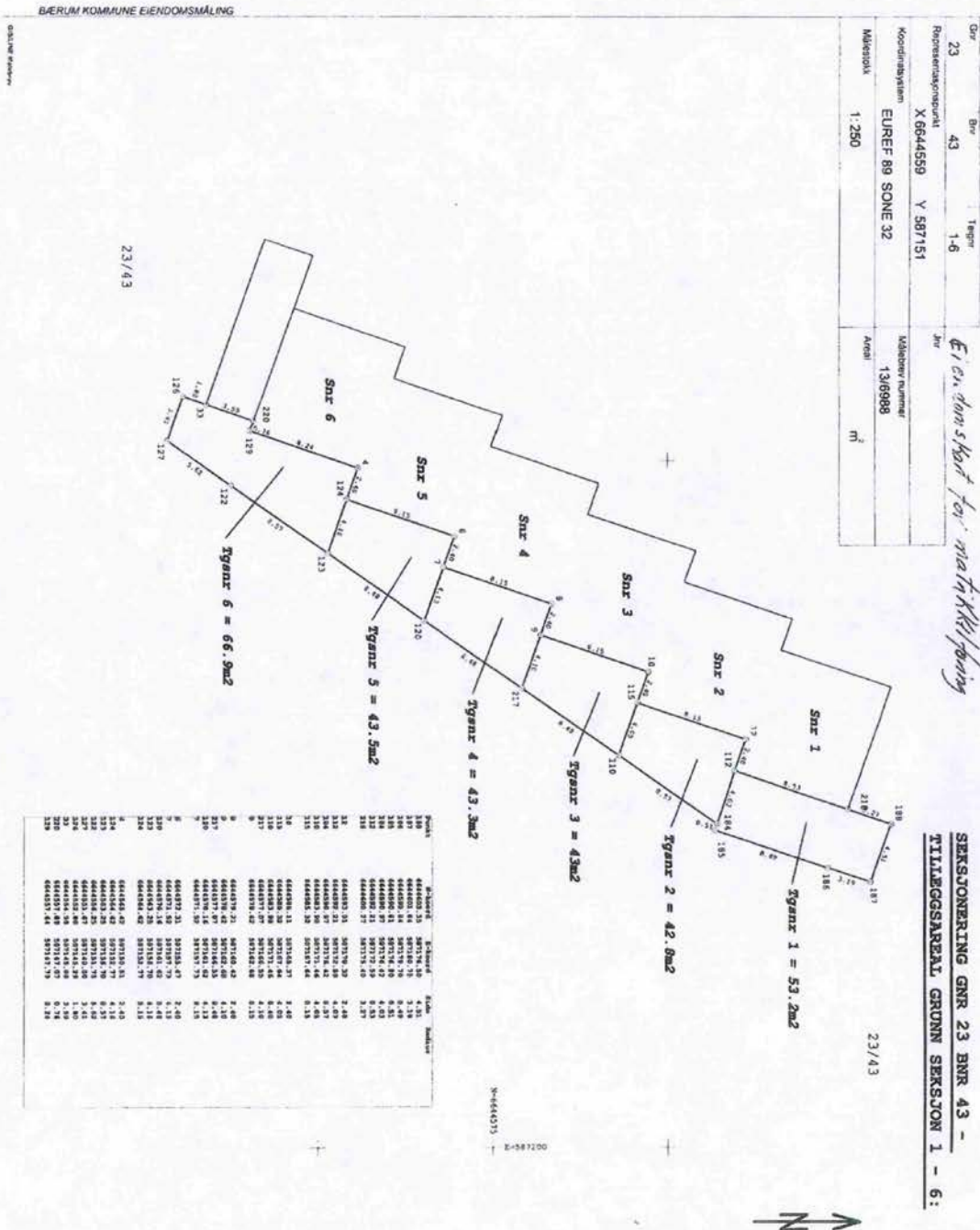
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiendmøtet samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
5.2.2013	



Dok: 196 5939

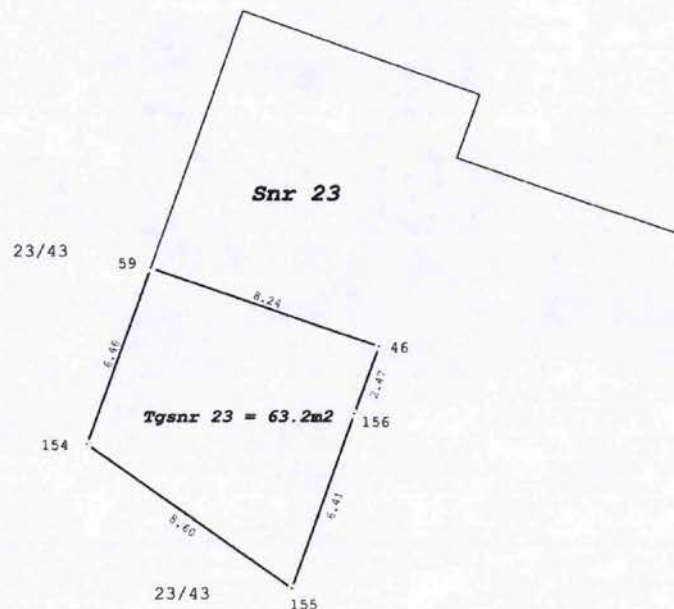




Dok: 196 5957

Gnr 23	Bnr 43	Teignr 23	Eiendomskart for matrikkelføring
Representasjonspunkt X 6644534 Y 587159			Lnr
Koordinatsystem EUREF 89 SONE 32			Arkivsak ID 13/6988
Målestokk 1:200			Areal m ²

SEKSJONERING GNR 23 BNR 43 -
TILLEGGSAREAL GRUNN SEKSJON 23:



N=6644520
E=587170

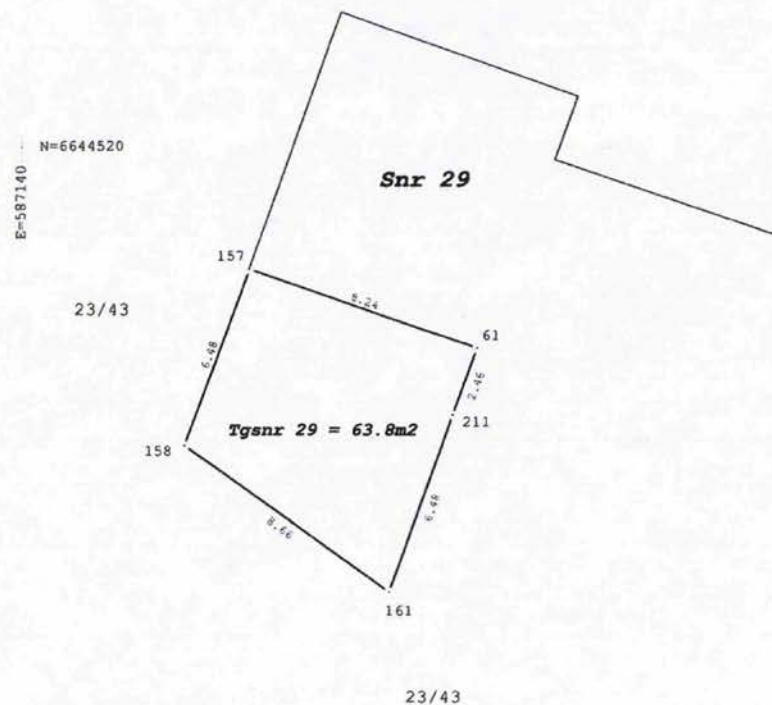
Punkt	N-koord	E-koord	Side	Radius
59	6644539.26	587155.96	8.24	
46	6644536.54	587163.74	2.47	
156	6644534.21	587162.92	6.41	
155	6644528.16	587160.82	8.60	
154	6644533.16	587153.83	6.46	



Dok: 196 5958

Gnr 23	Bnr 43	Teignr 29	Eiendomskart for matrikkelføring
Representasjonspunkt X 6644510 Y 587151			Lnr
Koordinatsystem EUREF 89 SONE 32			Arkivsak ID 13/6988
Målestokk 1:200			Areal m ²

SEKSJONERING GNR 23 BNR 43 -
TILLEGGSAREAL GRUNN SEKSJON 29:

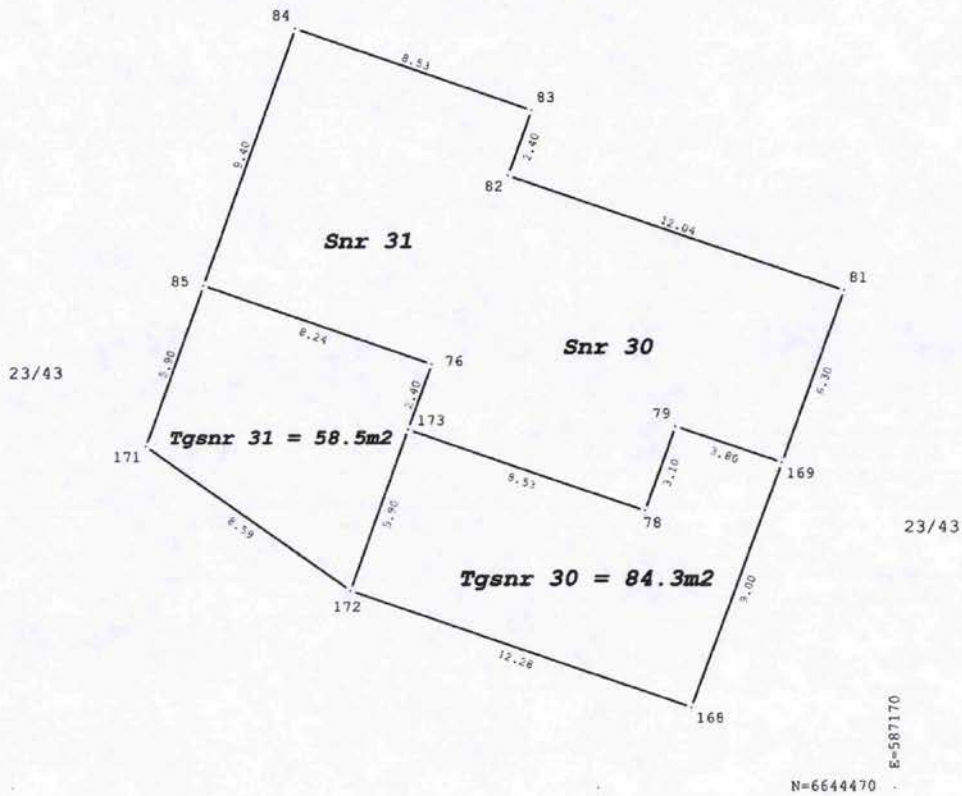


Punkt	N-koord	E-koord	Side	Radius
157	6644515.80	587147.78	8.24	
61	6644513.07	587155.56	2.46	
211	6644510.75	587154.75	6.48	
161	6644504.62	587152.63	8.66	
158	6644509.69	587145.61	6.48	

Dok: 196 59 59

Gnr 23	Bnr 43	Teignr 30-31	Eiendomskart for matrikkelføring
Representasjonspunkt X 6644485 Y 587156			Lnr
Koordinatsystem EUREF 89 SONE 32			Arkivsak ID 13/6988
Målestokk 1:200			Areal m ²

SEKSJONERING GNR 23 BNR 43 -
TILLEGGSAREAL GRUNN SEKSJON 30 OG 31:

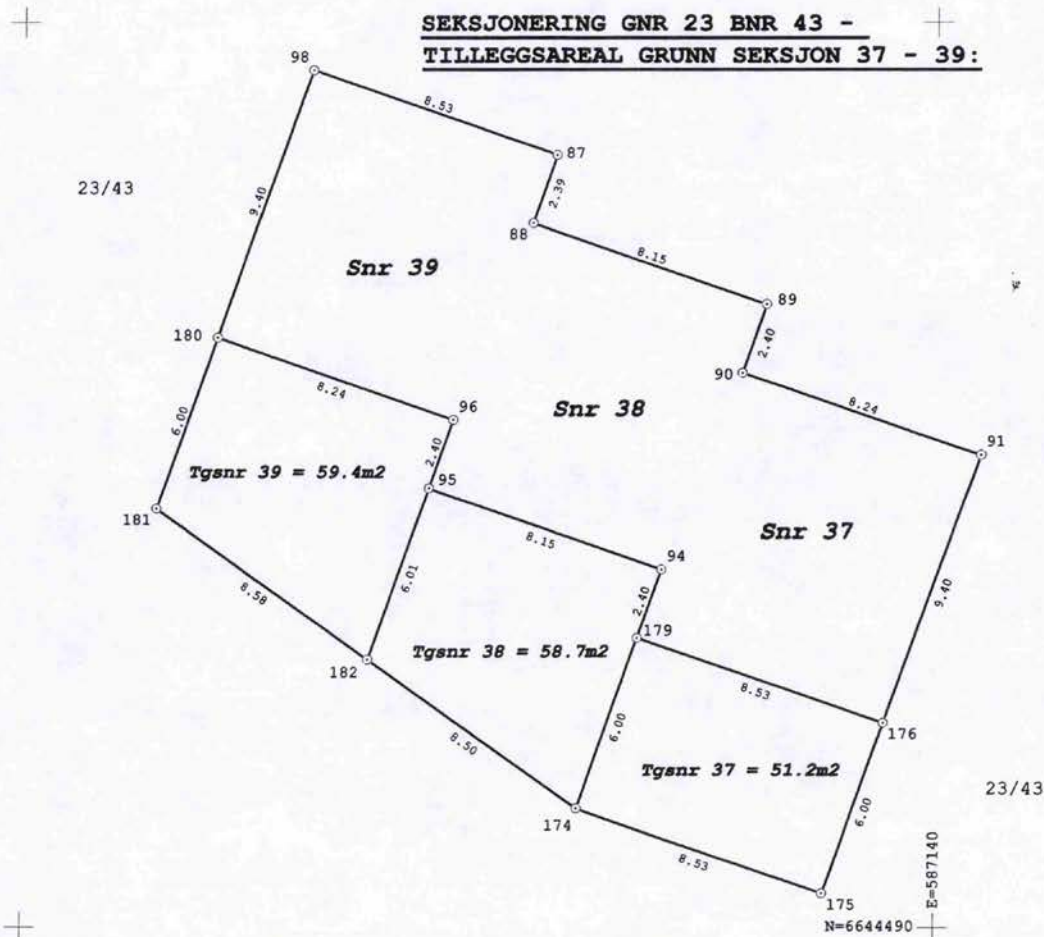


Punkt	N-koord	E-koord	Side	Radius
84	6644496.26	587149.60	8.53	
83	6644493.44	587157.66	2.40	
82	6644491.18	587156.86	12.04	
81	6644487.21	587168.23	6.30	
169	6644481.26	587166.15	3.80	
79	6644482.51	587162.56	3.10	
78	6644479.59	587161.54	8.53	
173	6644482.40	587153.49	2.40	
76	6644484.67	587154.28	8.24	
85	6644487.38	587146.50	9.40	
85	6644487.38	587146.50	5.90	
171	6644481.81	587144.55	8.59	
172	6644476.83	587151.54	5.90	
173	6644482.40	587153.49		
172	6644476.83	587151.54	12.28	

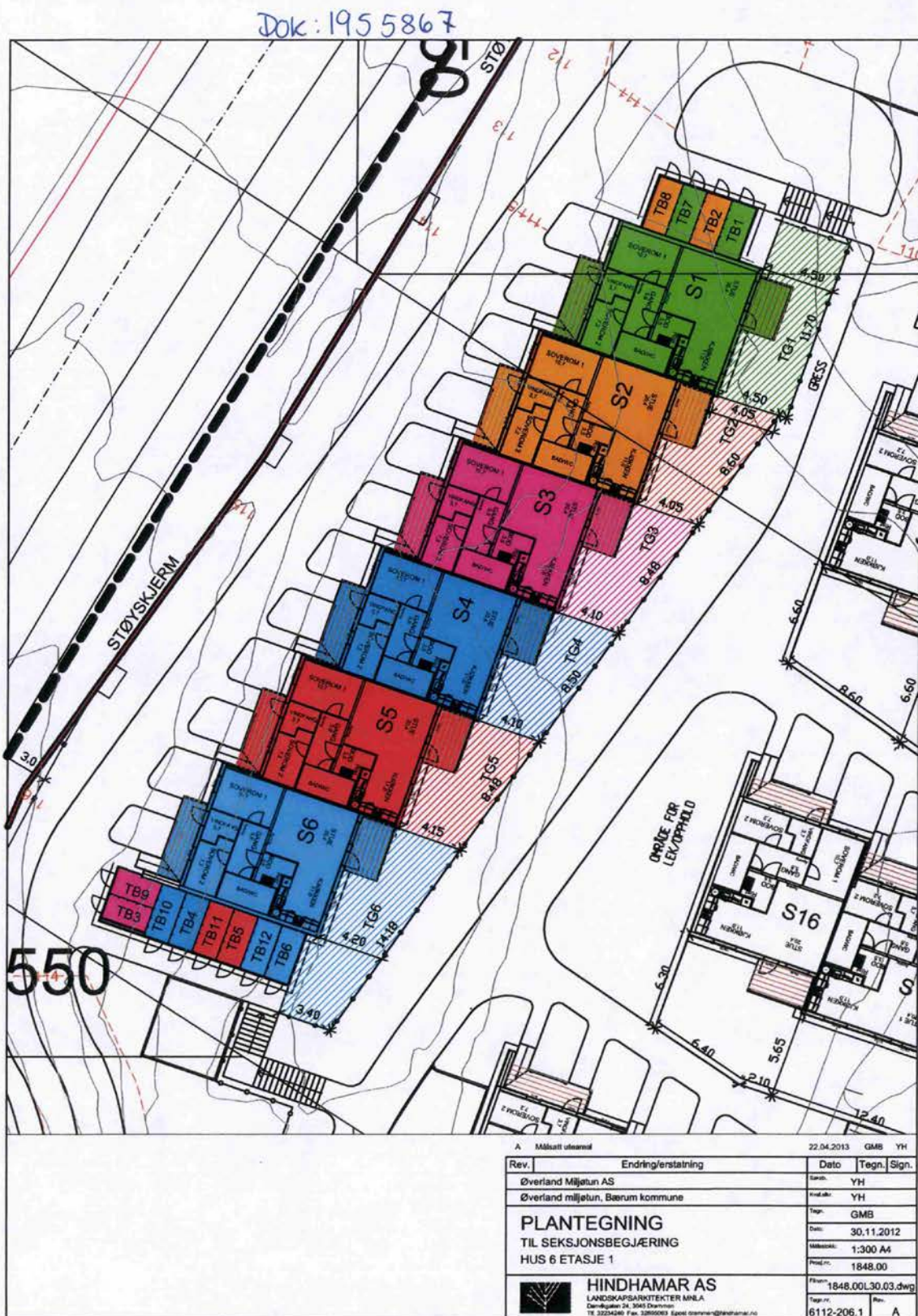


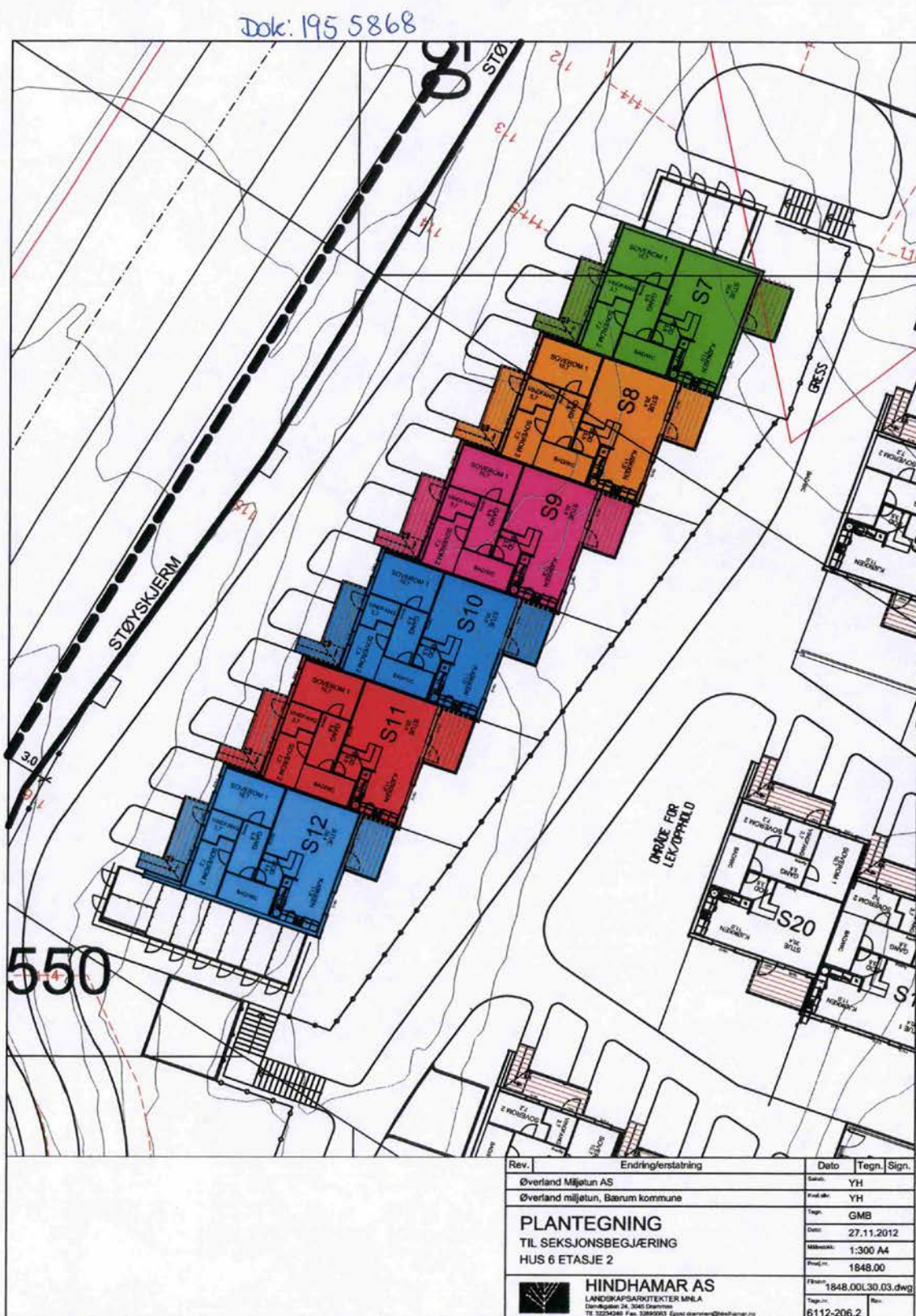
Dok: 197 0816

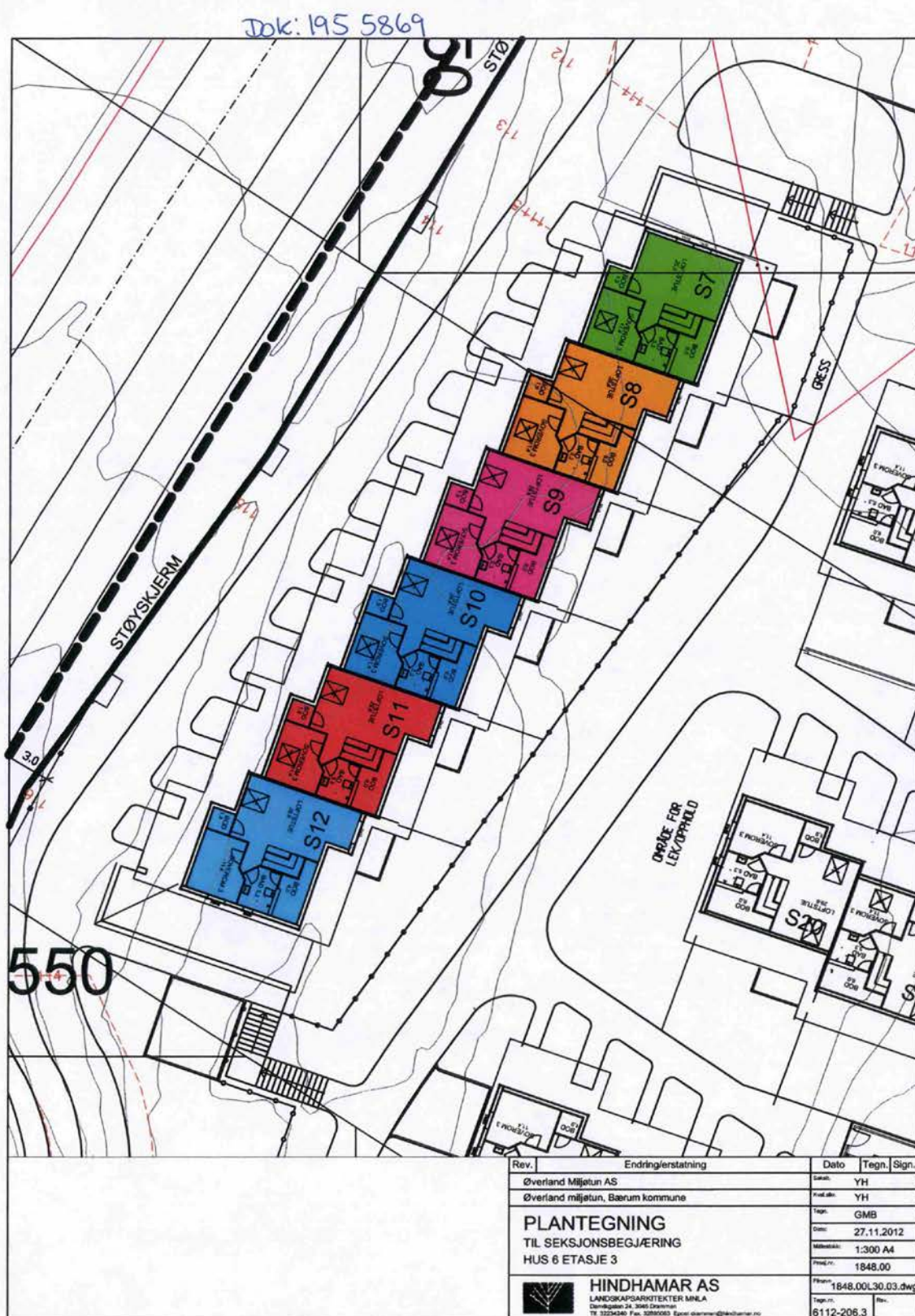
Gnr 23	Bnr 43	Teignr 37-39	Eiendomskart for matrikkelføring
Representasjonspunkt	X 6644505	Y 587128	Lnr
Koordinatsystem	EUREF 89 SONE 32	Arkivsak ID 13/6988	*
Målestokk 1:200	Areal m ²		

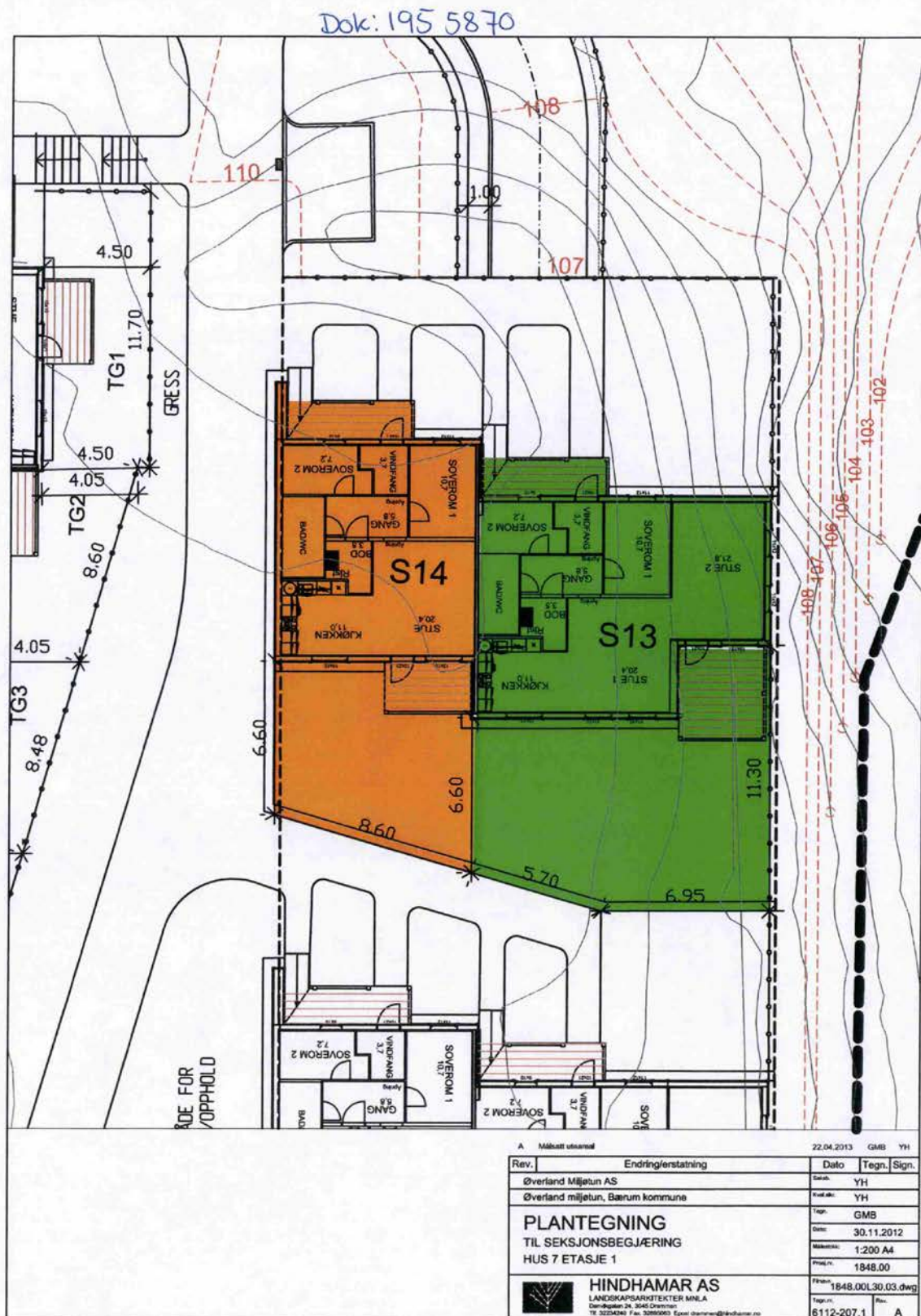


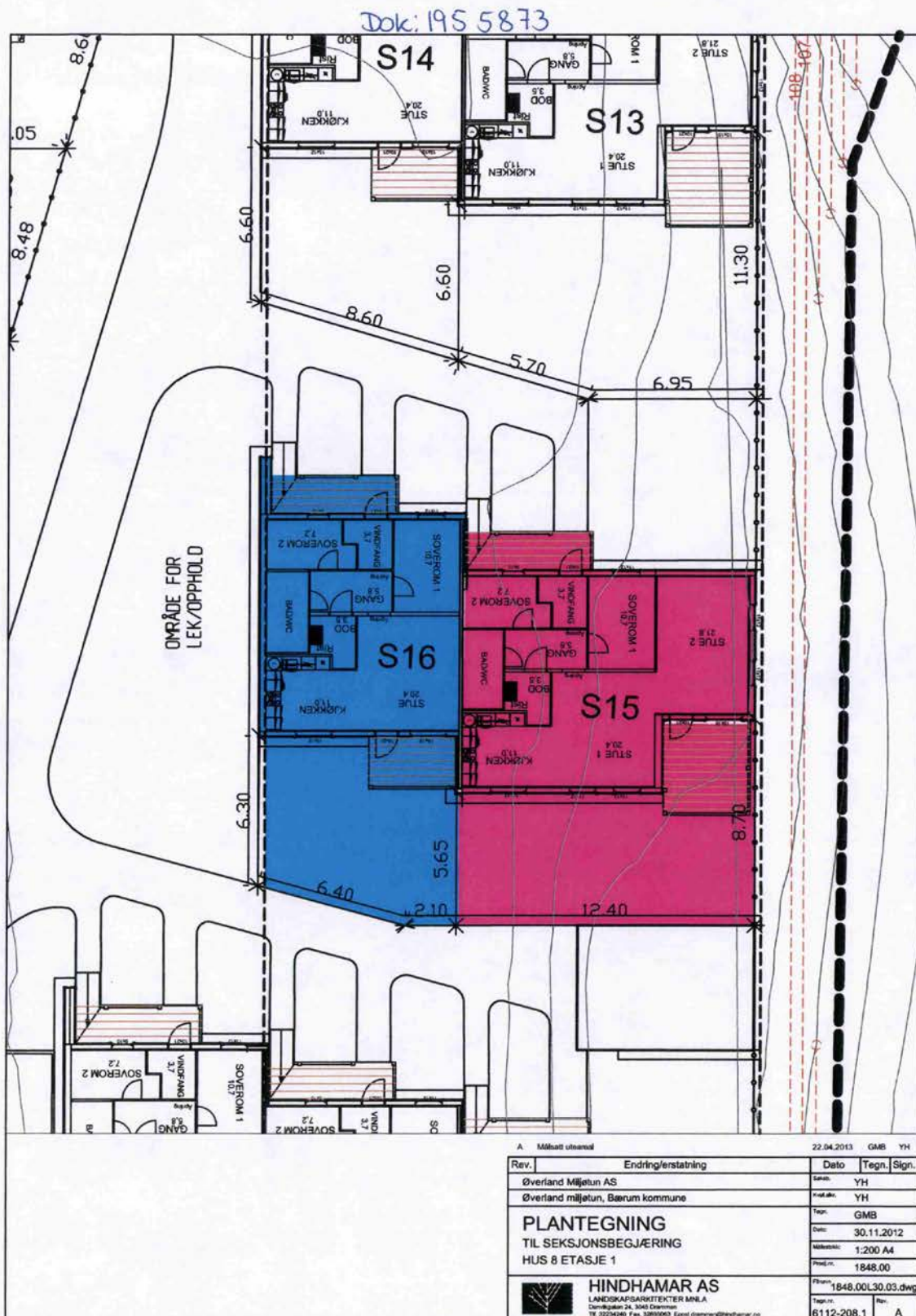
Punkt	N-koord	E-koord	Side	Radius
98	6644518.41	587119.51	8.53	
87	6644515.60	587127.56	2.39	
88	6644513.34	587126.78	8.15	
89	6644510.65	587134.46	2.40	
90	6644508.38	587133.67	8.24	
91	6644505.67	587141.45	9.40	
176	6644496.79	587138.35	8.53	
179	6644499.60	587130.30	2.40	
94	6644501.87	587131.09	8.15	
95	6644504.56	587123.40	2.40	
96	6644506.82	587124.19	8.24	
180	6644509.54	587116.41	9.40	
181	6644509.54	587116.41	6.00	
182	6644503.88	587114.43	8.58	
95	6644504.56	587123.40	6.01	
182	6644498.88	587121.41	8.50	
174	6644493.94	587128.32	6.00	
179	6644499.60	587130.30	6.00	
174	6644493.94	587128.32	8.53	
175	6644491.13	587136.37	6.00	
176	6644496.79	587138.35		

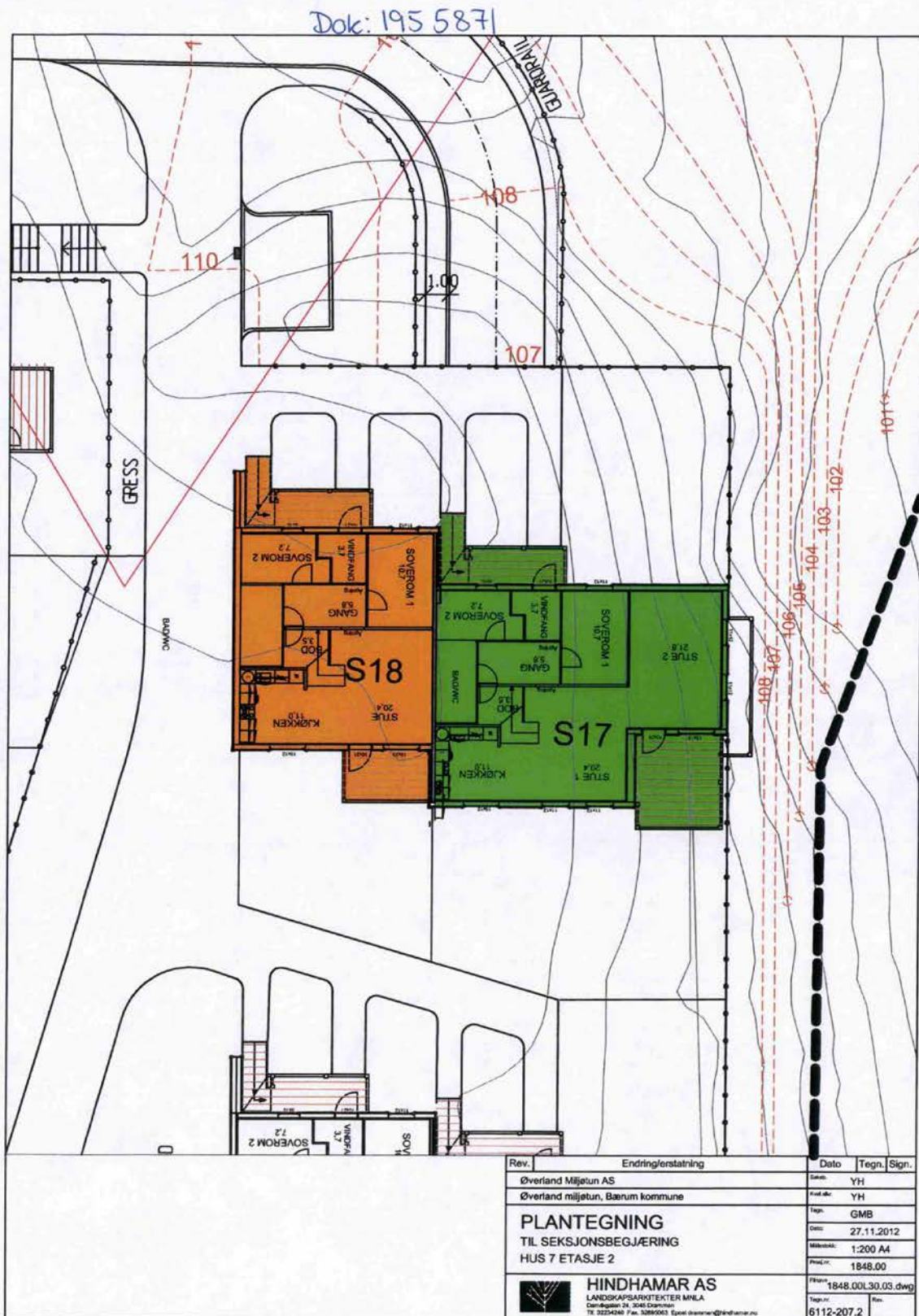


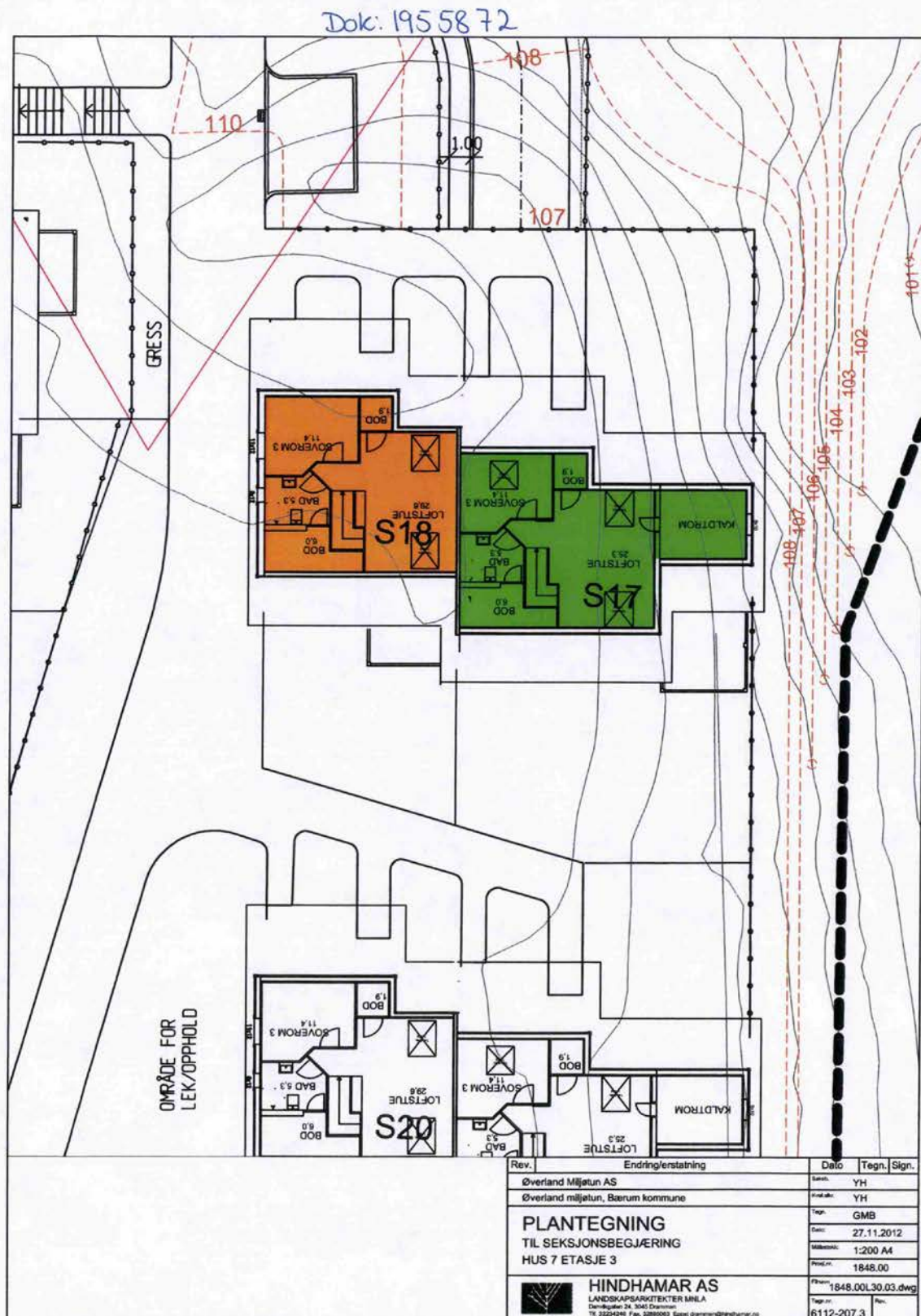


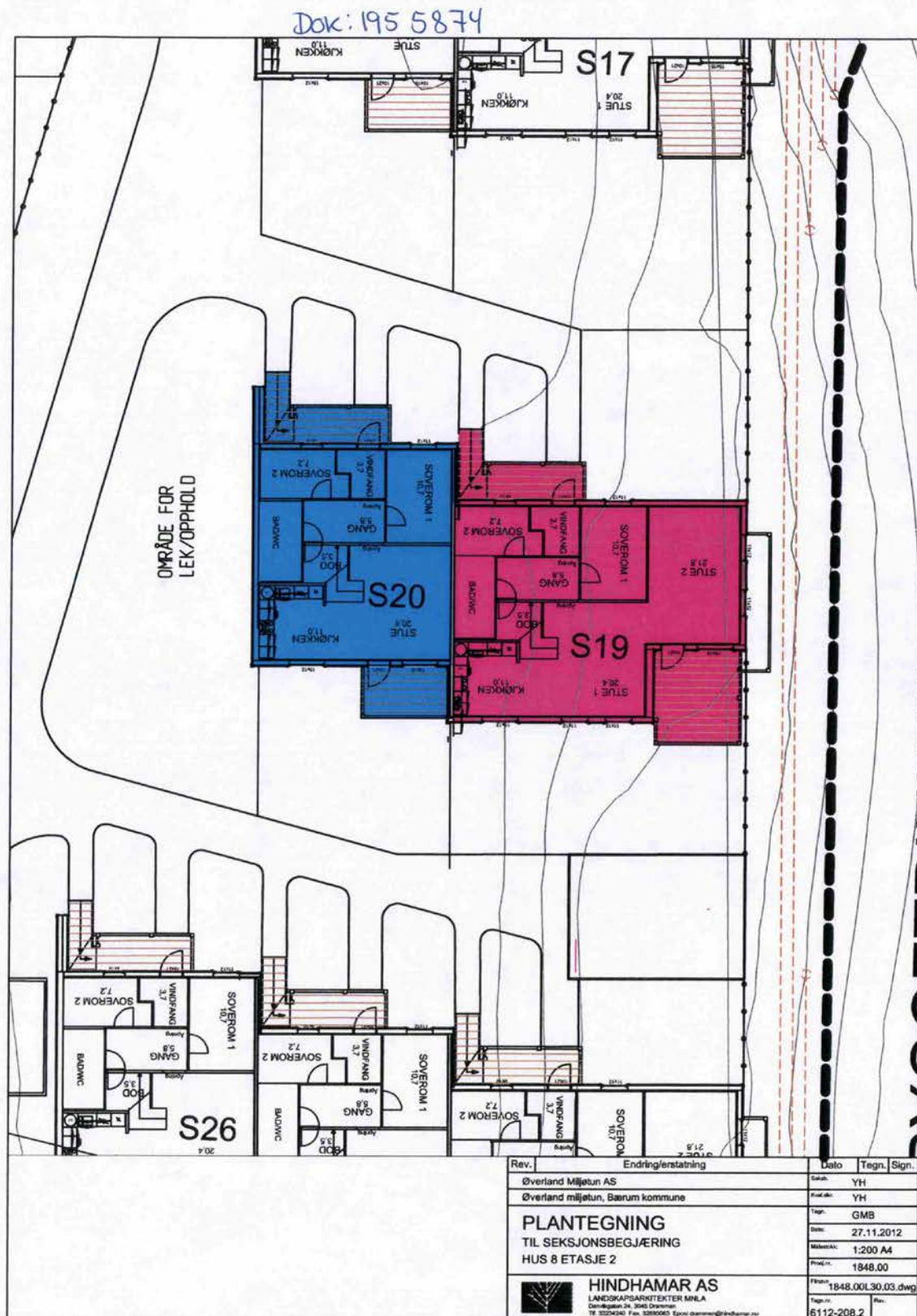


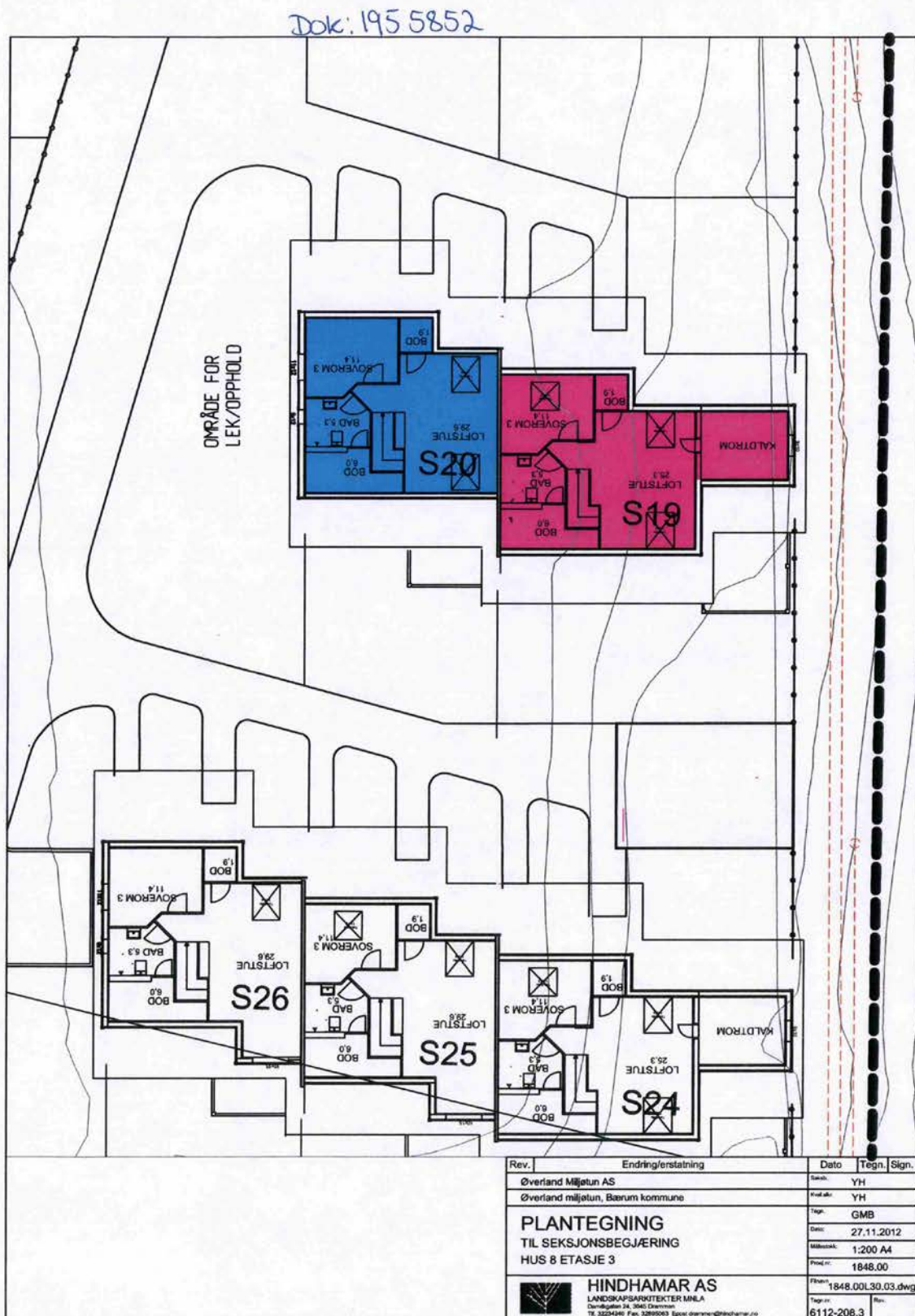


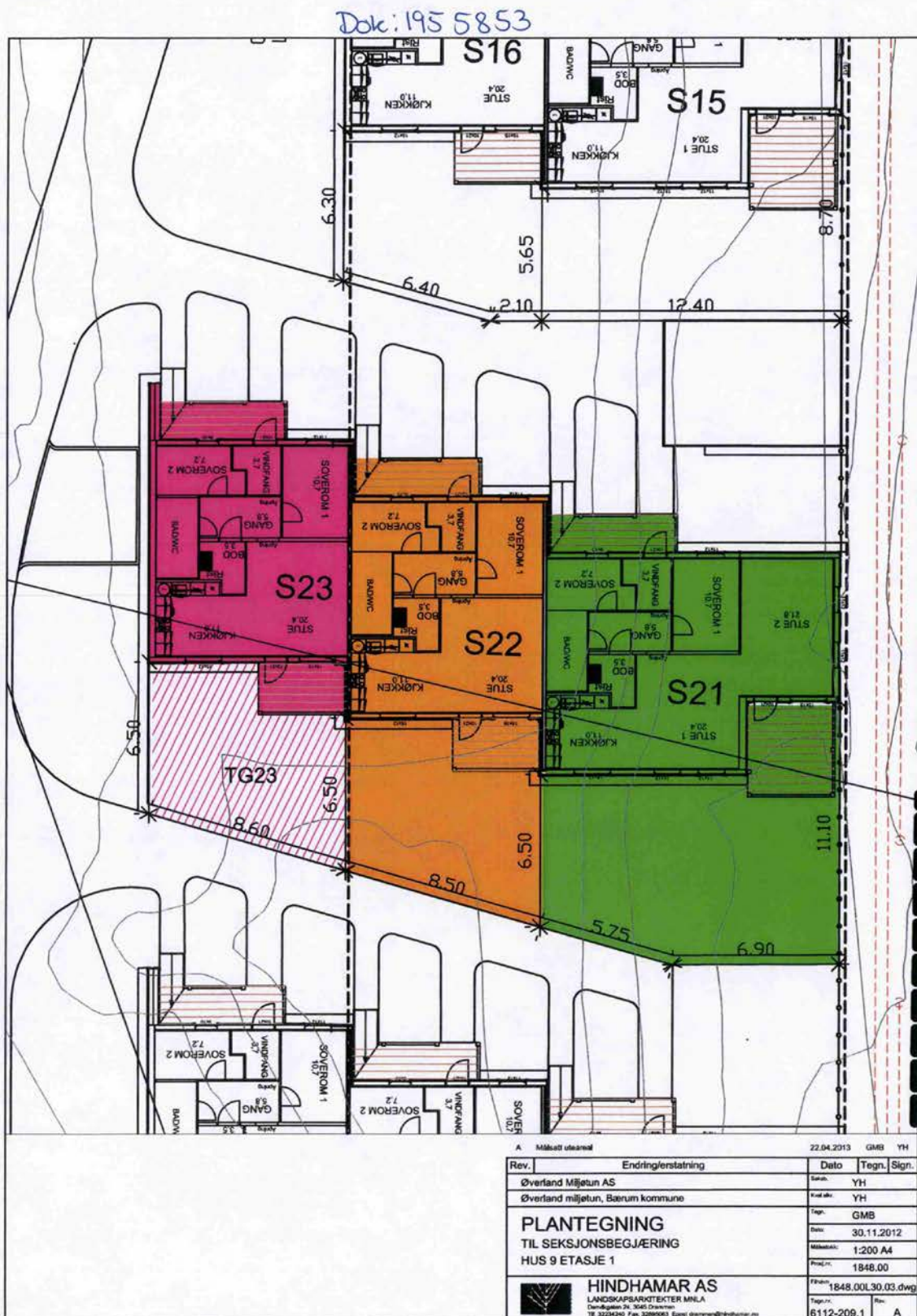


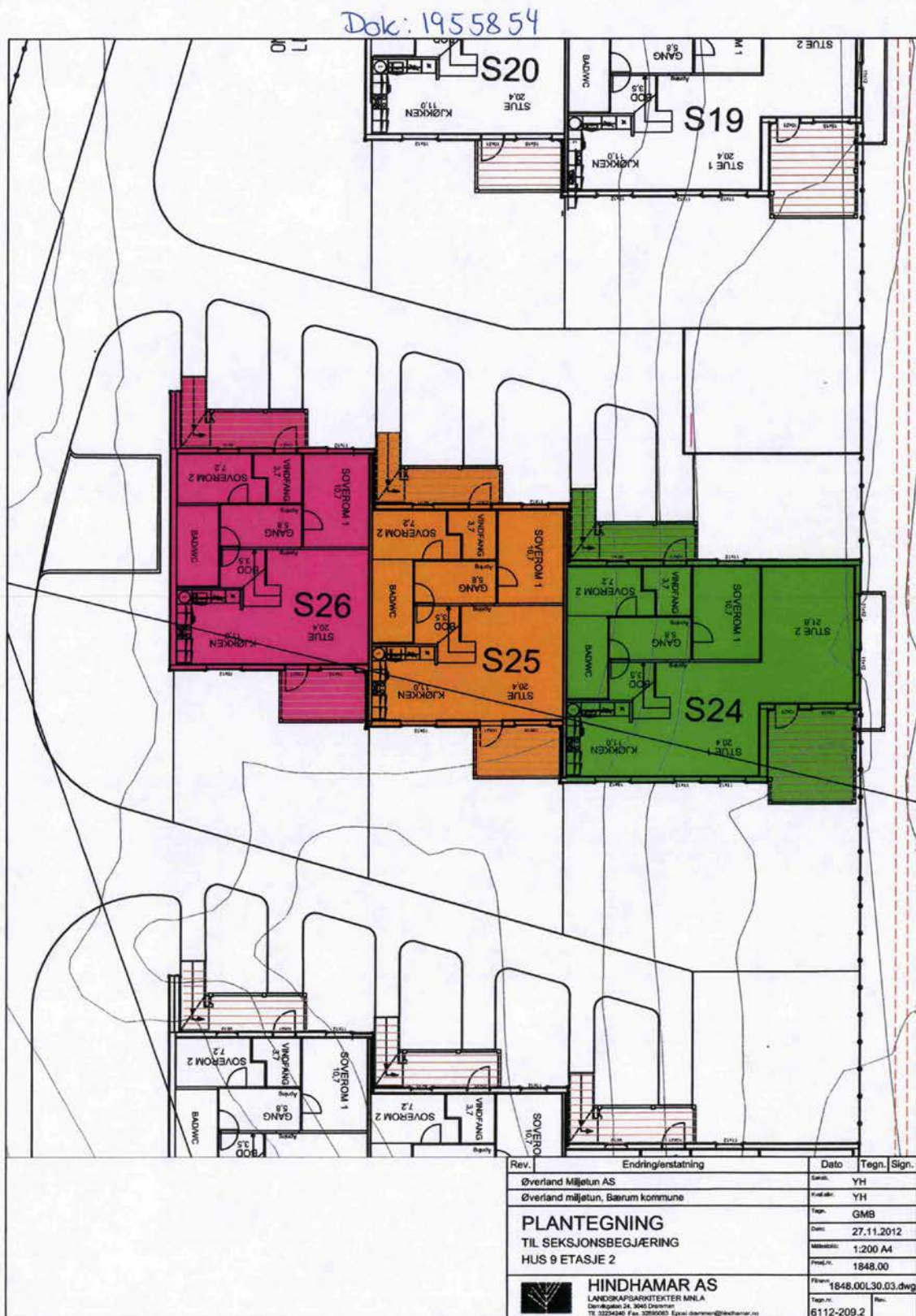


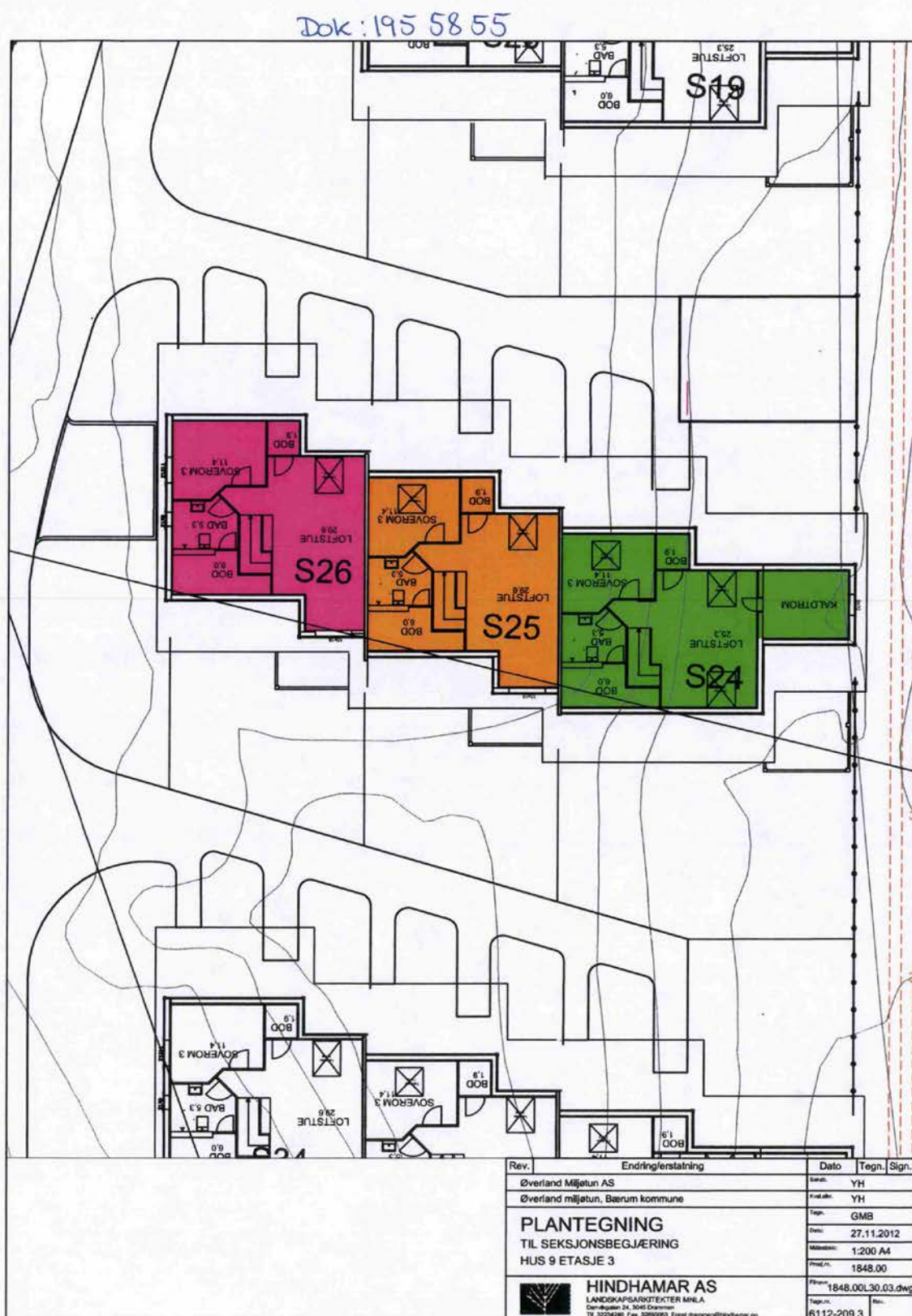


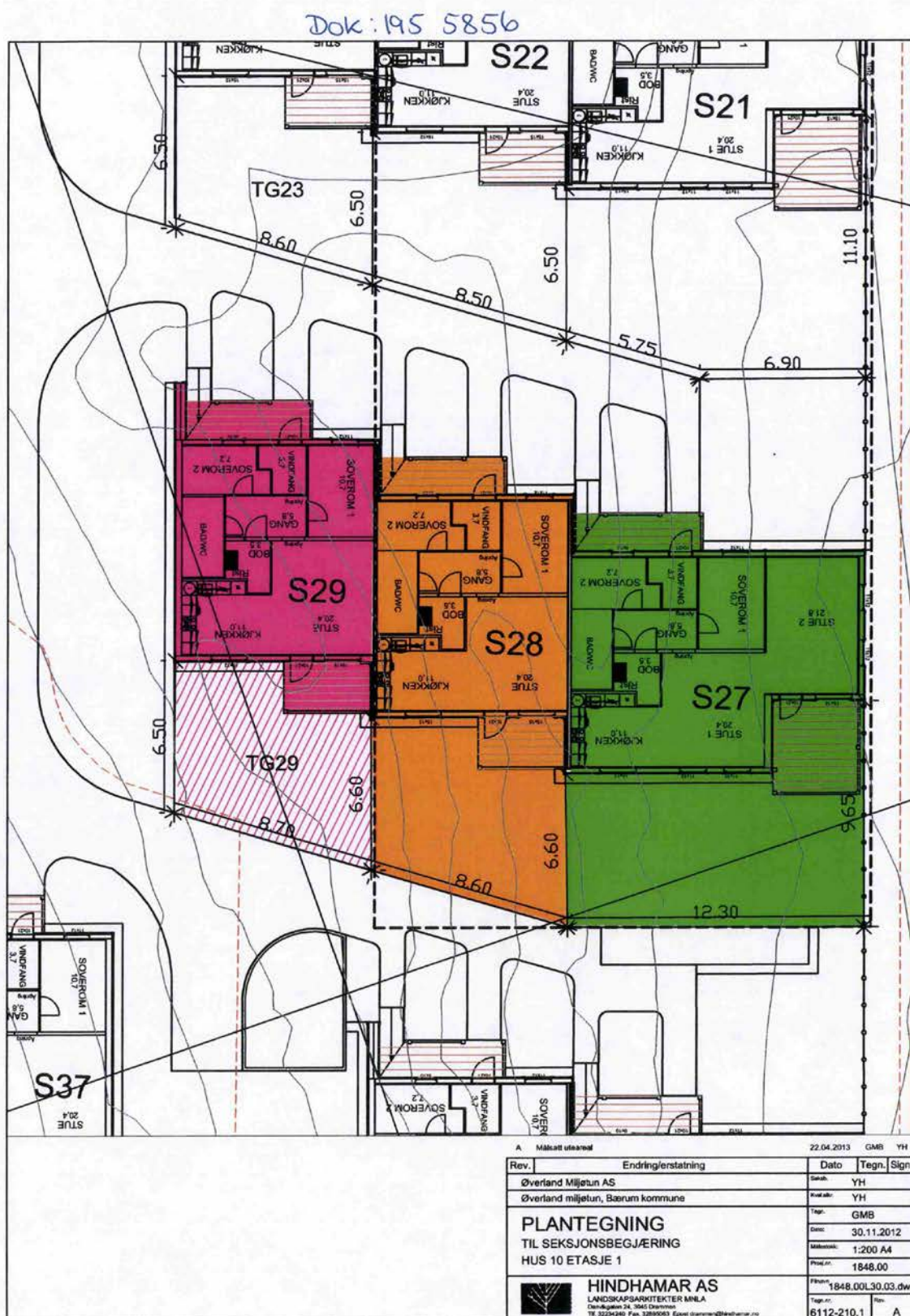


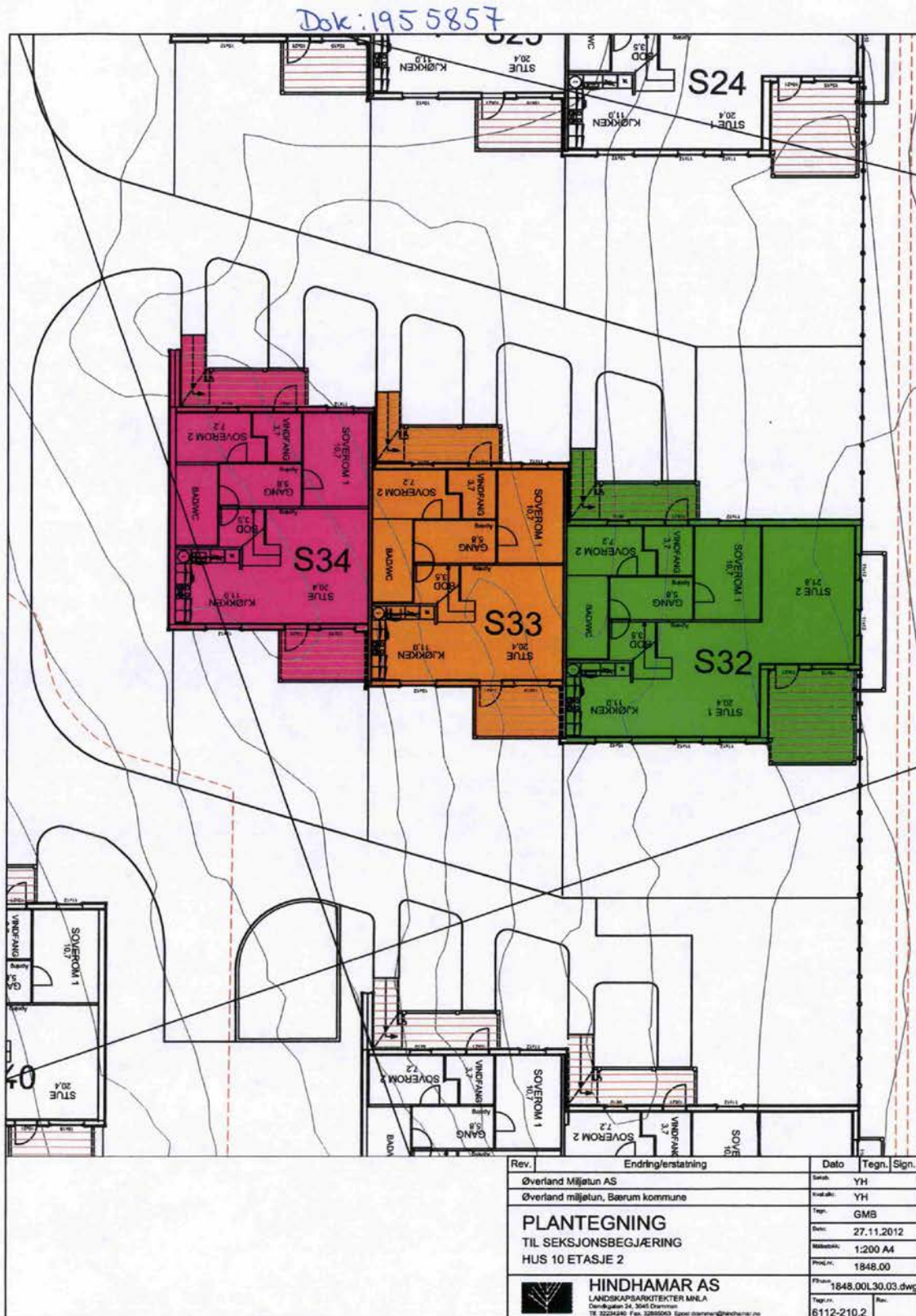


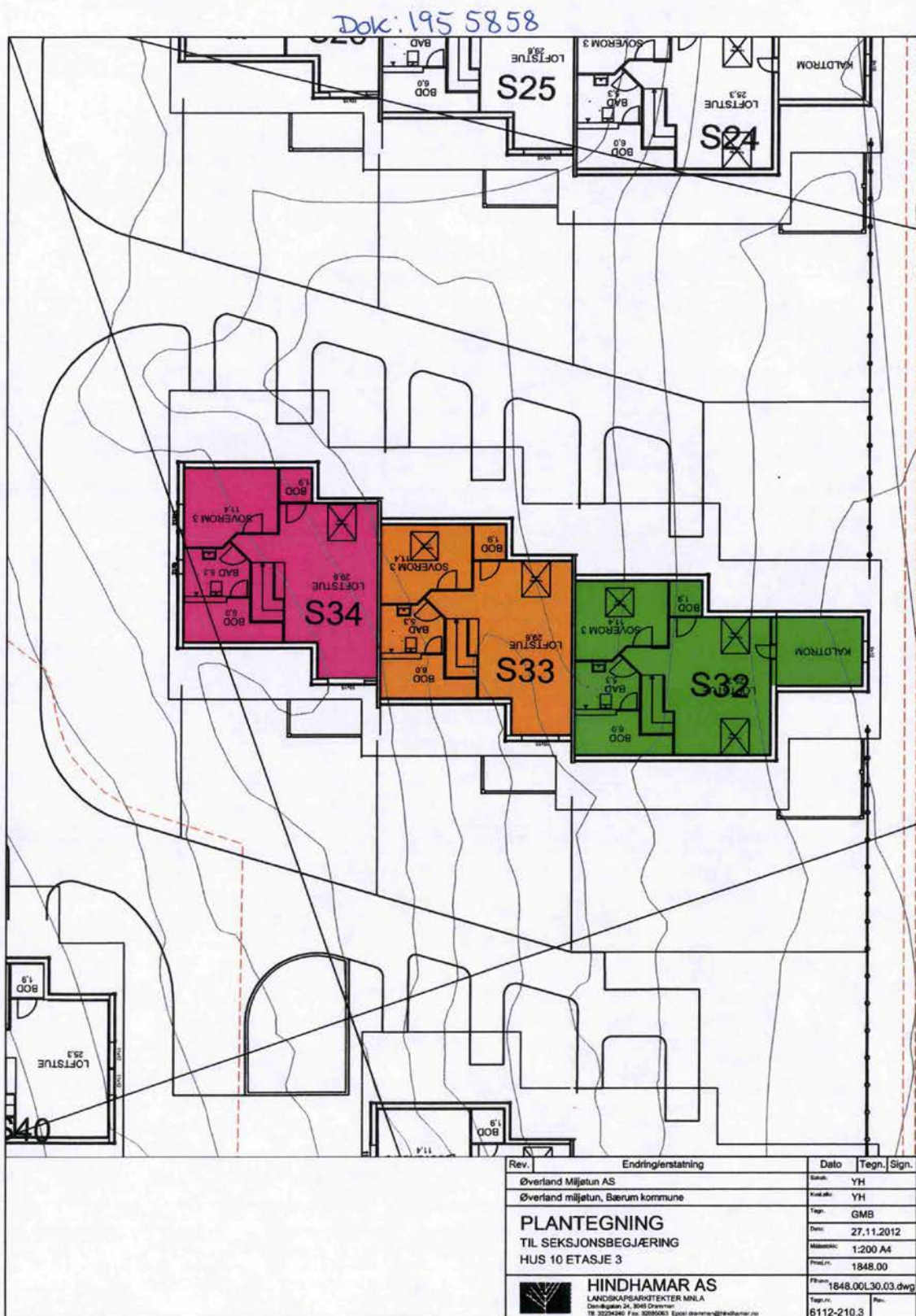


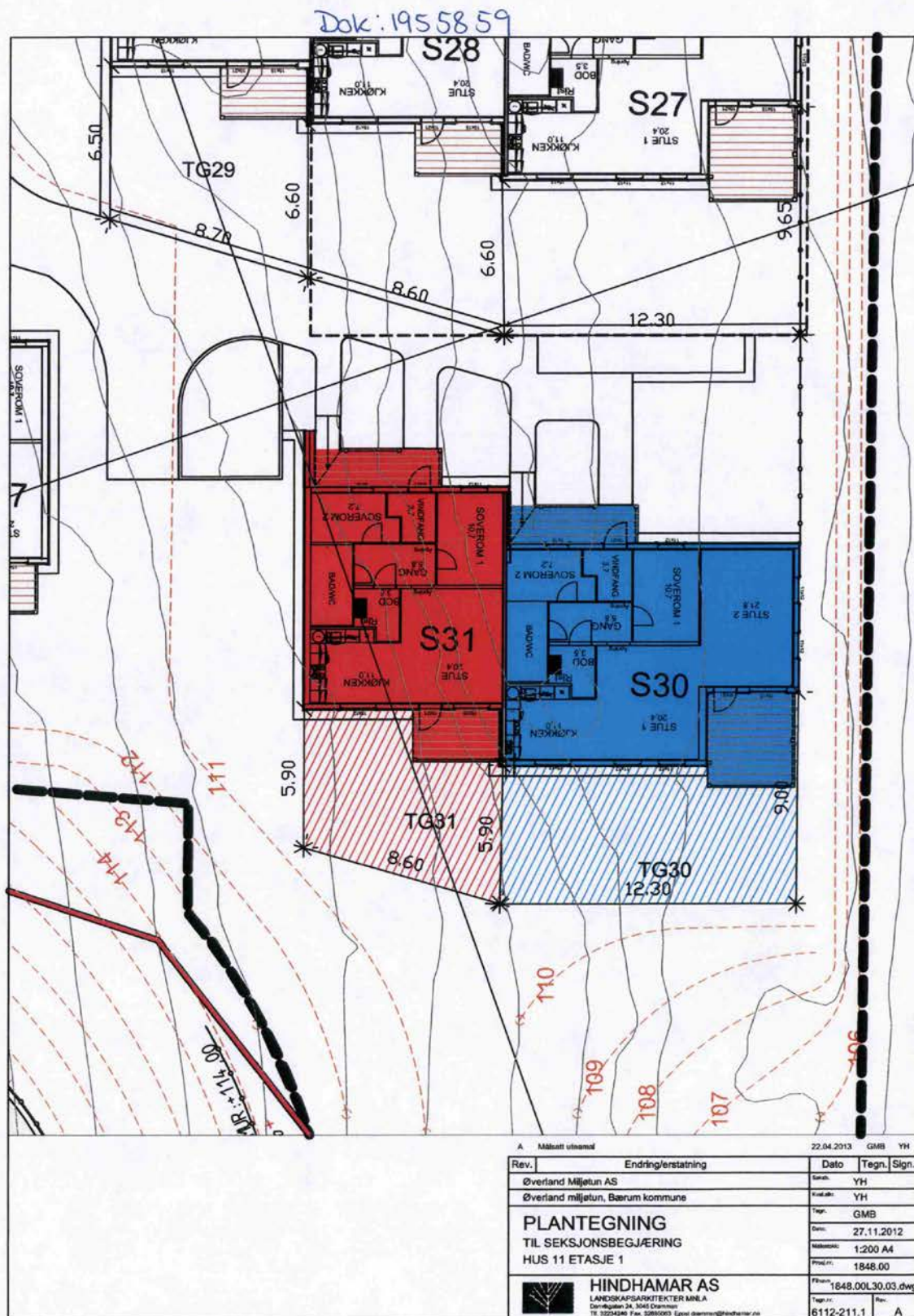


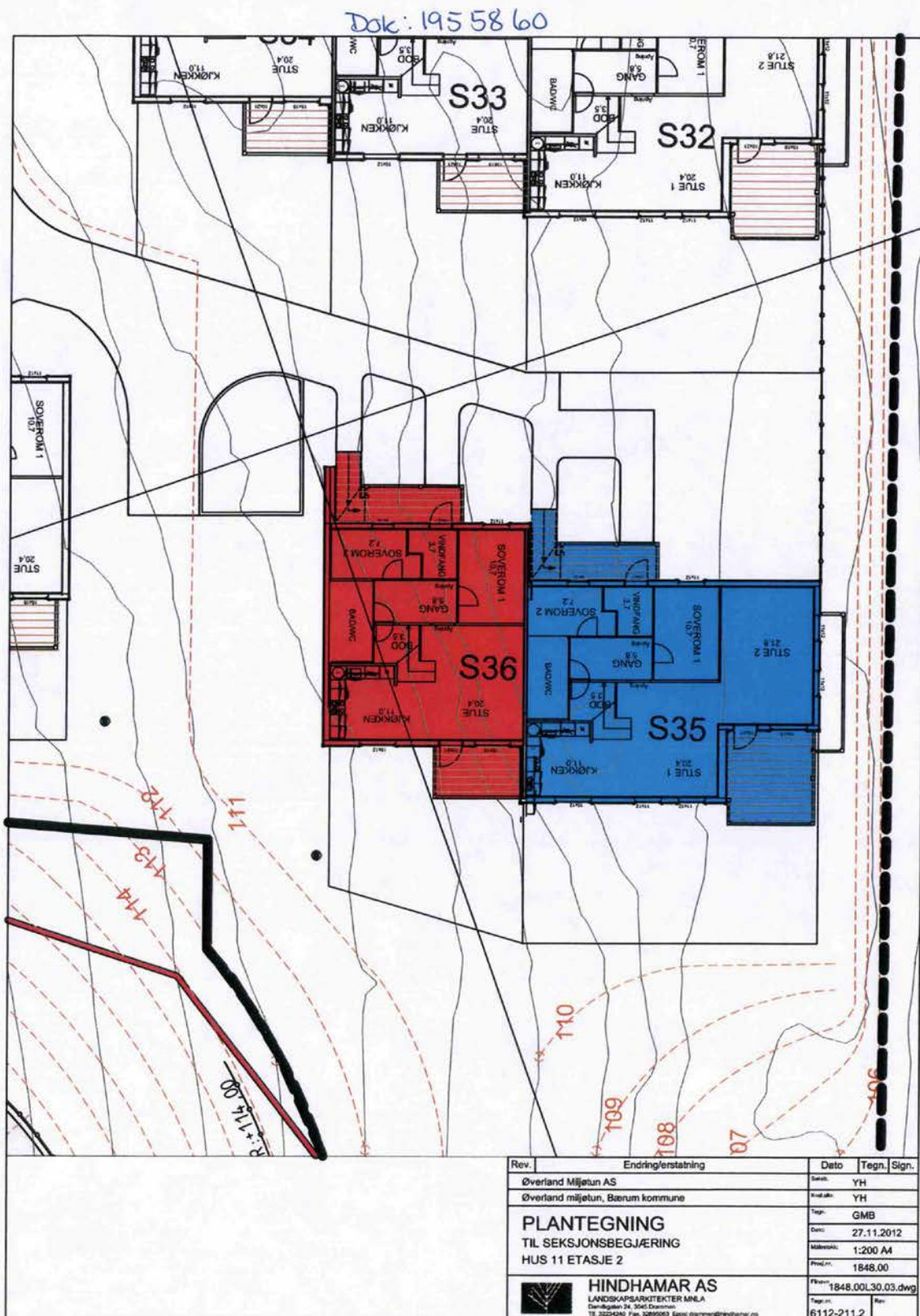


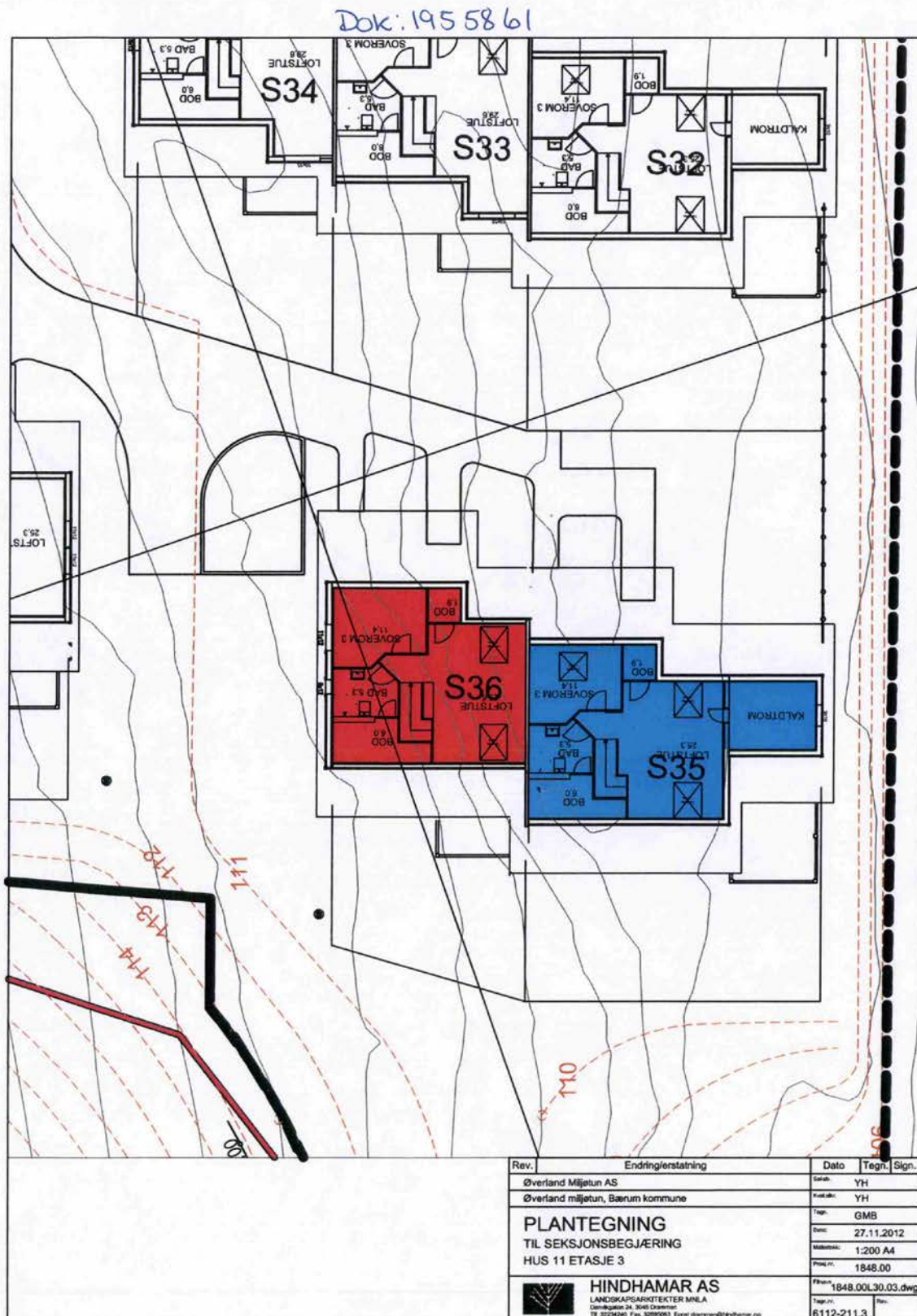




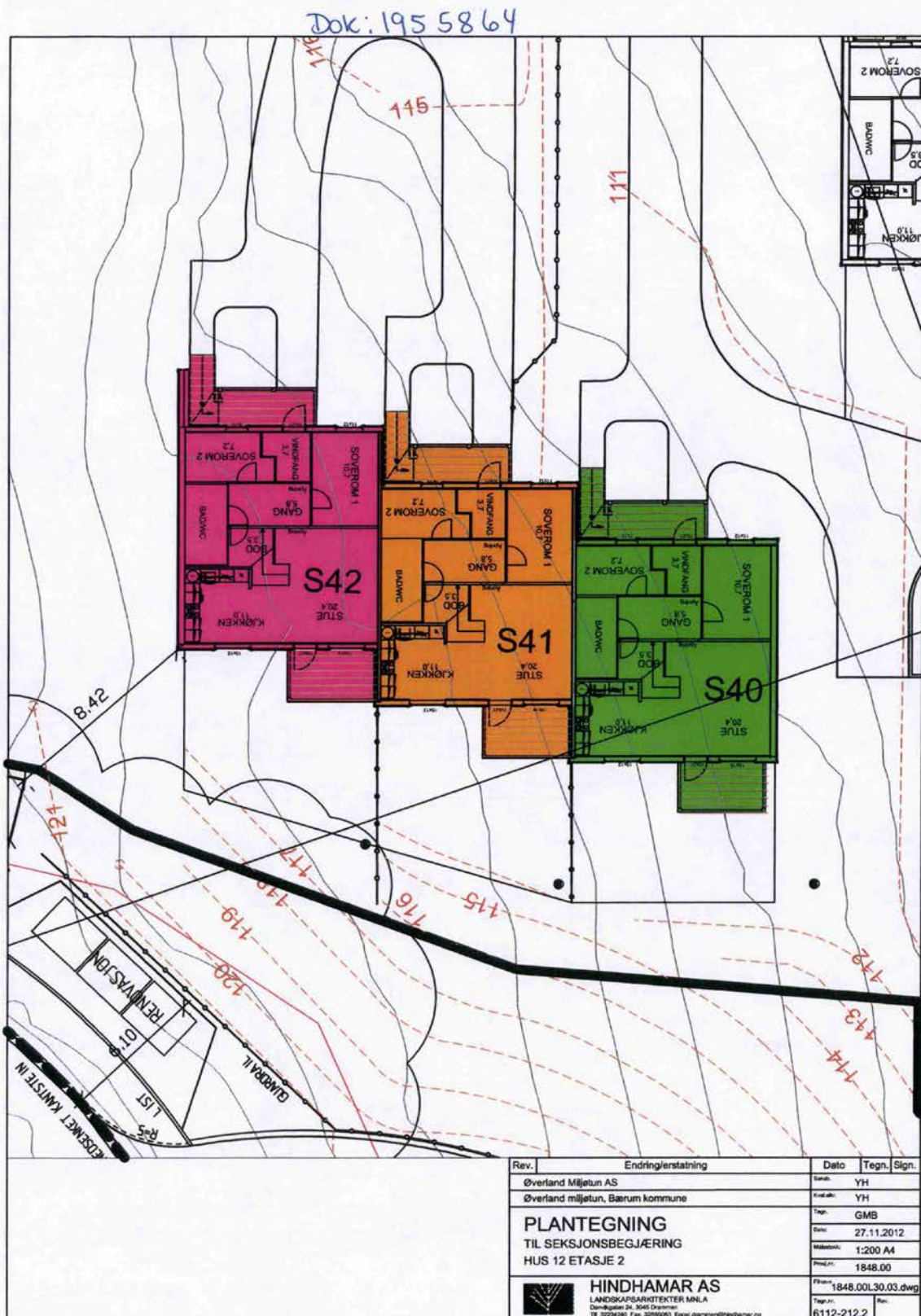


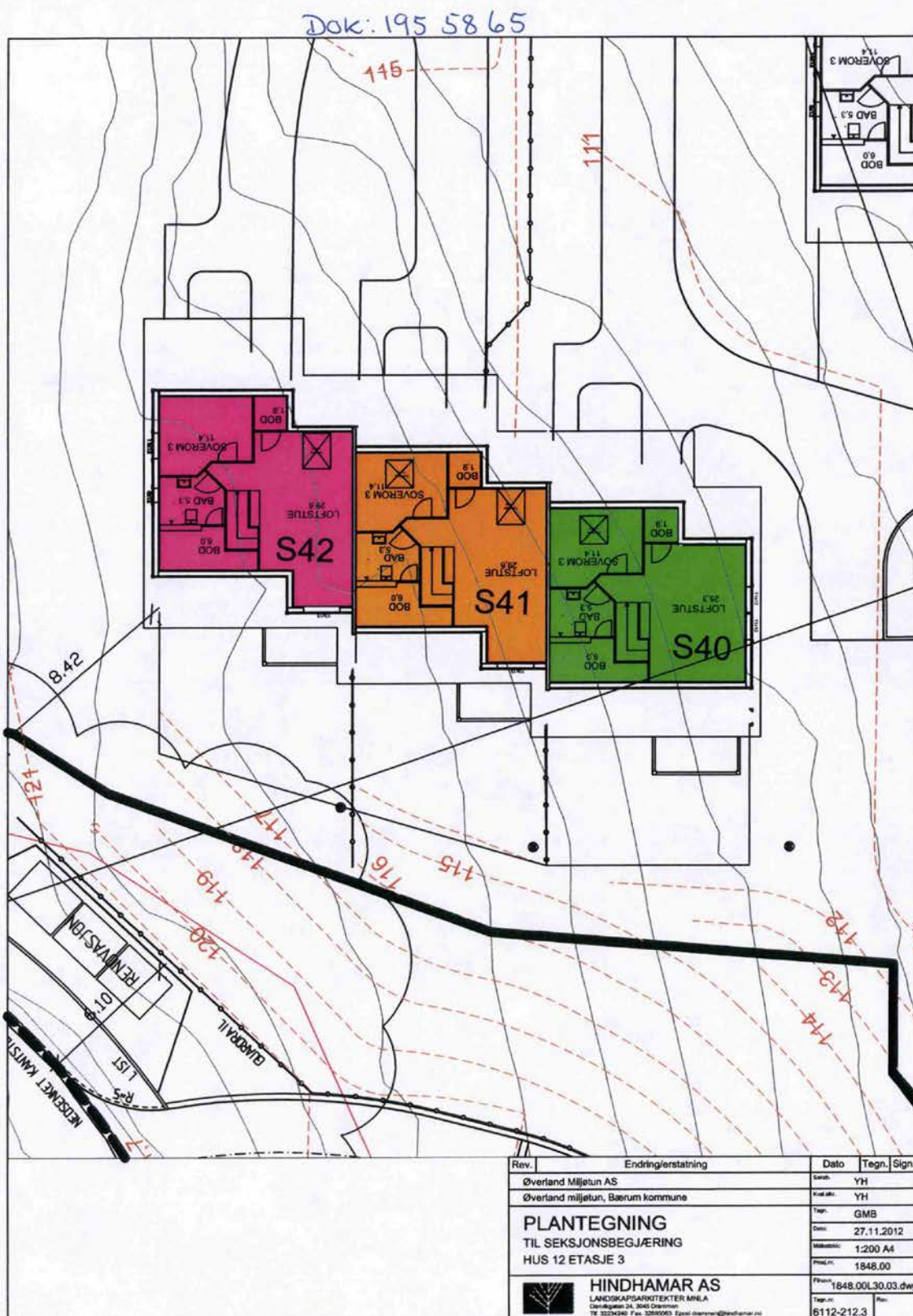


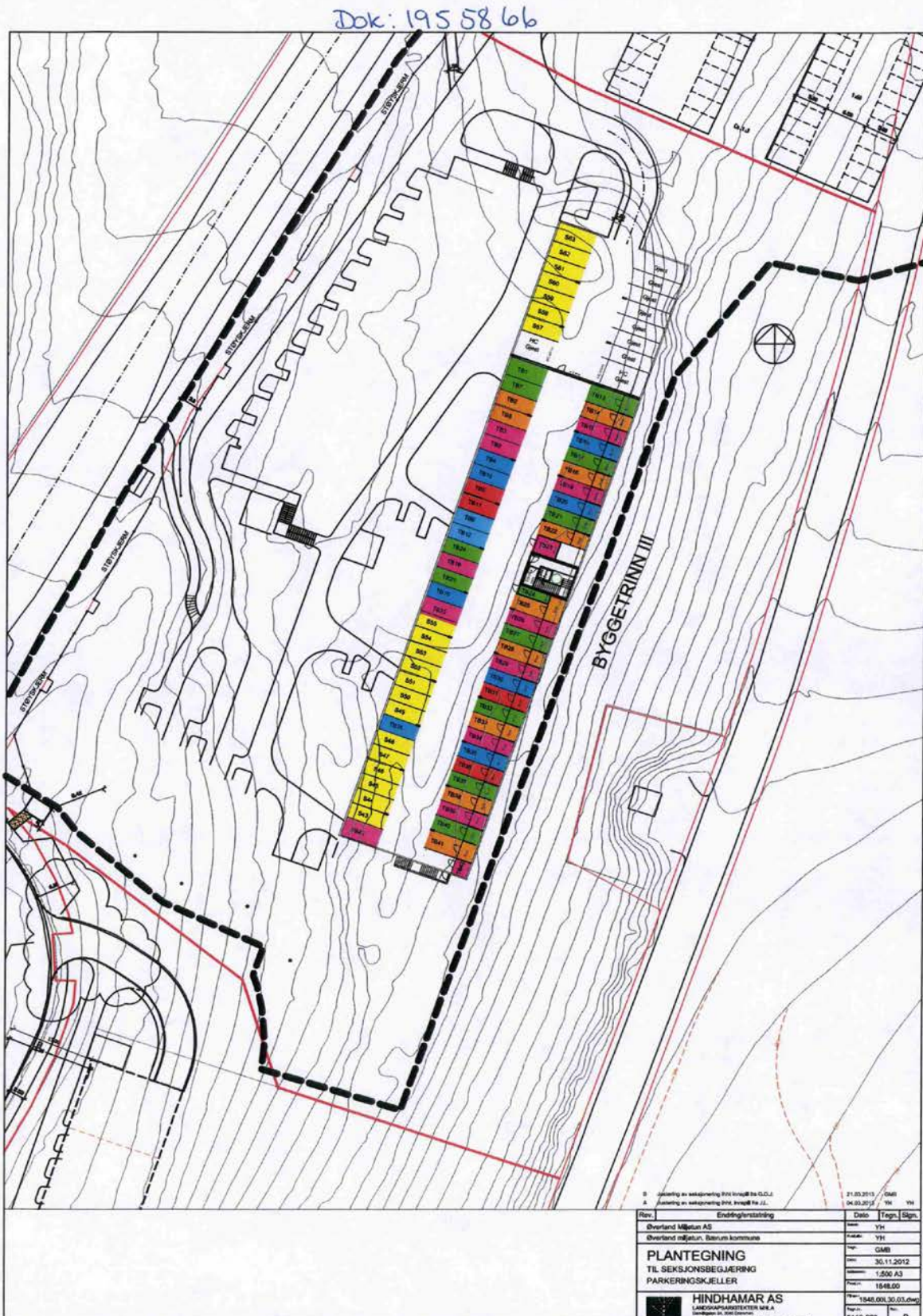














Melding til tinglysing



Det er ført en reseksjonering i matrikkelen

Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602321303

Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 987760338

Navn GEODATA

Adresse

Postboks 700, 1304 SANDVIKA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 913878388

Navn ØVERLANDSTUNET BOLIGSAMEIET

Bruksenhet

Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO

965208739

DET KONGELIGE SELSKAP FOR NORGES

Postboks 115, 2026 SKJETTEN

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 0219

Gnr 23

Bnr 43

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 790287 Tinglyst: 23.05.2018
STATENS KARTVERK

22.03.2018 07:27

Side 1 av 1

kopi

Dok: 3954192

Etter tinglysing returneres begjæringskjemaet til

Begjæring om:

☐ oppdeling i eierseksjoner

☒ reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1 Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunens nr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0219	BÆRUM	23	43		

2 Hjemmelshaver

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Ideell andel ²⁾
965208739	Det Kongelige Selskap for Norges vel	snr 43-57
913878388	Boligsameiet Øverlandstunet	snr 1-42
	Vistret	

3 Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

Snr	Formål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	Tilleggs-areal ⁵⁾	Snr	Formål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	Tilleggs-areal ⁵⁾	Snr	Formål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	Tilleggs-areal ⁵⁾	Snr	Formål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	Tilleggs-areal ⁵⁾
1	B	70	BG	16	B	70	B	31	B	70	BG	46	N	16	
2	B	70	BG	17	B	132	B	32	B	132	B	47	N	16	
3	B	70	BG	18	B	112	B	33	B	112	B	48	N	16	
4	B	70	BG	19	B	132	B	34	B	112	B	49	N	16	
5	B	70	BG	20	B	112	B	35	B	132	B	50	N	16	
6	B	70	BG	21	B	92	B	36	B	112	B	51	N	16	
7	B	112	B	22	B	70	B	37	B	70	BG	52	N	16	
8	B	112	B	23	B	70	BG	38	B	70	BG	53	N	16	
9	B	112	B	24	B	132	B	39	B	70	BG	54	N	16	
10	B	112	B	25	B	112	B	40	B	112	B	55	N	16	
11	B	112	B	26	B	112	B	41	B	112	B	56	N	16	
12	B	112	B	27	B	92	B	42	B	112	B	57	N	16	
13	B	92	B	28	B	70	B	43	N	16		58	N	16	
14	B	70	B	29	B	70	BG	44	N	16		59	N	16	
15	B	92	B	30	B	92	BG	45	N	16		60	N	16	
SUM TELLERE				4272	= NEVNER I SAMEIEBRØKEN				4272						

4 Supplerende tekst

Her påføres kun opplysninger som skal (og kan) tinglyses.

Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Se dok: 3954158

Signaturer

Begjæringen skal underskrives i felt 7 på side 2. Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid at hvert ark signeres

3 Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående ford

Snr	Formål ³⁾	Brak (teller) ⁴⁾	Tilleggs- areal ⁵⁾		
61 N		16			
62 N		16			
63 N		16			

SUM TELLER ~~4368~~ = NEVNER ~~4368~~
4272 4272



5 Egenerklæring

Undertegnede erklærer at:

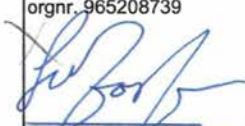
- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
 eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
 eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven, er fastsatt å skulle betjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmester, og hvor leier har kjøperett.
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten.
 Bad og wc er i eget eller egne rom,
 eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
 eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.
- i) ☒ det er fastatt vedtekter.

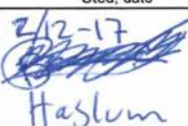
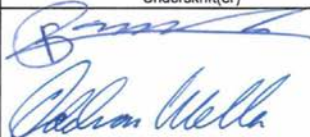
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring
 (straffeloven § 189 og 190)

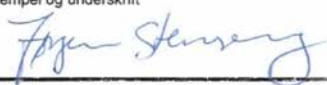
6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4-format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:⁶⁾

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner ⁷⁾
Drammen, 13/12-17	Øverland Miljøtun AS orgnr. 994930842 i hht generalfullmakt fra hjemmelshaver Det Kongelige Selskap for Norges Vel orgnr. 965208739  GEIR KAI JORDANGER	 LEIFRUNE EIDE

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering		
☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12) eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)		
Sted, dato	Underskrift(er)	Navnet gjenles med blokkbokstaver
2/12-17  Haslum	 Oddvar Mella	Boligsameiet Øverlandstunet orgnr 913 878 388 v/styreleder Farshad Zamanikia og styremedlem Oddvar Mella

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁸⁾				
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr 23	Bnr 43	Festenr	Seksj.nr 7-63	i Bærum kommune
Dato 28/12-18		Stempel og underskrift  BÆRUM KOMMUNE Geodata 1304 SANDVIKA		

Noter	
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Ideell andel påføres bare når det er flere hjemmelshavere. 3) B = boligseksjon; N = næringsseksjon; SB = sameleseksjon bolig; SN = samleseksjon næring. 4) Ved seksjonering skal det oppgis en sameiebrøk for hver seksjon med hele tall i teller og nevner. Summen av tellerne settes inn nederst i feltet. Nevneren i sammeiebrøken skal være lik sum tellere. 5) Sett B når det finnes tilleggsdel i bygning, G når det finnes tilleggsdel på grunnareal (del av tomt), BG hvis begge typer tilleggsdeler finnes. Bokstavene angir at tilleggsdelene finnes, kart og plantegninger viser hvor. 6) Begjæringsskjemaet med situasjonsplan og plantegninger sendes kommunen i 3 eksemplarer, øvrig dokumentasjon i 1 eksemplar. 7) Ved reseksjoneringen kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner når sameiebrøken reduseres. 8) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysingsgjenpart når målebrev kreves (§ 9).	






Dok: 395 4158

Vedlegg til rubrikk 4 for reseksjonering av gnr. 23 bnr. 43

- Næringsseksjon 63 går til tsnr. 42
- 1 p-plass går fra tsnr. 1 til fellesareal (fellesarealet øker)
- Næringsseksjon 55 går til tsnr. 1
- Næringsseksjon 56 slettes, da denne ikke fikk noe areal ved seksjoneringen som ble tinglyst 12.06.2013.
- Næringsseksjon 52, 53 og 54 blir gjort om til 2 stykk parkeringsplasser og blir tsnr. 20 og tsnr. 26
- Etter reseksjoneringen går antall næringsseksjoner ned fra 20 til 15.

Reseksjoneringen medfører ikke noen reduksjon i panteobjektene og det er av den grunn ikke innhentet noe samtykke fra panthavere.

Teller og nevner i brøken endres fra 4368 til 4272 pga. av 6 næringsseksjoner utgår.

Dok: 3918269

Allonge til begjæring om reseksjonering**Gnr 23, bnr 43 i Bærum kommune (0219)**

Som hjemmelshaver til gnr 23, bnr 43, snr 1 samtykker jeg til at eiendommen reseksjoneres. Jeg er innforstått med følgende endringer:

Tillegg til punkt 4 i begjæring om reseksjonering – gnr 23, bnr 43 i Bærum.

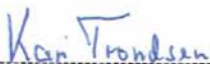
Endringene er som følger:

- Næringsseksjon 63 (parkeringsplass) blir etter reseksjonering tilleggsdel til seksjon 42 (bolig)
- Næringsseksjon 52, 53 og 54 (parkeringsplass) omgjøres til 2 stk parkeringsplasser, og blir etter reseksjonering tilleggsdel til seksjon 20 og 26 (bolig)
- Seksjon 1 bytter parkeringsplass. Dette medfører at opprinnelig parkeringsplass som var merket med TB1 nå blir fellesareal (fellesarealet øker), og næringsseksjon 55 (parkeringsplass) blir etter reseksjonering tilleggsdel til seksjon 1 (bolig)
- Seksjon 56 ble «hoppet over» i opprinnelige situasjonsplan for parkeringskjeller. Det er 20 ekstra parkeringsplasser/næringsseksjoner, og siste seksjonsnummer skulle således vært snr 62 og ikke snr 63. Etter reseksjonering gjenstår det 15 næringsseksjoner som nå har seksjonsnummer 43-57.

Reseksjoneringen medfører ikke noen reduksjon i panteobjektene og det er av den grunn ikke innhentet noe samtykke fra panthavere.

Brøken er endret fra 4368 til 4272.

Sted/dato: Dok. 28/1-18



Kari Brit Talstad Trondsen
fnr: 160658 [redacted]



Jon Rune Trondsen (ektefelle)
fnr: 131255 [redacted]

Dok: 3918 470

Allonge til begjæring om reseksjonering

- 2 FEB. 2018

Gnr 23, bnr 43 i Bærum kommune (0219)

Som hjemmelshaver til gnr 23, bnr 43, snr 20 samtykker vi til at eiendommen reseksjoneres. Vi er innforstått med følgende endringer:

Tillegg til punkt 4 i begjæring om reseksjonering – gnr 23, bnr 43 i Bærum.

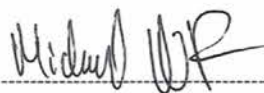
Endringene er som følger:

- Næringsseksjon 63 (parkeringsplass) blir etter reseksjonering tilleggsdel til seksjon 42 (bolig)
- Næringsseksjon 52, 53 og 54 (parkeringsplass) omgjøres til 2 stk parkeringsplasser, og blir etter reseksjonering tilleggsdel til seksjon 20 og 26 (bolig)
- Seksjon 1 bytter parkeringsplass. Dette medfører at opprinnelig parkeringsplass som var merket med TB1 nå blir fellesareal (fellesarealet øker), og næringsseksjon 55 (parkeringsplass) blir etter reseksjonering tilleggsdel til seksjon 1 (bolig)
- Seksjon 56 ble «hoppet over» i opprinnelige situasjonsplan for parkeringskjeller. Det er 20 ekstra parkeringsplasser/næringsseksjoner, og siste seksjonsnummer skulle således vært snr 62 og ikke snr 63. Etter reseksjonering gjenstår det 15 næringsseksjoner som nå har seksjonsnummer 43-57.

Reseksjoneringen medfører ikke noen reduksjon i panteobjektene og det er av den grunn ikke innhentet noe samtykke fra panthavere.

Brøken er endret fra 4368 til 4272.

Sted/dato: Haslum / 30.01.18



Michael Wiseth Fundingsrud
fnr: 080486 [REDACTED]



Malin Andrea Rosenlund
fnr. 270887 [REDACTED]

Dok: 3918271

12 FEB. 2018

Allonge til begjæring om reseksjonering**Gnr 23, bnr 43 i Bærum kommune (0219)**

Som hjemmelshaver til gnr 23, bnr 43, snr 26 samtykker vi til at eiendommen reseksjoneres. Vi er innforstått med følgende endringer:

Tillegg til punkt 4 i begjæring om reseksjonering – gnr 23, bnr 43 i Bærum.

Endringene er som følger:

- Næringsseksjon 63 (parkeringsplass) blir etter reseksjonering tilleggsdel til seksjon 42 (bolig)
- Næringsseksjon 52, 53 og 54 (parkeringsplass) omgjøres til 2 stk parkeringsplasser, og blir etter reseksjonering tilleggsdel til seksjon 20 og 26 (bolig)
- Seksjon 1 bytter parkeringsplass. Dette medfører at opprinnelig parkeringsplass som var merket med TB1 nå blir fellesareal (fellesarealet øker), og næringsseksjon 55 (parkeringsplass) blir etter reseksjonering tilleggsdel til seksjon 1 (bolig)
- Seksjon 56 ble «hoppet over» i opprinnelige situasjonsplan for parkeringskjeller. Det er 20 ekstra parkeringsplasser/næringsseksjoner, og siste seksjonsnummer skulle således vært snr 62 og ikke snr 63. Etter reseksjonering gjenstår det 15 næringsseksjoner som nå har seksjonsnummer 43-57.

Reseksjoneringen medfører ikke noen reduksjon i panteobjektene og det er av den grunn ikke innhentet noe samtykke fra panthavere.

Brøken er endret fra 4368 til 4272.

Bekkehus

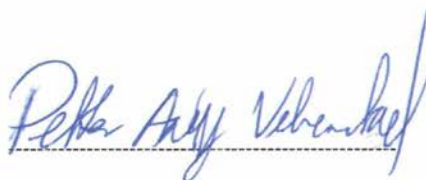
3/2/18

Sted/dato:



Michele Edøy

fnr: 030982



Petter Aaby Vebestad

fnr. 190382

Dok: 3918272

Allonge til begjæring om reseksjonering**Gnr 23, bnr 43 i Bærum kommune (0219)**

Som hjemmelshaver til gnr 23, bnr 43, snr 42 samtykker vi til at eiendommen reseksjoneres. Vi er innforstått med følgende endringer:

Tillegg til punkt 4 i begjæring om reseksjonering – gnr 23, bnr 43 i Bærum.

Endringene er som følger:

- Næringsseksjon 63 (parkeringsplass) blir etter reseksjonering tilleggsdel til seksjon 42 (bolig)
- Næringsseksjon 52, 53 og 54 (parkeringsplass) omgjøres til 2 stk parkeringsplasser, og blir etter reseksjonering tilleggsdel til seksjon 20 og 26 (bolig)
- Seksjon 1 bytter parkeringsplass. Dette medfører at opprinnelig parkeringsplass som var merket med TB1 nå blir fellesareal (fellesarealet øker), og næringsseksjon 55 (parkeringsplass) blir etter reseksjonering tilleggsdel til seksjon 1 (bolig)
- Seksjon 56 ble «hoppet over» i opprinnelige situasjonsplan for parkeringskjeller. Det er 20 ekstra parkeringsplasser/næringsseksjoner, og siste seksjonsnummer skulle således vært snr 62 og ikke snr 63. Etter reseksjonering gjenstår det 15 næringsseksjoner som nå har seksjonsnummer 43-57.

Reseksjoneringen medfører ikke noen reduksjon i panteobjektene og det er av den grunn ikke innhentet noe samtykke fra panthavere.

Brøken er endret fra 4368 til 4272.

Sted/dato: Haslum 24/1-18

Farshad Zamanikia
fnr: 060886 [REDACTED]



Camilla Aasheim Zamanikia
fnr. 050488 [REDACTED]





*Reff. kopi
Sivell, adv.*

Retur:
Kommuneadvokaten i Bærum
v/advokat Henning Weberg
1304 Sandvika
Ref. 09/15025



Doknr: 501508 Tinglyst: 19.06.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING OM ADKOMSTRETT OG VEDLIKEHOLDSPLIKT M.M.

1. Nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshavere til eiendommene gnr 23 bnr 19 og gnr 23 bnr 2 i Bærum kommune gir med dette gnr 23 bnr 43 i Bærum kommune rett til kjørbare adkomst over gnr 23 bnr 19 og gnr 23 bnr 2 i Bærum kommune slik vedlagte skisse viser. Adkomstretten innbefatter rett til opparbeiding og bruk av areal for oppstilling av avfallsbeholdere slik det fremgår av skissen.

Ansvar for drift og vedlikehold påhviler den som til enhver tid er hjemmelshaver til gnr 23 bnr 43. Nærmere vilkår fremgår av egen avtale som følger vedlagt, jf pkt. 2 nedenfor.
2. Nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshavere til eiendommen gnr. 23 bnr. 43 har plikt til å drifte og vedlikeholde veien, avfallsarealet og øvrig tilstøtende areal i en bredde på 2,5 m fra kant veibane ut mot offentlig vei. Rettighetshaver er hjemmelshaver til gnr. 23 bnr. 19.
3. Pkt. 1 i denne erklæring skal tinglyses som en heftelse på gnr 23 bnr 19 og gnr 23 bnr 2 i Bærum kommune, og kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra hjemmelshaver til gnr 23 bnr 43 i Bærum kommune. Erklæringen forutsettes slettet på gnr. 23 bnr. 2 når denne eiendommen etter arealoverføring til bnr. 19 ikke lenger berøres av adkomsten.
4. Pkt. 2 i denne erklæringen skal tinglyses som en heftelse på gnr. 23 bnr. 43, og kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra hjemmelshaver til gnr. 23 bnr. 19.

Sandvika 28/5-13

(Sted, dato)

hjemmelshaver til gnr 23 bnr 19 i Bærum kommune, org. nr. 935 478 715

Bærum kommune

Tore Justad

Tore Justad
Eiendomssjef

BÆRUM KOMMUNE
EIENDOM

1304 Sandvika

For Øverland Miljøtun AS (ifø. pkt 2 og pkt 4) og
i henhold til fullmakt fra hjemmelshaver til gnr 23 bnr 2 og gnr 23 bnr 43 i Bærum
kommune, Det Kgl. Selskap for Norges Vel org. nr. 965 208 739

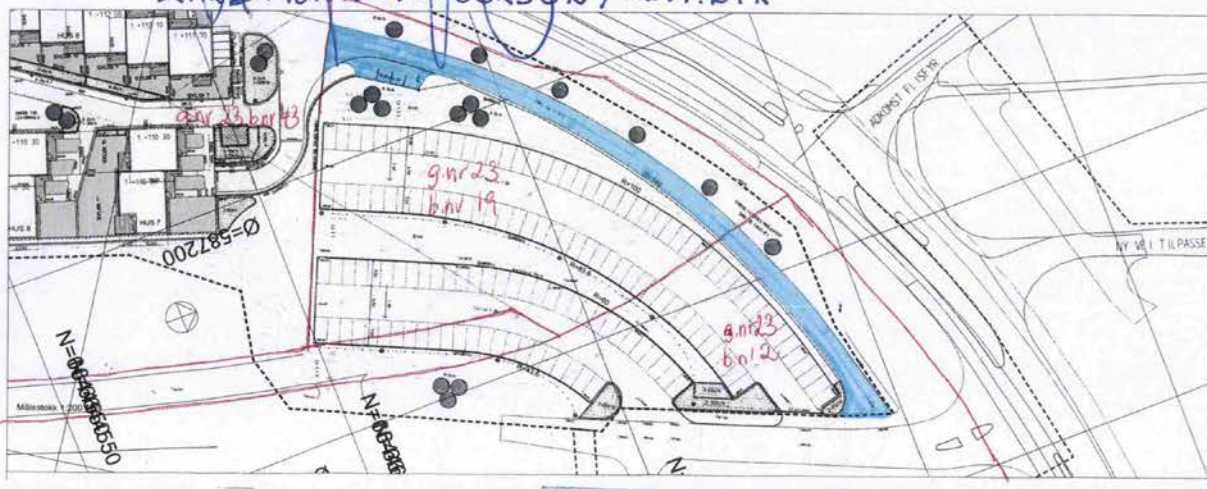
Øverland Miljøtun AS org. nr. 994 930 842

Geir Olav Jordanger
Daglig leder

Leif Rune Eide

Som hj. haved til gnr. 23 bnr. 2 samtykkes til tgl. av
erklæringen
Det Kgl. Selskap til Norges Vel org. nr. 965 208 739

LARS MØRK GUNDERSEN / ADM. DIR



x/orgnr. 989503804

Retur:
Fulford Pettersen & Co Advokatfirma DA
v/advokat Jon Aasgaard
Nedre Torggt. 18 A
3015 Drammen

org. nr. 982 695 082



Doknr: 772592 Tinglyst: 19.09.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING OM LEDNINGSNETT FOR FJERNVARMEANLEGG

Nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshavere til gnr. 23 bnr. 43, gnr 23 bnr 44 og gnr 23 bnr 28 i Bærum kommune gir herved:

- x) • Oplandske Bioenergi AS, org nr. 989 505 804, rett til å legge og ha liggende ledningsnett for levering av fjernvarme over og gjennom gnr 23 bnr 43, bnr 44 og bnr 28 i Bærum kommune.

Ledningstraséen er vist på vedlagte kartutsnitt.

Ledningseieren gis rett til adgang til eiendommene for nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningene måtte påføre eiendommene.

Nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshavere til gnr. 23 bnr. 43 bnr 44 og bnr 28 forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

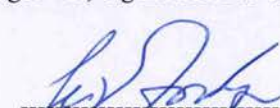
Denne erklæring skal tinglyses som en heftelse på gnr. 23 bnr. 43 bnr 44 og bnr 28 i Bærum kommune.

Bærum, den. 20. august 2012

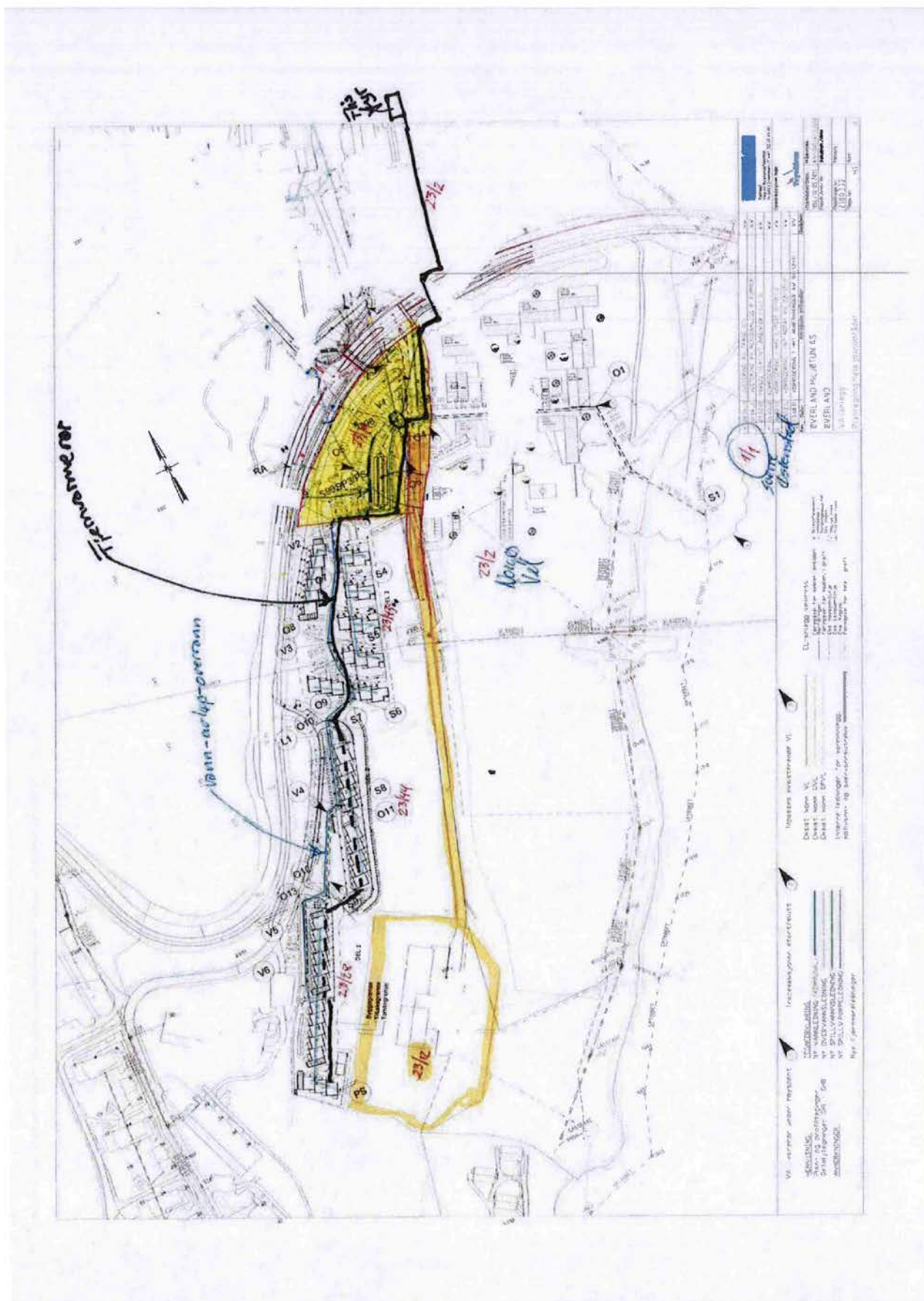
For Øverland Miljøtun AS, org nr. 994 930 842, i henhold til fullmakt fra hjemmelshaver Det kongelige selskap for Norges Vel, org nr. 965 208 739.



Leif Rune Eide



Geir Olaf Jordanger



Retur:

Fulford Pettersen & Co Advokatfirma DA
v/advokat Jon Aasgaard
Nedre Torggt. 18 A
3015 Drammen

org. nr. 982 695 082

Doknr: 764002 Tinglyst: 17.09.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING OM ANLEGGSBIDRAG/TILKNYTNINGSavgIFT RENSEANLEGG AVLØPSLEDNINGER

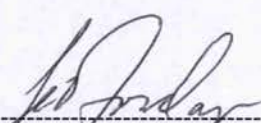
Nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshaver til eiendommene gnr 23 bnr 28, gnr 23 bnr 43, gnr 23 bnr 44 alle i Bærum kommune gir med dette Øverland Miljøtun AS, org nr 994 930 842, eller dette selskaps rettsetterfølger(e), rett til å innkreve og motta anleggsbidrag/tilknytningsavgift fra andre utbyggere som forutsettes å knytte sine nye byggeprosjekter på reguleringsplanenes delområde O til renseanlegget og avløpsledninger, bekostet av Øverland Miljøtun AS.

Nye byggeprosjekter kan ikke påkobles renseanlegget og avløpsledningene uten etter skriftlig samtykke fra Øverland Miljøtun AS

Denne erklæring skal tinglyses som en heftelse på gnr. 23 bnr 28, gnr 23 bnr 43 og gnr 23 bnr 44 i Bærum kommune.

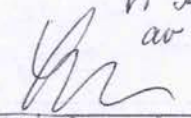
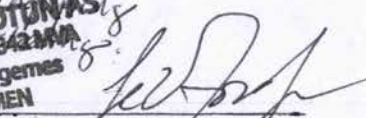
Bærum, den 20. august 2012

For Øverland Miljøtun AS, org nr. 994 930 842, i henhold til fullmakt fra hjemmelshaver Det kongelige selskap for Norges Vel, org nr. 965 208 739.


Leif Rune Eide
Geir Olaf Jordanger

Ok 11/9 2012

Vi samtykker til tinglysning av nærværende
ØVERLAND MILJØTUN AS
Org.nr. NO 994 930 842 MVA
Postboks 323 Bragernes
3001 DRAMMEN


LEIF RUNE EIDE
GEIR OLAF JORDANGER

Erklæring tilknytning renseanlegg-avløp (2)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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: Gamle Ringeriksvei 134E
1356 BEKKESTUA

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