Nadderudveien 88B, 1362 HOSLE



PROPR.NO

Selger
Fred Marcus John Silverberg
47206517

Prisantydning
3 450 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3201 Gnr. 20 Bnr. 782 Snr. 23

Innholdsrik leilighet i ettertraktet område med hyggelig terrasse.

PRISANTYDNING
kr 3 450 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 80 269 kr

TOTALPRIS
kr 3 530 269 kr

FELLESKOST/MND
kr 2 410 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
34kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
35kvm

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 957kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1957




Pasta


Pasta








Pasta
Myllymäki

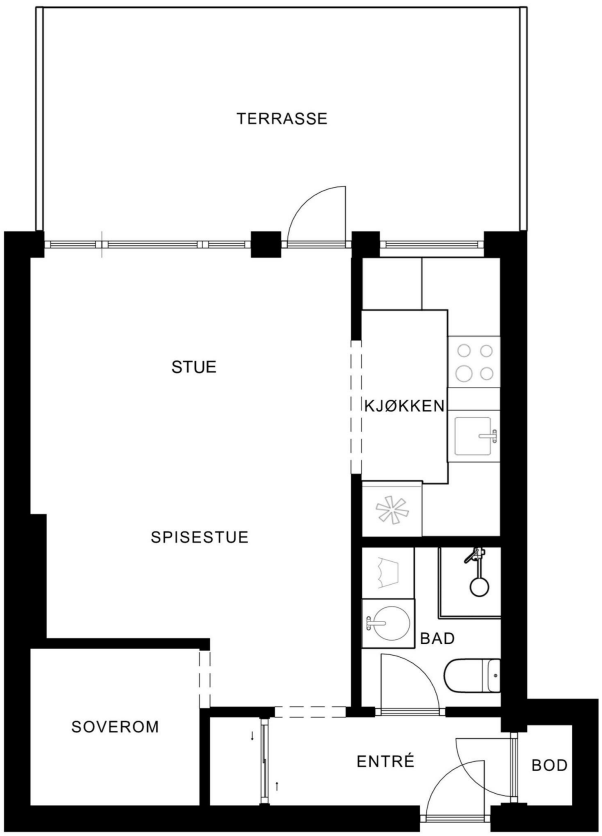

Pasta
Myllymäki


Shantaram


LG
ThinQ
DirectDrive 7/5kg







Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.











Om boligen

Denne arealeffektive leiligheten på 34 kvm er oppusset og klar til innflytting! Med et nytt kjøkken fra sent 2021 og et delvis oppusset bad fra 2022 er boligen moderne og praktisk. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Det er smarte løsninger for skapplass. Entreen er flislagt og har et stort garderobespeil som gir et luksuriøst preg i hverdagen.

Leiligheten har fått nye panelovner med WiFi-styring, noe som gir en smart og energieffektiv oppvarming. Elektrisk anlegg er oppgradert i 2021. Tilhørende fasade ble nymalt 2024 og terrassen beiset i 2025. Her kan man nyte nydelige sommerdager når sola ligger på fra vest.

Perfekt for førstegangskjøpere eller som utleieobjekt, med god utnyttelse av hver kvadratmeter.

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Hosle, mellom Bekkestua og Østerås - et svært attraktivt og etterspurt område. Du har kort vei til skole, barnehage, golfbaner, flotte turområder og dagligvarebutikker. Bussholdeplasser

finnes like utenfor bygget, og du kan være ved Nationaltheatret på rundt 25 minutter. Det er ekspressbusser tilgjengelig i rushtiden. I tillegg tar flybussen deg til og fra Gardermoen. Østerås T-banestasjon ligger cirka 10 minutters gange unna, herfra tar du deg til Majorstuen på omtrent 20 minutter. Det er gratis parkering, inkludert ladestasjoner for elbiler med lav kostnad for beboere.

Fra leiligheten er det gangavstand til Bekkestua, som byr på et bredt utvalg av fasiliteter som bibliotek, svømmehall, kaféer, butikker og vinmonopol. I tillegg er det kort vei til Bærumsmarka, som gir flotte turmuligheter året rundt. Haga og Grini golfklubber er like i nærheten, og du har gåavstand til skøytebane, fotballbane, volleyballbane og den populære akebakken på Hagabråten.

Standard

Generelt:
Boligen er omfattende oppgradert med nye gulv, malte vegger og nymalt tak. Entré og bad har fliser, mens øvrige rom har laminatgulv. Moderne løsninger og funksjonell innredning preger leiligheten, med integrerte hvitevarer, sikkerhetsfunksjoner på kjøkkenet og oppdatert baderomsinnredning.

Entré:
Inngangspartiet er oppgradert med nye gulvfliser lagt i 2024 og malte veggflater. Det finnes gode oppbevaringsmuligheter i et innebygd skap samt i en praktisk skyvedørsgarderobe med speildør.

Stue:
Stuen er lys og romslig, med plass til sofa, spiseplass og annet ønsket møblement. Fra stuen er det utgang til en delvis overbygget terrasse som gir en skjermet og koselig uteplass. Vegger og gulv ble oppgradert i 2022. Skorsteinen er inaktiv og trenger oppgradering før bruk.

Terrasse:
Terrassen har fått en oppgradering med nye planter, dekor, fasademaling og beis.

Kjøkken:
Kjøkkenet ble totalrenovert sent i 2021 og har moderne, integrerte hvitevarer og en ny varmtvannsbereder. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og vannlekkasjealarm for ekstra sikkerhet.

Bad:
Baderommet ble delvis oppgradert i 2022 til moderne standard med 60x30 cm flislagte overflater, regndusj og stilrent inventar. 30x30 cm flis, sluk og toalett er fra eldre årstall. Her finner du praktiske løsninger som dusjhjørne med glassvegger, servant med underskap og stilrent speil. Integrert vaskemaskin med tørkefunksjon for problemfri klesvask.

Sovealkove:
Den koselige sovealkoven har en lun atmosfære, med spotlights i taket som gir et behagelig og justerbart lys. Det nye gulvet og taket tilfører rommet et moderne preg. Veggene er oppgradert. Plassert perfekt for en mørk og sval søvn, passer utmerket til en 140 cm seng med plass for nattbord.

Gulv:
Det er flislagt gulv i entré og bad. Laminatgulv i alle øvrige rom.

Vegger:
Veggflater med glatte, malte overflater. Fliser på bad.

Himling:
Malte himlingsflater.

For utfyllende tekniske standarder for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

Byggemåte

Entrédør:
Det er montert inn en brann- og lydklassifisert dør i inngang til entréen.

Grunn, fundamenter og yttervegger:
Bygningen har støpt gulv mot bakken, med grunnmur og konstruksjoner av betong.

Tak:
Trekonstruksjoner med saltaksform og taktekking av takstein.

Fasade:
Fasaden er kledd med liggende trepanel.

Vinduer og balkongdør:
Antatt 3-lags isolerte glass.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller består av betong.

For ytterligere tekniske detaljer og vurdering av tilstand, se tilstandsrapporten som er vedlagt salgsdokumentet.

Økonomi og Drift

Kommunale avgifter:
Inkludert i sameiets felleskostnader.

Fordeling av felleskostnader:
Fellesutgifter: kr 1175 per måned. Fellesutgifter dekker blant annet bygningsforsikring, kommunale avgifter, vedlikehold av fellesarealer, og forretningsfører.

Fellesutgifter: kr 1175,-
Renter fellesgjeld: kr 311,-
Avdrag fellesgjeld: kr 475,-
Kabel-TV og internett: kr 449,-
Totale felleskostnader per måned: kr 2410,-

Ved første faktura på felleskostnader som kjøper betaler kan et miljøgebyr på kr 50,- pålegges. Det anbefales å opprette AvtaleGiro i nettbanken for å unngå dette fremover.

Spesifikasjon av fellesgjeld:
Lånenummer: 9492.70.30319, Handelsbanken
Annuitetslån med 12 terminer per år. Rentesats per 01.05.2025: 7,14 % p.a. Siste termin til innfrielse: 15.06.2038. Saldo per 01.05.2025: kr 13 650 519,-
Andel av saldo: kr 80 269,40,-

Årsregnskap:
Sameiet hadde et positivt årsresultat for 2024 på kr 701 229 ,-

Sameie:
Eikeli Boligsameie, Organisasjonsnummer: 971258403
Sameiets nettside: https://eikeli.lettstyrt.no/
Generelt vedlikehold og oppgraderinger må påregnes. Dette inkluderer vedlikehold av balkonger, dører, tak, vinduer, drenering, grunnmur, trepanel, vannrør, nedløp med mer.

Forretningsfører:
ABBL med nettside: https://www.abbl.no/

Styregodkjenning:
Ingen krav til styregodkjenning av ny eier.

Eiendomsskatt:
Ingen eiendomsskatt i Bærum kommune per 01.05.2025

Forsikring med polisenummer:
Protector Forsikring ASA
Polisenummer: 3441607
Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Formuesverdi:
Kr 792 590,- per 01.05.2025

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming.
Forbruk 2024: 4697 kWh.

Gjennomsnittlig kostnad per måned de siste 12 månedene: kr 688,-.

Energimerking:
Se energiattest med energimerke.

Offentlige forhold

Forpliktelser, rettigheter og servitutter:
Kommunen har lovfestet førsterett til pant i eiendommen for å sikre betaling av eventuelle utestående kommunale skatter og avgifter. I tillegg har sameiet eller de øvrige sameierne panterett i den enkelte seksjonen dersom felleskostnader eller andre krav knyttet til sameieforholdet ikke blir betalt. Dette panterettkravet er begrenset til maksimalt to ganger grunnbeløpet i folketrygden per boenhet, regnet på det tidspunktet tvangsdekning besluttes, jf. eierseksjonsloven § 31 første ledd.

Eventuelle servitutter som gjelder eiendommen, fremgår av grunnboksbladet. For servitutter som er eldre enn fradelingen, samt eventuelle arealopplysninger som kan være relevante for denne matrikkelenheten, vises det til hovedbruket eller avgivereiendommen.

Kjøper er også gjort oppmerksom på at ingen kan eie eller på annen måte skaffe seg mer enn to boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd.

Utleie:
Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

Vei, vann og kloakk:
Eiendommen har direkte adkomst fra offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett for vann og kloakk gjennom private stikkledninger.

Regulering:
Situasjonskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Annet

Tekniske installasjoner:
Router for internett tilkobling medfølger objektet. Digital TV-boks følger ikke med objektet, kjøper må selv kontakte distributøren.

Dyrehold:
Det er lov å holde husdyr i moderat omfang, så lenge de ikke er til sjenanse for naboene. Hunder skal holdes i bånd og luftes utenfor området.

Radonmåling:
Ikke utført. Fra 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling og kunne dokumentere at radonnivåene er innenfor trygge grenser. Dette kravet gjelder for alle typer utleieboliger, enten de leies ut av det offentlige, private virksomheter eller privatpersoner, og omfatter også leiligheter og hybler tilknyttet egen bolig. Institusjoner og lignende omfattes også dersom leie betales av beboerne.

Diverse:
* Varmekilder medfølger.
* Vaskemaskin medfølger.
* Integrerte hvitevarer i kjøkkenet medfølger.
* Hyller i bod og garderober medfølger.
* Skuffeinnsatser i garderobe medfølger.
* Annet møblement av interesse kan avtales med selger.
* Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne med fagkyndig.

Privat visning:
Ta kontakt med selger dersom du ønsker privat visning.

Kjøpsvilkår

Overtagelse:
Etter avtale med selger.

Boligselgerforsikring:
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

Betalingsbetingelser:
Det økonomiske oppgjøret, tinglysning og sletting av heftelser på eiendommen gjøres av et autorisert oppgjørsselskap i form av Norsk eiendomsoppgjør AS.

Budgivning

Budrunden foregår digitalt på Propr.no. I FINN-annonsen ligger det en lenk med teksten ”Gi bud”, denne tar deg til budgivningen. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Bud kan legges inn fra og med annonsen er publisert. Budgiverne bestemmer selv hvor lenge budene skal stå, og hvilke forbehold de eventuelt vil legge ved. Budgiverne kan sette frist på 15, 30, 45 eller 60 minutter, eller opp til 14 dager etter første mulige tidspunkt.

Omkostninger

3 450 000 kr (Prisantydning)
80 269 kr (Andel av fellesgjeld)
---
3 530 269 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
88 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

100 240 kr (Omkostninger totalt)

---

3 630 509 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 570 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil

eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Nadderudveien 88 B, 1362 HOSLE
BÆRUM kommune
gnr. 20, bnr. 782, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 28.11.2024 Rapportdato: 24.04.2025 Oppdragsnr.: 10862-1446 Referansenummer: EF5795

Autorisert foretak: Helgeland Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Gøran Sørnes Vår ref:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

HELGELAND TAKST AS

Helgeland Takst As holder til i Mo i Rana, Oslo og i Sandnessjøen.

Vi tar takst over hele Helgeland og i Oslo. Er ofte i Oslo, Alstahaug, Leirfjord, Vefsn, Lurøy, Rødøy, Herøy, Dønna, Nesna, Mo i Rana m. flere.

Vi takserer alt i fra leiligheter, rekkehus, tomannsboliger og eneboliger, samt taksering av næring, næringseiendommer og fritidseiendommer.

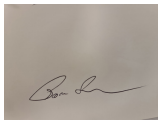
Vi utfører blant annet verditakster, boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, reklamasjonstakster, skaderapporter, taksering av næringslokaler, lånetakster og vedlikeholdsrapporter.

Vi utfører også uavhengige Kontroller - tiltaksklasse 1 (våtrom og lufttetthet) på nybygg og ved ombygging av eksisterende bad. Er sertifisert Takstmann og teknisk utdannet innenfor Bygg og Anlegg.

Har 30 år erfaring innenfor Byggebransjen og 10 års erfaring som Takstmann.



Rapportansvarlig



Gøran Sørnes

Uavhengig Takstingeniør

goran@gstakst.no

480 89 058

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst ~~(Forside)~~ eller 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.
Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Det er montert inn vindu med 3-lags isolerte glass i trerammer. Det foreligger ingen opplysninger om når vinduene er montert inn.
Det er montert inn en brann- og lydklassifisert dør i inngang til entréen.
Det er montert en altandør med utgang til markterrasse fra stue/kjøkken

Ukjent monteringsår.

Markterrassen, på ca. 15 m², er utført i trykkimpregnerte materialer og ligger Nordvent med utgang fra stuen. Trykkimpregnert treverk gir god motstandsdyktighet mot fukt og råte, men krever jevnlig vedlikehold som rengjøring og behandling for å bevare utseende og funksjonalitet over tid.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har overflater som består av :

- Gulv: Laminat
- Veggflater: Malte plater
- Himling/innvendig/tak: Malte plater

Overflaten fremstår som oppgraderte og nye. Har en normal slitasjegrad
Det er betongdekke mellom etasjene som skiller etasjene.
Takstmannen har brukt laser for å avdekke eventuelle retningsavvik på gulvet. Det ble målt +/-5mm på gulvet på stue/kjøkken
Det er ikke utført Radonmålinger i boligen. Eiendommen ligger i et område som defineres som gult niva der dette betyr lave forekomster av radon
Pipe av murstein originalt fra byggeår.
Ildsted/vedovn ikke montert

Illsted og pipen er ikke i bruk av eierav denne boligen. Jeg har derfor ikke sjekket pipen.

Innvendige profilerte, formpressede og malte dører av tré.

Dørene har normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad som ble pusset delvis opp i 2022
Veggflater: Flis
Gulvflater: Flis
Takflater: Malte plater

Innredninger:
- Gulvmontert toalett
- Dusjhjørne med glassdører
- Baderomsinnredning
- Opplegg for vaksemaskin

Ventilasjon:
- Det er montert en avtrekksvifte i veggen i en kanal som går ut i fri luft.
Veggflater: Flis
Himling/tak: Malte overflater

Badet ble delvis pusset opp i 2022
Takstmannen har brukt laser for å finne ut om det er fall mot sluk. Det er tilfredsstillende fall på gulvet. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv fra sluk til gulv.
Ved befaring av baderommet oppdaget jeg at det ikke var mulig å få løftet opp slukristen. Dette gjorde det vanskelig å gjennomføre en grundig inspeksjon av sluket og områdene rundt. Uten å kunne fjerne slukristen, kunne jeg ikke undersøke om det er synlige rester av membran i sluket, noe som er essensielt for å vurdere om baderommet er utført i henhold til våtromsnormen og forskriftsmessige krav.

Videre var det heller ikke mulig å fastslå hvilken type sluk som er installert i gulvet. Dette er viktig informasjon for å kunne vurdere både kompatibiliteten med membranen og slukets generelle tilstand, inkludert eventuell behov for vedlikehold eller oppgradering.

For å sikre en fullstendig vurdering av baderommet og dets tekniske oppbygning anbefales det at slukristen fjernes, slik at en grundigere kontroll kan gjennomføres. Dette vil bidra til en mer nøyaktig vurdering av membranens tilstand og gi en bedre oversikt over slukets type og funksjon.

Det er derfor satt en TGUI i dette sjekkpunktet.

Det er montert inn følgende innredninger på dette badet:

- Gulvmontert toalett
- Baderomsinnredning
- Dusjhjørne med glassdører
- Opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon av bad:

- Det er montert inn en elektrisk avtrekksvifte i yttervegg.

Jeg bekrefter at det ikke er foretatt hulltaking i veggen i våtsonen. Dette skyldes at våtsonen grenser mot en annen leilighet, og det ville medføre inngrep i en felles vegg mellom enhetene. I tillegg er det på motsatt side av denne veggen montert kjøkkeninnredning som gjør det praktisk umulig å gjennomføre hulltaking uten å demontere deler av kjøkkeninnredningen.

Av disse årsakene har det ikke vært mulig å gjennomføre hulltaking i denne veggen uten betydelige inngrep, og derfor er det valgt å avstå fra dette.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med mørke fronter og lamionerte benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt og etthånds blandebatteri.
Integterte hvitevarer består av følgende:
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap
- fryseskap

Beskrivelse av eiendommen

- Platetopp
- Stekeovn
- Komfyrvakt
- Waterguard

Det er montert en avtrekksvifte over platetopp med utlufting til fri luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av eldre kobberør.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.
Naturlig ventilasjon, avtrekk på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler i vinduer.
Ca 120liters vv tank i kjøkkeninnredning. Det er montert vannstopp i innredningen like ved denne vv-Tanken
Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i skapet. Anlegget ble oppgradert i 2021. Anlegget er visuelt vurdert. Inngående vurdering av el-anlegg ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.
Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
Boligen er utstyrt med brannvarslere og brannslukkere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

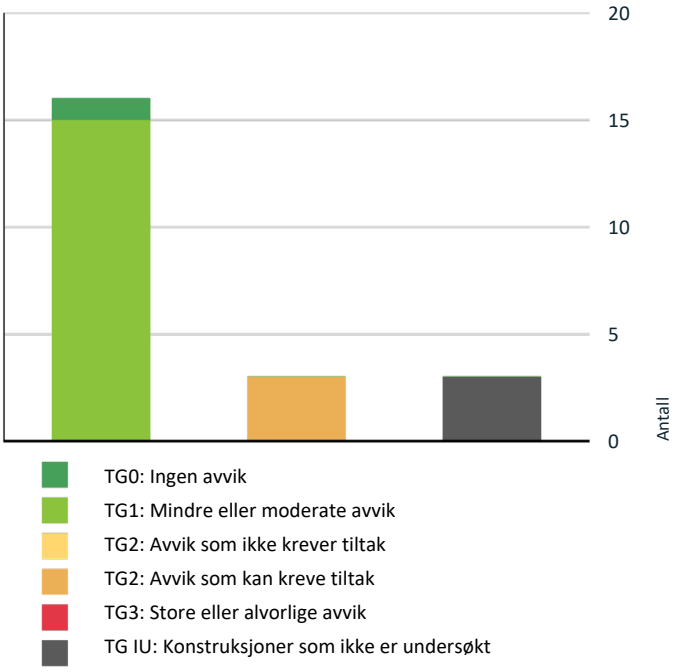
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt og takstmannen tar derfor all forbehold om lovligheter og eventuelt godkjente plantegninger i kommunes arkiver.

Helgeland Takst AS
Strandgata 13 B
8622 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er basert på visuell befaring uten inngrep i byggverkene som for nivå 1, bygningen beskrives, evt. negative avvik anføres og forhold vedrørende verdsettingen kommenteres. Takstmannen kontrollerer ikke eller funksjonstester elektriske installasjoner, ventilasjon- eller fyringsanlegg. Det foretas en enkel besiktigelse begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette er ikke en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. Tilstandsgraden for el. er vurdert ut fra den forenklede og begrensede spørsmål og besiktigelse som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Evt. forhold som tilligger et sameie er delvis kommentert og i slike tilfeller er ingen kontroll av FDV og dokumentasjon for bygningene er foretatt.

Rapporten oppfyller krav til "godkjent tilstandsrapport" jf. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) gjeldene fom. 1.1.2022. Ifg § 1-6. kan ikke tilstandsrapporten være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen.

Rapporten er utarbeidet til oppdragsgiers salgsformål og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden eller til andre formål.

For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Tegninger fra byggesaksmappe og/eller dokumentasjonspakke for eksisterende bygninger er ikke innhentet til rapporten, og offentlige arealoppgaver for boligen er ikke kontrollert eller kommentert. Tegninger og bygningsmessig utførelse kan avvike ift. bygningene slik de i dag fremstår og skal bare benyttes som veiledende. Vær
oppmerksom på at dette vil være illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.

Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Det er således heller ikke kontrollert om boligens bruk er iht. byggegodkjenning.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Verdsettelse og tilstandsrapport er utført etter beste skjønn.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1957

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2022	Modernisering	- Nye overflater - Ny kjøkkeninnredning

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Det er montert inn vindu med 3-lags isolerte glass i trerammer. Det foreligger ingen opplysninger om når vinduene er montert inn.

TG 1 Dører

Det er montert inn en brann- og lydklassifisert dør i inngang til entréen. Det er montert en altandør med utgang til markterrasse fra stue/kjøkken

Ukjent monteringsår.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrassen, på ca. 15 m², er utført i trykkimpregnerte materialer og ligger Nordvent med utgang fra stuen. Trykkimpregnert treverk gir god motstandsdyktighet mot fukt og råte, men krever jevnlig vedlikehold som rengjøring og behandling for å bevare utseende og funksjonalitet over tid.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har overflater som består av :

- Gulv: Laminat
- Veggflater: Malte plater
- Himling/innvendig/tak: Malte plater

Overflaten fremstår som oppgraderte og nye. Har en normal slitasjegrad

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er betongdekke mellom etasjene som skiller etasjene. Takstmannen har brukt laser for å avdekke eventuelle retningsavvik på gulvet. Det ble målt +/-5mm på gulvet på stue/kjøkken

TG 2 Radon

Det er ikke utført radonmålinger i boligen. Eiendommen ligger i et område klassifisert som gult nivå i nasjonalt aktsomhetskart for radon. Dette indikerer et moderate til lave forekomster av radon i grunnen, men målinger anbefales for å avdekke eventuelle forhøyede konsentrasjoner innendørs.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Takstmannen anbefaler å utføre målinger av radon. Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

TG IU Pipe og ildsted

Pipe av murstein originalt fra byggeår.
Ildsted/vedovn ikke montert

Illsted og pipen er ikke i bruk av eierav denne boligen. Jeg har derfor ikke sjekket pipen.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige profilerte, formpressede og malte dører av tré.
Dørene har normal bruksslitasje.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Badet er delvis oppgradert i senere tid. Gulvfliser ble lagt av tidligere eier i 2021 med flis-på-flis-metode av tidligere eiere. Nåværende eier utførte i 2022 arbeid på veggflater, med montering av nye fliser (60x30 cm) og membran. Badet er i all hovedsak fra 2012.

Overflater:

Veggflater: Flis (2022)

Gulvflater: Flis (2021, flis-på-flis)

Takflater: Malte plater

Innredning og sanitærutstyr:

Gulvmontert toalett

Dusjhjørne med glassdører

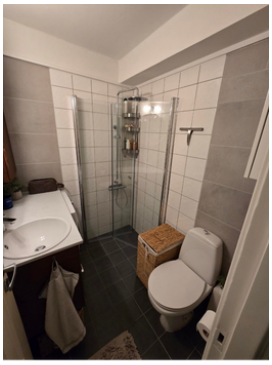
Baderomsinnredning med servant

Opplegg for vaskemaskin

Ventilasjon:

Mekanisk avtrekk via veggmontert avtrekksvifte koblet til kanal som fører ut i fri luft

Årstall: 2012 Kilde:Tidligere salgsoppgaver





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggflater: Flis
Himling/tak: Malte overflater

Badet ble delvis oppgrader av nåværende eier i 2022, gjelder veggflater

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Takstmannen har brukt laser for å finne ut om det er fall mot sluk. Det er tilfredsstillende fall på gulvet. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv fra sluk til gulv.

Årstall: 2012 Kilde:Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.



Bildet viser at det er fall på gulvet. Her viser laserhøyden 30mm, dette viser at det er ca 15mm fall på gulvet til sluk.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Ved befaring av baderommet oppdaget jeg at det ikke var mulig å få løftet opp slukristen. Dette gjorde det vanskelig å gjennomføre en grundig inspeksjon av sluket og områdene rundt. Uten å kunne fjerne slukristen, kunne jeg ikke undersøke om det er synlige rester av membran i sluket, noe som er essensielt for å vurdere om baderommet er utført i henhold til våtromsnormen og forskriftsmessige krav.

Videre var det heller ikke mulig å fastslå hvilken type sluk som er installert i gulvet. Dette er viktig informasjon for å kunne vurdere både kompatibiliteten med membranen og slukets generelle tilstand, inkludert eventuell behov for vedlikehold eller oppgradering.

For å sikre en fullstendig vurdering av baderommet og dets tekniske oppbygning anbefales det at slukristen fjernes, slik at en grundigere kontroll kan gjennomføres. Dette vil bidra til en mer nøyaktig vurdering av membranens tilstand og gi en bedre oversikt over slukets type og funksjon.

Det er derfor satt en TGUI i dette sjekkpunktet.

Årstall: 2015 Kilde:Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Slukrist nr.1



Slukrist nr 2. Ikke mulig å ta opp da den sitter fast. Fikk derfor ikke sett ned i sluken

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert inn følgende innredninger på dette badet:

- Gulvmontert toalett
- Baderomsinnredning
- Dusjhjørne med glassdører
- Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon av bad:

- Det er montert inn en elektrisk avtrekksvifte i vegg

Årstall: 2012 Kilde:Andre opplysninger

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jeg bekrefter at det ikke er foretatt hulltaking i veggen i våtsonen. Dette skyldes at våtsonen grenser mot en annen leilighet, og det ville medføre inngrep i en felles vegg mellom enhetene. I tillegg er det på motsatt side av denne veggen montert kjøkkeninnredning som gjør det praktisk umulig å gjennomføre hulltaking uten å demontere deler av kjøkkeninnredningen.

Av disse årsakene har det ikke vært mulig å gjennomføre hulltaking i denne veggen uten betydelige inngrep, og derfor er det valgt å avstå fra dette.

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med mørke fronter og laminerte benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt og etthånds blandebatteri.
Integterte hvitevarer består av følgende:
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap
- fryseskap
- Platetopp
- Stekeovn
- Komfyrvakt
- Waterguard

Årstall: 2021 Kilde: Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er montert en avtrekksvifte over platetopp med utlufting til fri luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørene i leiligheten er av kobber, både på kjøkken og bad. Det er gitt tilstandsgrad 2 (TG 2) for vannrørene på begge steder grunnet alder og slitasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon, avtrekk på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Ca 120liters vv tank i kjøkkeninnredning. Det er montert vannstopp i innredningen like ved denne vv-Tanken

Årstall: 2021 Kilde: Eier

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.

Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i skapet. Anlegget ble oppgradert i 2021. Anlegget er visuelt vurdert. Inngående vurdering av el-anlegg ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   det foreligger samsvarserklæring men denne er ikke forevist meg. Det teas derfor forbehold om at dette foreligger. Forøvrig finnes det kvitteringer som jeg har sett igjennom. Det foreligger også en avsluttet tilsynsak på dette anlegget.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

Generell kommentar

Dette anlegget er i all hovedsak et bra anlegg. Takstmannen er ikke fag mann innenfor elektro og har kun uttalt seg ut ifra hva som er synlig for takstmannen samt takstmannens forutsetninger for å mene noe om dette el-anlegget.

Jeg, Gøran Sørnes, bekrefter herved at jeg har gjennomført en visuell kontroll av det elektriske anlegget i boligen beliggende på Nadderudveien 88B

Jeg understreker at jeg ikke er utdannet eller sertifisert fagperson innen elektro, og mine vurderinger er derfor ikke å anse som en faglig vurdering eller garanti for det elektriske anleggets tilstand, sikkerhet eller samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

Enhver kjøper eller interessent anbefales på det sterkeste å engasjere en autorisert elektriker for en grundig faglig vurdering av anleggets tilstand før kjøp eller overtakelse.

Denne erklæringen er utarbeidet for å tydeliggjøre mitt ansvar i forbindelse med salg av eiendommen og for å forebygge eventuelle misforståelser eller fremtidige krav knyttet til det elektriske anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

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.

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.

Boligen er utstyrt med brannvarslere og brannslukkere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

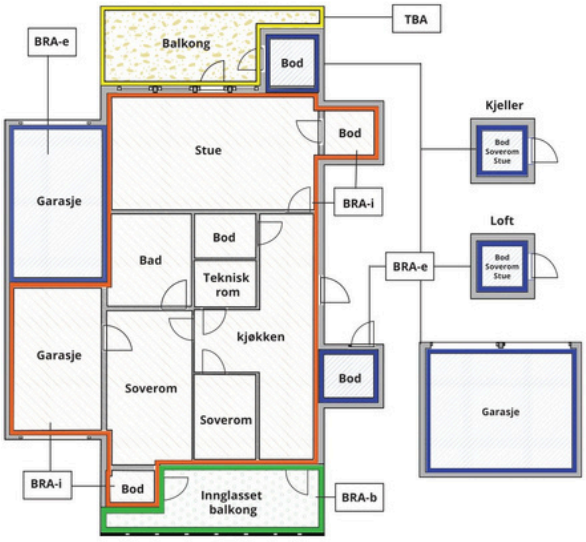
Hva er måleverdig areal?

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 boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	34	1		35	15
SUM					
SUM BRA	34	1			15
	35				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Gang, Soverom/Alcove	Bod	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.
Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forelagt og takstmannen tar derfor all forbehold om lovligheter og eventuelt godkjente plantegninger i kommunes arkiver.

Branneller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nåværende eier har oppgradert innvendige overflater samt montert ny kjøkkeninnredning.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Takhøyden er målt til ca.2.45m

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	34	0

Helgeland Takst AS
Strandgata 13 B
8622 MO I RANA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.11.2024	Gøran Sørnes	Takstingeniør
	Fred Marcus John Silverberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	20	782		23	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nadderudveien 88 B

Hjemmelshaver
Silverberg Fred Marcus John

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nadderudveien 88B ligger meget usjenert til i et populært og koselig boområde. Dette er et meget populært og barnevennlig nabolag. Kort vei til Hosle og Eikeli barneskole, flere barnehager, Østerås ungdomsskole og Eikeli vgs. Eiendommen tilhører Hosle skolekrets pr. d.d., men det er flytende skolegrenser i Bærum.

Gangavstand til Bekkestua med et bredt utvalg av servicetilbud som bibliotek, svømmehall (populære Nadderudhallen ca. 2,7 km unna), caféer, klesbutikker, vinmonopol etc. Dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet. Kort vei til buss og t-bane. Ekspressbuss til Oslo, samt flybuss fra Liomåsen (1 min unna). T-bane fra Bekkestua og Østerås, sistnevnte med ca. 12 min gangavstand. Kort vei til Bærumsmarka som byr på fine turområder året rundt. Haga og Grini golfklubb ligger like i nærheten. Gåavstand til skøytebane og den populære akebakken og naturområdet på Hagabråten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplaner
Id 1958151 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_3024/gl_planarkiv.aspx?planid=1958151)
Navn GRAV
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 27.02.1959
Bestemmelser - http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3024/GIS-plandoc/RegBest/pdf/1958151.pdf
Delarealer Delareal 18 497 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Om tomten

Eiet tomt, 1957 m²

Pene opparbeidede fellesarealer med lekestativer for barn.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyste forhold på eiendommen i henhold til grunnboka.

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av våtrom, datert 03.10.2012. Dette gjelder trolig badet i leiligheten, og indikerer at arbeidet på våtrommet er ferdigstilt og godkjent av bygningsmyndi	Finnes ikke		Nei
Kvitt. fellesutgifter			Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Dette betyr at det kan være usikkerhet knyttet til lovligheten og godkjenningen av romløsningen i boligen.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

VersjonNy versjon	Kommentar
1 24.04.2025	
2 25.04.2025	
3 25.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)Tilstandsgrad 0, TG0:Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)Tilstandsgrad 1, TG1:Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)Tilstandsgrad 2, TG2:Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)Tilstandsgrad 3, TG3:Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)Tilstandsgrad TGiU:Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv. • For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert. • Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade. •Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven. • Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk. • Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi. • Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold. • I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori. • Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/ Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/EF5795

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Nadderudveien 88B, 1362 HOSLE

01 May 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nadderudveien 88B	Nadderudveien 88B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

01.09.2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Permanent fra overtakelse 01.09.2021

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24, 3441607

Informasjon om selger

Selger

Silverberg, Fred Marcus John

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sprekker i flis.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Oppgradering Bad Del 1

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bytte av baderomsinnredning og 30x60cm fliser

2.2.1 **Navn på arbeid**

Oppgradering Bad Del 2

2.2.2 **Årstall**

2022

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Omkobling av strøm på bad.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Exact Elektro AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Oppgradering Bad Del 3

2.3.2 **Årstall**

2022

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Omkobling av vann og installasjon av vaskemaskin på bad.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Keil Rørleggerservice

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Oppgradering Terrasse Del 1

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Beis av terrasse.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Oppgradering Terrasse Del 2

4.2.2 **Årstall**

2024

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Maling av gjerde og fasade innenfor terrasse området.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det har vært oppdaget vann i garasjedelen.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Oppgradering Elektro

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Oppgradering av sikringsskap og kurser. Installasjon av nytt elektrisk materiell.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Exact Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Oppgradering Kjøkken

13.1.2 **Årstall**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Vannrør i forbindelse med nytt kjøkken.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Svein Løkenflaen Rørleggerservice AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Oppgradering Bad

13.2.2 **Årstall**

2022

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Vannrør i forbindelse med vaskemaskin og ny servant på bad.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Keil Rørleggerservice

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Oppgradering Varme

16.1.2 **Årstall**

2021

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Installasjon av nye ovner.

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er visuelle sprekker i hovedbygningen og det er observert sprekker i flis på bad. Nevnes og at det vært observert mindre sprekker i skjøter der eldre trematerial er tilstede.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Pipe er tatt ur bruk og ildsted fjernet.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært sjelden observasjon av skjeggkre eller liknende på bad. Det er ikke permanent og kan gå flere måneder mellom observasjonene.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har ikke observert de selv så omfanget må anses som lavt, men sameiet bruker seg av Anticimex for å holde gnagere vekke fra fellesområdene.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det blev ved en inspeksjon avdekket enkelte mangler ved tidligere takarbeid, som hadde ført til fuktskader. Taket ble derfor utbedret og fullstendig skiftet ut i 2024.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det skal oppgraderes noen strømkabler ved Nadderudveien.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det er planer om maling og forbedringer av fasade i sameiet. Pris eller finansiering er ikke kartlagt. Vedlikehold av garasje er under forståelse, men ikke planert. Samme gjelder drenering runt bygging 90.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Lettvegg i stuen.
Flisegulv ved inngangspartiet.

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er meldt høyt trykk i sameiet. Installasjon av reduksjonsventil er dermed en rekommandert utbedring.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94373855

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Silverberg, Fred Marcus John	**2025-05-01**

Identification

Silverberg, Fred Marcus John

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Silverberg, Fred Marcus John	01/05-2025 12:03:28	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Eikeli Boligsameie – Husordensregler

Vedtatt i ordinært sameiermøte 26. april 1988.
Endret i ordinært sameiermøte 26. april 2016.

1. Til vanlig skal det være ro fra kl. 23.00 til kl. 0600. Enhver skal forholde seg sik at naboene ikke forstyrres med unødig bråk. Ved spesielle ledning kan de nevnte tidspunkter fravikes (f.eks. 17,.mai, St. Hans og nyttårsaften). Naboene skal i slike tilfeller varsles på forhånd.

2. Snekring og reparasjonsarbeider som medfører støy, skal ikke forekomme etter kl. 20.00 og begrenses på sønd.- og helligdager.

3. Det er tillatt å ha husdyr i rimelig uttrekning dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Hunder skal holdes i bånd og luftes utenfor området. Det er ikke tillatt å montere klatrestativ for dyr på bygningene.

4. Tøy skal ikke henge ute på sønd. og helligdager og 1. og 17. mai og ikke over rekkverkshøyde på balkongene.

5. Fellesarealer ute og inne skal ikke benyttes som lagerplass for uvedkommende gjenstander.

6. Felles avfallsnedkast er for husholdningsavfall. Avfall kildesorteres iht. merket nedkast.

7. Trappevask fellsoppganger i nr. 88 og 94 (inkl. vaskeriet) er del av felleskostnadene. Det vaskes hver 14. dag. Vinduer vaskes 2 g. pr år.

8. Alle som bruker motorkjøretøy på eiendommen skal ta hensyn til at de ferdes i et boligområde. Kjørehastigheten må ikke overstige 15 km/t. Mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 er det forbudt å bruke motorkjøretøy på boligområdet.

9. Motorkjøretøy skal ikke parkeres i oppkjørslene eller utenfor anviste parkeringsplasser. Med anviste parkeringsplasser menes fellesparkeringen langs Nadderudveien, samt rekkehusenes private biloppstillingsplasser.

10. Endringer eller anbringelser som berør gårdens fasade (markiser, antenner, vinduer osv.) skal forelegges styret for godkjenning.

11. Det opprettes eget reglement for vaskeriene, se oppslag

12. ALLE må vise hensyn og sunn fornuft slik at godt naboskap skapes, og boligområdets kvaliteter høynes.

Boligopplysninger:

Eikeli Boligsameie
NADDERUDVEIEN 88 B
1362 HOSLE

Vår ref.: 119/23
Type: Sameie
Eiere: Fred Marcus John Silverberg

Organisasjonsnr: 971 258 403 **Seksjonsnr:** 23

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 360**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	1 175
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	475
	AVDRAG LÅN	311
Tilleggsytelser:	Kabel Tv	399

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	80 269	Gjeld siste årsoppg.:	101 544
Klient ajourf. lån:	13 597 074	Klient gj. s. årsoppg.:	17 267 053

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94927030319, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.05.2025: 7.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 158
Saldo per 13.05.2025: 13 650 519
Andel av saldo: 80 269
Første termin/første avdrag: 15.07.2018 (siste termin 15.06.2038)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Jonas Kristoffer Lassen
Adresse: Nadderudveien 92 E
Postnr/-sted: 1362 HOSLE
E-post: eikeli@mail.lettstyrt.no

Parkering: Se vedtektene

Viser for øvrig til hjemmeside www.eikeliboligsameie.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	101 544	Andre inntekter:	143
Annen formue:	27 200	Utgifter:	7 345		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 20/782 - seksjon:23
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Eikeli Boligsameie
NADDERUDVEIEN 88 B
1362 HOSLE

Vår ref.: 119/23
Type: Sameie
Eiere: Fred Marcus John Silverberg

Organisasjonsnr: 971 258 403

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441607

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eikeli Boligsameie fredag 28.03.2025 kl. 12:00 - Digitalt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Christian Gulaker Pedersen fra ABBL ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christian Gulaker Pedersen fra ABBL ble valgt til å føre protokoll.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 26 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Christian Gulaker Pedersen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Jonas Kristoffer Lassen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 180.000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Jonas Kristoffer Lassen, på valg

Vedtak:
Jonas Kristoffer Lassen ble valgt for 1 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Marius Knoph, på valg

Marcus Silverberg, ikke på valg

Vedtak:
Marius Knoph ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Gard Spreeman, på valg

Vedtak:
Rose Marie Avestruz ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Sølvi Augestad velges for 1 år

Caroline Karstensen velges for 1 år

Vedtak:
Sølvi Augestad ble valgt for 1 år.

Caroline Karstensen ble valgt for 1 år.

Protokoll for Eikeli Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Christian Gulaker Pedersen (sign.)	01.04.2025
Protokollvitne	Jonas Kristoffer Lassen (sign.)	31.03.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eikeli Boligsameie onsdag (24.04.2024 kl. 12:00 - 06.05.2024 kl. 23:59) - Digitalt Møte.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Jonas Kristoffer Lassen ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christian Gulaker Pedersen fra ABBL ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 35 seksjonseiere som registrerte seg digitalt.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Erik Koldberg Amundsen ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 180 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Vedtektsendring

Styret har fått spørsmål fra en seksjonseier som har påbygg på rekkehus om gyldighet av avtale om at seksjonseier har vedlikeholdsplikt for påbygget. Dette er beskrevet i vedtektenes §7. "Seksjonseierne har i tillegg en utvidet vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31, §20, 2. ledd. Dette er gjort nærmere rede for i avtale mellom sameiets styre og den enkelte seksjonseier. "

Etter en innledende diskusjon med jurist i ABBL har styret gjort en omfattende gjennomgang av sameiets arkiver (papir og elektronisk). Styret har også forespurt de fem foregående styrelederne om saken. Det viser seg at dette også har vært tatt opp tidligere. Sak ble behandlet på årsmøtene i 2001 og 2009-2011. Det er helt klart fra vedtekter, årsmøtereferater og styremøtereferater at intensjonen har vært at seksjonseier har ansvar for vedlikehold av påbygg. Eierseksjonsloven krever imidlertid at dette er avtalt med seksjonseier. Ved gjennomgang av arkivene har styret kun klart å finne et lite antall slike avtaler, og de avtalene som eksisterer er heller ikke like i omfang av vedlikeholdsplikt. Det fremgår av årsmøtereferater og styremøtereferater fra periodene rundt 2001 og 2009-2011 at manglende avtaler også var et problem da. På starten av 2000-tallet ble det gjort forsøk på å innhente signaturer fra seksjonseiere på avtaler om vedlikeholdsplikt, man lyktes imidlertid i liten grad med dette. I 2009 ble det på årsmøtet vedtatt reseksjonering der påbyggene skulle tas inn i seksjonene. Reseksjonering krever imidlertid godkjenning av alle berørte eiere og man har i etterkant ikke klart å innhente de nødvendige signaturene.

Eierseksjonsloven som vedtektene viser til ble endret i 2017. Det fremgår av loven at utgangspunktet er at det er sameiet som har ansvar for ytre vedlikeholde med mindre annet er spesielt avtalt med seksjonseier. Når sameiet ikke har en avtale å vise til faller vedlikeholdsplikten derfor på sameiet. Vi har derfor en situasjon hvor vi har en vedtekt som sameiet i praksis ikke kan følge.

Styret har vurdert ulike løsninger i samråd med jurist og forvalter i ABBL. Vi anser det som lite sannsynlig at det vil være mulig å komme til mål med avtaler med alle seksjonseiere om vedlikehold av påbygg. En reseksjonering vil nok være den beste løsningen, men er sannsynligvis også krevende å gjennomføre.

Styret foreslår derfor:

1. Femte ledd i § 7 i vedtektene fjernes. "Seksjonseierne har i tillegg en utvidet vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31, §20, 2. ledd. Dette er gjort nærmere rede for i avtale mellom sameiets styre og den enkelte seksjonseier." (se hele paragrafen lenger ned).

Det stemmes over dette forslaget, det kreves 2/3 flertall for endring av vedtekten.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 18
- Antall mot: 9
- Antall blankt: 3
- Total antall stemmer: 30

Vedtak:
Ikke godkjent.

5.2 Reseksjonering - orientering og innspill

Styret utreder mulighet for reseksjonering i den neste styreperioden. Dette er ikke en sak til avstemning, men styret ønsker innspill fra årsmøtet.

Se vedlegg i foregående sak (5.1).

Skriv gjerne kommentarer i høringsrunden.

Vedtak:
Tatt til orientering.

6. Saker fra beboere

6.1 Søknad om utbygging - 84C

Utbygging av kjeller i Nadderudveien 84C:

Vi bor 4 personer i rekkehuset, mine tre ungdommer og jeg, og har 3 soverom. Vi trenger derfor sårt et soverom til og ønsker svært gjerne å bli boende. Vi har sett på to alternative løsninger (A og B) hvor A er foretrukket, men B kan bli nødvendig utfra budsjetthensyn.

Ettersom jeg venter på kostnadsoversikt og endelig tilbud fra entreprenøren velger jeg å søke om begge alternativene nå, for å unngå å måtte søke igjen i et ekstraordinært møte innen kort tid. Det vil uansett kun være aktuelt å foreta én av utbyggingene, og jeg ber om at tiltakene stemmes over hver for seg.

Beskrivelse av alternativene:

Alternativ A: Utbygging av kjelleren mot syd med rømningsvei (2 vinduer med lysgrop) slik at rommet kan benyttes som soverom. Tilsvarende utbygging er allerede gjort i flere rekkehusseksjoner, inkludert i nr 84A og D. Fasaden vil kun påvirkes i liten grad ettersom stuen i 1. etg allerede er bygget ut av forrige eier og nytt kjellerareal dermed vil komme under eksisterende stue i 1. etg og veranda.

Alternativ B: Utbygging av bod under vindfanget på nordsiden med rømningsvindu med lysgrop ut mot biloppstillingsplassen. Det ekstra arealet her vil kun benyttes som bod, men jeg vil få en rømningsvei fra kjelleren.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 22
- Antall mot: 5
- Antall blankt: 3
- Total antall stemmer: 30

Vedtak:
Utbygging i Nadderudveien 84C ble godkjent som beskrevet.

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Jonas K Lassen, ikke på valg

Vedtak:

Jonas K Lassen, ikke på valg

8.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomitéens innstilling:

Marius Knoph stiller til valg som styremedlem for 1 år.

Marcus Silverberg stiller til valg som nytt styremedlem for 2 år.

Valg av styremedlem for STYRE

- Fred Marcus John Silverberg - 25 stemmer
- Marius Knoph (Gjenvalg) - 24 stemmer

Vedtak:

Marius Knoph ble valgt som styremedlem for 1 år.

Marcus Silverberg stiller ble valgt som nytt styremedlem for 2 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomitéens innstilling:

Varamedlem Gard Spreeman stiller til valg som vara på nytt for 1 år.

Valg av varamedlem for STYRE

- Gard Spreemann (Gjenvalg) - 26 stemmer

Vedtak:

Varamedlem Gard Spreeman ble valgt for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Sølvi Augestad tar gjenvalg

Caroline Karstensen tar gjenvalg

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 25
- Antall mot: 2
- Antall blankt: 3
- Total antall stemmer: 30

Vedtak:

Sølvi Augestad tar gjenvalg

Caroline Karstensen tar gjenvalg

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Styret velger representant internt.

Protokoll for Eikeli Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Jonas Kristoffer Lassen (sign.)	07.05.2024
Protokollvitne	Erik Koldberg Amundsen (sign.)	07.05.2024

Gjeldene fra 1. januar 2025

			eks. mva	inkl. mva
Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr	4R	Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoveføring	2R	Selger	2 628,00	3 285,00
Spesielt for tilknyttede borettslag				
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	6 560,00	8 200,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	6 560,00	8 200,00
Innmelding ABBL		Kjøper	675,00	
Omsetning av aksjebolig (AS)				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr		Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	2 628,00	3 285,00
Pantesperre / urådighet		Selger	2 800,00	3 500,00
Pantenotering		Kjøper	2 800,00	3 500,00
Transportgebyr		Kjøper	1 900,00	2 375,00

SAMEIEVEDTEKTER
FOR
EIKELI BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ordinært sameiermøte den 4. juni 1986.
Revidert på sameiermøte den 28/3 1995, 30/3 2000, 28/3 2001, 30/3 2004, 22/3 2007, 24/4 2013 26/4 2016, 07/03 2018, 07/03 2019, 25/5 2021

§ 1
Sameiet og dets formål

Sameiets navn er Eikeli Boligsameie. Sameiet omfatter 87 eierseksjoner i gnr. 20, bnr. 782 i Bærum i overenstemmelse med oppdelingsbegjæring tinglyst 11.10.1984. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten, skjøte, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for seksjonseierne og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Sameiets formål er å forvalte og administrere driften av sameiernes eiendom, og sikre seksjonseiernes fellesinteresser i overenstemmelse med disse vedtekter.

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

§2
Seksjon

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

Seksjonseieren har felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretning mv.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret henviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

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

§3
Disposisjon over seksjon

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

Ved overdragelse skal navn og fødselsnr./organisasjonsnr. på ny eier samt selgers nye adresse meddeles styret og forretningsfører.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan foretas.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseieres forpliktelser. Den enkelte sameier har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§4
Garasje

For å leie garasje må man være fastboende og ha søkt om garasjeplass. Styret fører liste over de seksjonseiere som søker om garasjeplass. Garasjeplass tildeles av styret når det oppstår ledige plasser. Tildelingen avgjøres av seksjonseiers ansiennitet. Ansienniteten beregnes ut fra tidspunktet seksjonseieren ble del av sameiet.

Det kan søkes dispensasjon for fremleie av garasjeplass i inntil 2 år. Søknad om dispensasjon behandles av styret.

Garasjen skal benyttes til parkering, og ikke som lagerplass. Garasjen kan unntaksvis benyttes til lagerplass innenfor korte perioder, for eksempel i forbindelse med flytting. En slik periode kan ikke overstige 3 måneder.

§5
Parkering

Motorkjøretøy skal ikke parkeres i felles oppkjørsler eller utenfor anviste parkeringsplasser. Det er ikke tillatt å parkere foran garasjene. Med anviste parkeringsplasser menes fellesparkeringen langs Nadderudveien (ved nr. 88 og 90). Parkeringsretten gjelder både beboere og besøkende. Det er ikke anledning til vilkårlig langtidsparkering eller lignende.

I tillegg har rekkehusene egne biloppstillingsplasser. Disse er en del av bruksretten til den enkelte seksjon, og disponeres av den respektive seksjonseier.

Dersom motorkjøretøy parkeres uten at vedtektene er fulgt, kan styret bestille borttauing av kjøretøy på eierens bekostning.

§6
Seksjonseierens plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiermøte og styret. Ved alminnelig flertall fastsettes sameiermøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

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

§7
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av balkong/altan, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseierne har i tillegg en utvidet vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31, §20, 2. ledd. Dette er gjort nærmere rede for i avtale mellom sameiets styre og den enkelte seksjonseier.

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

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

§8
Boligsameiets plikter

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

Boligsameiet skal:

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

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre felles inngangsdører i 88 og 94 og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere.

c) Forvalte garasjeanleggene

§9
Forandringer av seksjonen, antenne, markiser m.m.

Sameierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre konstruksjonsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV antenn/parabol, markiser m.m.

For utbygging av rekkehus foreligger strenge retningslinjer, slik som krav til kontraktsinngåelse med sameiet før utbygging, byggeskikk og konstruksjon, bruk av godkjente tegninger og i noen tilfeller bruk av autoriserte håndverkere. For saker som faller inn under disse vedtektenes § 14, 2. ledd, gjelder krav om årsmøtets godkjennelse før tiltak kan settes i verk.

Etter ombygging av tak vil et hvert loftsareal betraktes som fellesareal eid av sameiet. En hver utnyttelse av loftsareal til bod og lagring skal godkjennes av sameiet etter søknad. I tillegg ved å betale en fastsatt og indeksregulert sum vil den enkelte bolig få eksklusiv bruksrett til en del av fellesarealet, jfr. Eierseksjonsloven § 25, femte ledd. Bruksrett gjelder kun bod og lagring, og det gis ikke rom for takvindu eller (annen) oppholdsrom. Rettigheten tinglyses på seksjonen for seksjonseiers regning. Alt av byggeteknisk arbeid på loftarealet skal utføres etter brannforskrifter og dagens tekniske forskrifter. Styret forbeholder seg retten til etterkontroll av alle bygg for å sikre at forskriftene ivaretas. Styret får fullmakt til å holde seksjonseiere ansvarlige for enhver feil eller mangler og at disse må utbedres av seksjonseier selv eller av styret på seksjonseiers regning.

§10
Fellesutgifter og fellesinntekter

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

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste. Videre betaler boligsameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene.

Den enkelte sameier skal betale et á konto beløp, fastsatt av årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Kostnadene fordeles mellom seksjonseiere etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller forbruk med unntak av seksjon 50, (Nadderudveien 90 A) som benytter samme sameierbrøk som de øvrige rekkehusene.

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

§11
Forsikring

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

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

§12
Utleie

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne. I tillegg plikter eier å sørge for at vedtekter og husordensregler er lest og forstått av leietager ved at disse signeres. Signerte dokumenter sendes styret. Leietaker skal forplikte seg til å følge boligsameiets vedtekter, husordensregler, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

§13
Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende med minst seks måneders skriftlig advarsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangsauksjon, konf. Lov om eierseksjoner § 38.

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

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

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

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses 1. ledd og lov om eierseksjoner § 39. Denne bestemmelsen gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§14
Sameiermøtet

Sameiets øverste organ er årsmøtet. I årsmøtet gir eiendomsrett til en seksjon én stemme. Det er anledning til å møte med fullmektig.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen 30. april. Det innkalles skriftlig av styret med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Saker som sameiere ønsker behandlet på årsmøtet må sendes skriftlig til styret senest innen 21 dager før møtet.

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

Årsmøtet skal behandle:

a) Konstituering
b) Informasjon fra styret
c) Årsregnskap med revisjonsberetning
d) Styrets forslag til budsjett
e) Valg av styre med styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
f) Valg av revisor og valgkomité
g) Andre saker som er nevnt i innkallingen

§15
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to av seksjonseierne, som til sammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling skjer skriftlig med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Møtet kan ikke behandle andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

§16

Årsmøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går utover seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne,
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

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

§17
Styret

Sameiets daglige ledelse hører under et styre bestående av 3 medlemmer med 1 varamedlem. En av de 3 styremedlemmene velges særskilt til styreleder. Styremedlemmene velges av og blant sameierne for 2 år av gangen, dog slik at 2 styremedlemmer er på valg hvert år. Varamedlemmet velges normalt for 1 år av gangen.-

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

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

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter den ved underskrift av styrets leder og et styremedlem og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer, jfr. Lov om eierseksjoner
§ 60, 1. ledd

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

Styret innstiller til valg av revisor og bekjentgjør denne i innkallingen til sameiermøtet.

En valgkomité, valgt av årsmøtet, lager en innstilling til valg av styre som vedlegges innkallingen til årsmøtet. Denne inneholder et forslag til styre- og varamedlemmer, samt hvilke andre kandidater som er forespurt og har sagt seg villig til valg.

§18
Sikkerhet ved mislighold

Som sikkerhet for den enkelte seksjonseiers forpliktelse forbeholder sameiet panterett for kr. 5.000,- - kronerfemtusen – i hver seksjon prioritet etter 90 % av lånetakst til enhver tid. I tillegg har boligsameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G enhver tid (folketrygdens grunnbeløp), jfr. Eierseksjonsloven § 31.

§15
Vedtektsendring

Forandringer i disse vedtektene kan alene besluttes i sameiermøte med minst 2/3 flertall av de angitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jfr. Eierseksjonsloven § 27, 2. ledd.

§19
Revisor

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

§20
Tvister

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

§18
Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten samtykke fra samtlige seksjonseiere.

Eikeli Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Eikeli Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Eikeli Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Eikeli Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Eikeli Boligsameie

Tid: fredag 28.03.2025 kl. 12:00
Sted: Digitalt

Høringsperiode: 24.03.2025 kl 12:00 - 26.03.2025 kl 09:00
Avstemmingsperiode: 26.03.2025 kl 12:00 - 28.03.2025 kl 12:00

- Digital ordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 180.000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jonas Kristoffer Lassen
Styremedlem, Fred Marcus John Silverberg
Styremedlem, Marius Knoph
Varamedlem, Gard Spreemann

6.1 Valg av styreleder

Jonas Kristoffer Lassen, på valg

Forslag til vedtak: Jonas Kristoffer Lassen tar gjenvalg for 1 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Marius Knoph, på valg

Marcus Silverberg, ikke på valg

Forslag til vedtak: Marius Knoph tar gjenvalg for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Gard Spreeman, på valg

Forslag til vedtak: Rose Marie Avestruz velges for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Sølvi Augestad velges for 1 år

Caroline Karstensen velges for 1 år

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

Med vennlig hilsen
Eikeli Boligsameie
Styret

Eikeli Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Jonas Kristoffer Lassen, Nadderudveien 92 E
Styremedlem, Fred Marcus John Silverberg, Nadderudveien 88 B
Styremedlem, Marius Knoph, Nadderudveien 88 D
Varamedlem, Gard Spreemann, Nadderudveien 86 C

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 87 seksjoner. Selskapets navn er Eikeli Boligsameie med org.nr.: 971258403 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441607

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

Eikeli Boligsameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 701.229,-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Bortsett fra;

- Høyere kostnader tilknyttet renhold enn budsjettert.
- Høyere vedlikeholdskostnader enn budsjettert.

Selskapet har en økning i disponible midler til tross for betalte avdrag på kr 1.166.227,. Dette skyldes et låneopptak på kr 4.000.000,-.

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

Styrets arbeid

Generelt om kommunikasjonskanaler i sameiet

Sameiets offisielle kommunikasjonskanal er Lettstyrt. Meldinger til styret skal sendes her. Det ligger mye nyttig informasjon under «Praktisk informasjon» og «Dokumenter». Se gjerne om du finner svar på spørsmål her før du henvender deg til styret.

Det er viktig at styret får beskjed om nye leietakere slik at vi kan legge dem til i Lettstyrt. Styret har det siste året hatt utfordringer med å få tak i alle beboere for informasjon (f.eks. ved rørspyling). ABBL gir styret beskjed om nye eiere, men leietagere får vi ikke informasjon om.

Sameiet har også en facebookgruppe «Eikeli boligsameie». Denne kan være nyttig til bruk for å kommunisere mellom beboere. Styret administrerer gruppen og kan legge til nye beboere, men vil som hovedregel kommunisere med beboere gjennom Lettstyrt.

Seksjonseiere kan også finne nyttig informasjon på ABBL «Min side».

Lekkasje tak til garasjer

De siste årene har vi hatt lekkasjer inn i noen av garasjene. Tidligere har det vært mistenkt at lekkasjen skyldes perforering av membranen da man la varmekabler. Vi har undersøkt på flere måter, og foreløpig ikke klart å finne årsaken til lekkasjene. Det ser ikke ut som om vi klarer å bevise at det er hull i membranen. Vi har hatt flere på befaring, og har noen videre teorier om lekkasjene, men ikke noe som kan bevises med sikkerhet.

Problemet blir mindre når vi sørger for at det er lite vann, snø og is på garasjedekket. Derfor er det måkt ekstra godt når det kommer snø, for å hindre at det samler seg mye vann når det smelter. Varmekablene er på hele vinteren. En teori er at asfaltkanten er lagt for høyt rundt inngangspartiene, og at vannet dermed lekker ned bak og under membranen. Problemet virker å være størst rundt garasjene under A og B oppgangen.

Vi får råd av teknisk avdeling i ABBL og innhenter råd fra fagpersoner underveis.

Dersom dere oppdager vann i garasjene, ber vi om at dere melder ifra til styret, slik at vi fortsatt kan dokumentere problemene.

Lading av elbiler og øvrig parkering

Vi har nå 6 ladeplasser for elbil tilgjengelig for beboere. Vi ber om at disse plassene forbeholdes biler under lading, slik at de kan deles på. Øvrig informasjon om hvordan bruke plassene ligger på Lettstyrt.

Vi ser at det er mange som bruker våre parkeringsplasser som ikke bor her, og særlig

gjelder dette elever på Eikeli Videregående Skole. Styret har jobbet med å gi beskjed til de som parkerer her at det ikke er lov, og problemet ser ut til å avta noe. Vi har mulighet til å ringe etter tauebil og få de fjernet, men da må vi være sikre på hvem bilen tilhører, og det kan påløpe kostnader for sameie til borttauing og lagring av bilen. Dette skyldes en endring i forskrift og at avtalen med kranbilselskap måtte endres etter dette.

Vaskeriet

Det er ryddet i vaskeriet. Vi har fjernet ødelagte maskiner, og beboere som bruker vaskeriet sier at det holder med de maskinene som er der nå. Det er ryddet og vil bli satt opp bord, slik at det er enklere å holde orden. Vi ber om at alle brukere av vaskeriet er med på å holde orden der. Det er også et eget filter bak vaskemaskinene, det må tømmes jevnlig for at det ikke skal renne over med utslagsvann.

Kjelleren i Nadderudveien 94

Det er mye hensatt i kjelleren i Nadderudveien 94. I løpet av 2025 vil hensatt skrot bli fjernet, dersom det ikke er tydelig merket med hvem som eier det. Dette gjelder det gamle bomberommet, samt rommet ved siden av vaskeriet.

Økonomi

Styret går gjennom avtaler og faste utgifter for å se hvor vi kan redusere våre utgifter. Den høyeste utgiften vår er renter og kommunale avgifter, og det har vi lite kontroll over. Vi har signert en ny avtale om vask og vastmestertjenester, hvor vi har klart å kutte noe. Samtidig går vi med underskudd i år, og det tar av vår kapital og vi er i en situasjon hvor vi kan måtte øke fellesutgifter til neste år igjen.

Viktige datoer 2025:

Styret planlegger følgende dugnader i 2025:

Dugnadshelg 25 - 27 april. Kontainere er bestilt, to til hageavfall og en til blandet avfall. Planen er å gjøre uteområdene fine frem mot våren og 17.mai.

Male garasjetaket - 14 - 15 juni. Vi maler dersom været tillater det. Det vil spyles i god tid før dette, slik at det er tørt nok til å male.

Rydde kjeller i 94 - 6. september. Det er mye sykler og skrot i kjelleren i Nadderudveien 94. Alle som har ting der de vil ta vare på må merke sine ting, dette gjelder også dekk. Vi mistenker at det står mye her som ikke brukes, det er i hvert fall mange gamle sykler som kan fjernes.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Vedlikehold

Det er et behov for jevnlig vedlikehold i et eldre sameie som vårt. ABBL kommer for å lage en utvidet vedlikeholdsrapport, og etter at denne er ferdig, planlegger styret å se gjennom for å prioritere og lage en plan for vedlikehold av sameie. I diskusjon om dette vil vi også måtte se på hvordan det skal finansieres. Vi går med underskudd i år, noe som skyldes økte renteutgifter og økte avgifter.

Her må alle ta høyde for at det kan komme ekstra økonomiske forpliktelser som må innfris på grunn av nødvendig vedlikehold.

Styret i Eikeli Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Eikeli Boligsameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	7 947 095	5 900 850	7 926 500	4 417 956
Annen driftsinntekt	2	253 784	290 998	170 600	205 845
Sum inntekter		8 200 879	6 191 848	8 097 100	4 623 801
Kostnader					
Lønnskostnad	3	299 307	245 397	253 300	301 500
Kostnad lokaler	4	1 526 980	1 447 073	1 568 200	1 815 500
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	11 951	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	308 405	329 370	150 000	150 000
Periodisk vedlikehold	7	3 101 721	2 214 995	3 100 000	0
Annen driftskostnad	8	1 015 743	1 223 783	1 102 900	1 165 500
Sum kostnader		6 264 107	5 460 617	6 174 400	3 432 500
Resultat før finansielle poster		1 936 772	731 231	1 922 700	1 191 301
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	13 444	51 875	42 000	43 260
Finanskostnad	10	1 248 987	887 657	1 217 000	970 070
Sum finansielle poster		-1 235 543	-835 782	-1 175 000	-926 810
Årsresultat		701 229	-104 550	747 700	264 491

Balanse Eikeli Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		242 995	93 254
Andre fordringer	11	1	39 055
Sum fordringer		242 995	132 309
Bankinnskudd, kasse o.l	12	4 564 114	3 315 920
Sum omløpsmidler		4 807 109	3 448 229
Sum eiendeler		4 807 409	3 448 529

Balanse Eikeli Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-12 773 137	-13 531 566
Sum egenkapital		-12 773 137	-13 531 566
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	17 267 054	14 451 318
Øvrig langsiktig gjeld	16	74 750	74 750
Sum langsiktig gjeld		17 341 804	14 526 068
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		116 002	2 351 762
Forskudd innbetalinger		53 370	46 798
Annen kortsiktig gjeld	17	69 371	55 468
Sum kortsiktig gjeld		238 742	2 454 027
Sum gjeld		17 580 546	16 980 095
Sum egenkapital og gjeld		4 807 409	3 448 529

Eikeli Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Jonas Kristoffer Lassen	Marius Knoph	Fred Marcus John Silverberg
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	2 069 988	2 118 408	2 070 000	2 397 400
Tv/internett	416 556	390 978	416 500	416 556
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	4 020 827	2 000 035	4 000 000	0
Avdrag ordinære lån	639 732	702 272	640 000	634 000
Renter ordinære lån	799 992	689 157	800 000	970 000
Sum	**7 947 095**	**5 900 850**	**7 926 500**	**4 417 956**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse inntekter	16 342	113 363	0	0
Garasjeinntekter	150 000	153 000	156 000	144 000
Strøm el-bil	47 863	12 937	3 100	50 000
Vaskeriinntekter	28 715	835	0	0
Leieinntekter - eksterne (inntektsligning)	10 864	10 864	11 500	11 845
Sum	**253 784**	**290 998**	**170 600**	**205 845**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	73 500	58 100	41 600	70 000
Påløpte feriepenger	8 274	6 972	3 100	10 000
Påløpte feriepenger	546	0	0	0
Styrehonorar	180 000	150 000	180 000	180 000
Arbeidsgiveravgift	35 744	29 342	28 100	40 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	1 244	983	500	1 500
Sum	**299 307**	**245 397**	**253 300**	**301 500**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2022: 1

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	0	0	500	500
Renovasjon, vann, avløp o.l.	833 532	784 295	981 400	1 130 000
Vaktmestertjenester	223 290	245 549	215 000	230 000
Lys, varme, energi	111 516	114 507	124 800	120 000
Renhold	156 000	99 387	78 000	130 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	66 037	125 436	59 300	65 000
Sommer- og vinterkostnader	136 604	77 898	109 200	140 000
Sum	**1 526 980**	**1 447 073**	**1 568 200**	**1 815 500**

Note 5 - Verktøy , inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	10 465	0	0	0
Driftsmateriale	180	0	0	0
Datautstyr (hardware)	1 306	0	0	0
Sum	**11 951**	**0**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	12 460	226 759	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	186 000	41 188	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	69 944	25 375	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	150 000	150 000
Forsikringsskadesaker	40 000	36 048	0	0
Sum	**308 405**	**329 370**	**150 000**	**150 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	3 101 721	2 214 995	3 100 000	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	166 288	190 287	170 000	175 000
Honorar for juridisk bistand	-37 138	6 250	20 000	20 000
Honorar for teknisk rådgivning	0	70 000	0	0
Elektronisk kommunikasjon	14 479	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	6 421	5 739	9 400	1 000
Elektroniske fellesavtaler	394 023	416 558	430 000	450 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	1 709	0	0	0
Kontingent, ikke fradragsberettiget	3 100	2 900	3 000	3 000
Kontingent boligbyggelaget	0	500	500	500
Forsikringspremie	459 771	525 235	460 000	505 000
Øredifferanser	-3	0	0	0
Bank og kortgebyrer	5 998	6 314	8 000	8 000
Kostnader for bomiljøtiltak	1 095	0	2 000	3 000
Sum	**1 015 743**	**1 223 783**	**1 102 900**	**1 165 500**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	10 294	2 225	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	1 000	1 030
Renter plasseringskonto	3 149	0	0	0
Finansinntekt	0	49 650	41 000	42 230
Sum	**13 444**	**51 875**	**42 000**	**43 260**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	1 248 987	887 657	1 217 000	970 070
Sum	**1 248 987**	**887 657**	**1 217 000**	**970 070**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Annen restanse	1	1
Erstatningsmessige skader	0	39 054
Sum	**1**	**39 055**

Kortsiktige fordringer

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	4 562 977	3 315 920
Skattetrekkskonto	1 137	0
Sum	**4 564 114**	**3 315 920**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-13 531 566	-13 427 016
Fra årets resultat	758 429	-104 550
Sum annen egenkapital	-12 773 137	-13 531 566
Sum egenkapital	-12 773 137	-13 531 566

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

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	3 408 424	0
Gjeldsbrevlån	13 858 630	14 451 318
Sum	**17 267 054**	**14 451 318**

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**94927063365**	**94927030319**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2018
Rentesats:	7.14 %	7.14 %
Beregnet innfridd:	31.01.2025	15.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	4 000 000	18 800 000
Lånesaldo 01.01:	0	14 451 318
Avdrag i perioden:	591 576	592 688
Opptak i perioden:	4 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	**3 408 424**	**13 858 630**
Saldo 5 år frem i tid:	0	10 190 871

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927030319	36	218 114	7 852 104
	5	182 161	910 805
	20	143 811	2 876 220
	14	88 684	1 241 576
	12	81 493	977 916
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927063365	36	53 643	1 931 148
	5	44 801	224 005
	20	35 369	707 380
	14	21 811	305 354
	12	20 043	240 516

Note 16 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2024-12	**Balanse 2023-12**
Innskudd garasjer	74 750	74 750
Sum	**74 750**	**74 750**

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	**Regnskap 2023-12**
Skattetrekk	1 137	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	645	1 139
Påløpt arbeidsgiveravgift	420	420
Påløpt arbeidsgiveravgift	823	563
Påløpte feriepenger	5 838	3 990
Påløpte feriepenger	2 982	2 982

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

Påløpte renter	56 775	46 374
Interim RF betaling	750	0
Sum	**69 371**	**55 468**

Note 18 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	994 202	1 712 011
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	758 429	-104 550
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 166 227	-613 259
Opptak lån	4 000 000	0
Årets endring disponible midler	3 592 202	-717 809
Disponible midler UB	4 568 367	994 202

Resultat og balanse med noter for Eikeli Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eikeli Boligsameie

Styreleder	Jonas Kristoffer Lassen (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Fred Marcus John Silverberg (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Marius Knoph (sign.)	05.03.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Eikeli Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo Dokumentnøkkel: F84X6-5SFZ2-QUN62-JKPGE-KTSHZ-LHLJ2

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: F84X6-5SFZ2-QUN62-JKPGE-KTSHZ-LHLJ2

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-03-11 10:33:10 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: F84X6-5SFZ2-QUN62-JKPGE-KTSHZ-LHLJ2

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

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

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

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

Eikeli Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Eikeli Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Eikeli Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Eikeli Boligsameie

Høringsperiode: 24. april kl. 12:00 - 29. april kl. 12:00
Avstemmingsperiode: 30. april kl. 09:00 - 6. mai kl. 23:59

- Digital ordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Styret informerer

3 Årsregnskapet for 2023

4 Godtgjørelse til det sittende styre.

5 Saker fra styret

5.1 Vedtektsendring

5.2 Reseksjonering - orientering og innspill

6 Saker fra beboere

6.1 Søknad om utbygging - 84C

6.2 Søknad om utbygging - 84C - Alternativ

7 Budsjett for 2024

8 Valg

8.1 Valg av styreleder

8.2 Valg av styremedlemmer

8.3 Valg av varamedlemmer

8.4 Valg av valgkomité

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

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

23.04.2024

Med vennlig hilsen
Eikeli Boligsameie
Styret

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Jonas Kristoffer Lassen

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/eiendomsforvalter Christian Gulaker Pedersen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Erik Koldberg Amundsen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 180 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Vedtektsendring

Styret har fått spørsmål fra en seksjonseier som har påbygg på rekkehus om gyldighet

av avtale om at seksjonseier har vedlikeholdsplikt for påbygget. Dette er beskrevet i vedtektenes §7. "Seksjonseierne har i tillegg en utvidet vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31, §20, 2. ledd. Dette er gjort nærmere rede for i avtale mellom sameiets styre og den enkelte seksjonseier. "

Etter en innledende diskusjon med jurist i ABBL har styret gjort en omfattende gjennomgang av sameiets arkiver (papir og elektronisk). Styret har også forespurt de fem foregående styrelederne om saken. Det viser seg at dette også har vært tatt opp tidligere. Sak ble behandlet på årsmøtene i 2001 og 2009-2011. Det er helt klart fra vedtekter, årsmøtereferater og styremøtereferater at intensjonen har vært at seksjonseier har ansvar for vedlikehold av påbygg. Eierseksjonsloven krever imidlertid at dette er avtalt med seksjonseier. Ved gjennomgang av arkivene har styret kun klart å finne et lite antall slike avtaler, og de avtalene som eksisterer er heller ikke like i omfang av vedlikeholdsplikt. Det fremgår av årsmøtereferater og styremøtereferater fra periodene rundt 2001 og 2009-2011 at manglende avtaler også var et problem da. På starten av 2000-tallet ble det gjort forsøk på å innhente signaturer fra seksjonseiere på avtaler om vedlikeholdsplikt, man lyktes imidlertid i liten grad med dette. I 2009 ble det på årsmøtet vedtatt reseksjonering der påbyggene skulle tas inn i seksjonene. Reseksjonering krever imidlertid godkjenning av alle berørte eiere og man har i etterkant ikke klart å innhente de nødvendige signaturene.

Eierseksjonsloven som vedtektene viser til ble endret i 2017. Det fremgår av loven at utgangspunktet er at det er sameiet som har ansvar for ytre vedlikeholde med mindre annet er spesielt avtalt med seksjonseier. Når sameiet ikke har en avtale å vise til faller vedlikeholdsplikten derfor på sameiet. Vi har derfor en situasjon hvor vi har en vedtekt som sameiet i praksis ikke kan følge.

Styret har vurdert ulike løsninger i samråd med jurist og forvalter i ABBL. Vi anser det som lite sannsynlig at det vil være mulig å komme til mål med avtaler med alle seksjonseiere om vedlikehold av påbygg. En reseksjonering vil nok være den beste løsningen, men er sannsynligvis også krevende å gjennomføre.

Forslag til vedtak: Styret foreslår derfor:

1. Femte ledd i § 7 i vedtektene fjernes. "Seksjonseierne har i tillegg en utvidet vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31, §20, 2. ledd. Dette er gjort nærmere rede for i avtale mellom sameiets styre og den enkelte seksjonseier." (se hele paragrafen lenger ned).

Det stemmes over dette forslaget, det kreves 2/3 flertall for endring av vedtekten.

5.2 Reseksjonering - orientering og innspill

Styret utreder mulighet for reseksjonering i den neste styreperioden. Dette er ikke en sak til avstemning, men styret ønsker innspill fra årsmøtet.

Se vedlegg i foregående sak (5.1).

Skriv gjerne kommentarer i høringsrunden.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6. Saker fra beboere

6.1 Søknad om utbygging - 84C

Utbygging av kjeller i Nadderudveien 84C:

Vi bor 4 personer i rekkehuset, mine tre ungdommer og jeg, og har 3 soverom. Vi trenger derfor sårt et soverom til og ønsker svært gjerne å bli boende. Vi har sett på to alternative løsninger (A og B) hvor A er foretrukket, men B kan bli nødvendig utfra budsjetthensyn.

Ettersom jeg venter på kostnadsoversikt og endelig tilbud fra entreprenøren velger jeg å søke om begge alternativene nå, for å unngå å måtte søke igjen i et ekstraordinært møte innen kort tid. Det vil uansett kun være aktuelt å foreta én av utbyggingene, og jeg ber om at tiltakene stemmes over hver for seg.

Beskrivelse av alternativene:

Alternativ A: Utbygging av kjelleren mot syd med rømningsvei (2 vinduer med lysgrop) slik at rommet kan benyttes som soverom. Tilsvarende utbygging er allerede gjort i flere rekkehusseksjoner, inkludert i nr 84A og D. Fasaden vil kun påvirkes i liten grad ettersom stuen i 1. etg allerede er bygget ut av forrige eier og nytt kjellerareal dermed vil komme under eksisterende stue i 1. etg og veranda.

Alternativ B: Utbygging av bod under vindfanget på nordsiden med rømningsvindu med lysgrop ut mot biloppstillingsplassen. Det ekstra arealet her vil kun benyttes som bod, men jeg vil få en rømningsvei fra kjelleren.

Forslag til vedtak: Det godkjennes utbygging **i Nadderudveien 84C** som beskrevet.

Styrets innstilling: Styret har ingen innvendinger mot de to nevnte forslagene. Det forutsettes at beboer bruker en anerkjent entreprenør, og innhenter nødvendige tillatelser fra kommunen.

Styret vil også påpeke at det allerede er innhentet tillatelse for den synlige delen av utbyggingen, for rekkehuset er utbygget med stue og inngangsparti. Ombyggingen innebærer kun en endring av det som allerede er bygget ut.

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jonas Kristoffer Lassen
Styremedlem, Marius Knoph
Styremedlem, Alternativ
Styremedlem, Erik Koldberg Amundsen
Varamedlem, Gard Spreemann

8.1 Valg av styreleder

Jonas K Lassen, ikke på valg

8.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomitéens innstilling:

Marius Knoph stiller til valg som styremedlem for 1 år.

Marcus Silverberg stiller til valg som nytt styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Marius Knoph stiller til valg som styremedlem for 1 år.

Marcus Silverberg stiller til valg som nytt styremedlem for 2 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomitéens innstilling:

Varamedlem Gard Spreeman stiller til valg som vara på nytt for 1 år.

Forslag til vedtak: Varamedlem Gard Spreeman stiller til valg som vara på nytt for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Sølvi Augestad tar gjenvalg

Caroline Karstensen tar gjenvalg

Forslag til vedtak: Sølvi Augestad tar gjenvalg

Caroline Karstensen tar gjenvalg

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Med vennlig hilsen
Eikeli Boligsameie
Styret

Eikeli Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Jonas Kristoffer Lassen, Nadderudveien 92 E
Styremedlem, Marius Knoph, Nadderudveien 88 D
Styremedlem, Erik Koldberg Amundsen, Nadderudveien 86 D
Varamedlem, Gard Spreemann, Nadderudveien 86 C

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 87 seksjoner. Selskapets navn er Eikeli Boligsameie med org.nr.: 971258403 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441607

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

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

HMS/Internkontroll

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

Eikeli Boligsameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et underskudd på kr 104 550,-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Bortsett fra; det har blitt betalt inn kr 2 000 035,- i ekstraordinær innbetaling for å finansiere rehabiliteringen av taket.

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

Styrets arbeid

Årsberetning 2023-2024

Styret har hatt 11 styremøter og for øvrig diskutert saker fortløpende på e-post mellom møtene. Styret har også hatt flere møter med Nortekk og ABBL om bygging av tak i 88.

Det ble avholdt et informasjonsmøte (04.09.23) og et ekstraordinært sameiermøte om betaling for bygging av tak i 88 (08.11.24).

Generelt om kommunikasjonskanaler i sameiet
Sameiets offisielle kommunikasjonskanal er Lettstyrt. Meldinger til styret skal sendes her. Det ligger mye nyttig informasjon under «Praktisk informasjon» og «Dokumenter». Se gjerne om du finner svar på spørsmål her før du henvender deg til styret.

Det er viktig at styret får beskjed om nye leietakere slik at vi kan legge dem til i Lettstyrt. Styret har det siste året hatt utfordringer med å få tak i alle beboere for informasjon (f.eks. ved rørspyling). ABBL gir styret beskjed om nye eiere.

Sameiet har også en facebookgruppe «Eikeli boligsameie». Denne kan være nyttig til bruk for å kommunisere mellom beboere. Styret administrerer gruppen og kan legge til nye beboere, men vil som hovedregel kommunisere med beboere gjennom Lettstyrt.

Seksjonseiere kan også finne nyttig informasjon på ABBL «Min side».

De viktigste sakene styret har behandlet siden forrige årsmøte

1. Bygging av nytt tak 88
For bakgrunn om denne saken vises det til referat fra informasjonsmøte 4. september 2023 og det ekstraordinære sameiermøte 8. november 2023 (begge ligger i Lettstyrt under «Nyheter»)

Bytte av tak i Nadderudveien 88 er nå ferdig. Arbeidet har fremskredet etter planen, og det er ikke oppdaget ytterligere skader underveis. Arbeidene har vært fulgt opp av ABBL rehab, og rapporter fra befaringer ligger tilgjengelig på Lettstyrt.

Kostnadsmessig har det gått etter budsjett, med små justeringer begge veier. Sameiet tok opp et lån for å sikre at det var likviditet til å betale de løpende regningene og de ekstraordinære innbetalingene som er planlagt vil sikre at lånet betales ned i løpet av året.

2. Lekkasje tak til garasjer
Vi har de siste årene hatt vannlekkasje gjennom taket til noen av garasjene i 88. Det har vært mistenkt at lekkasjen skyldes perforering av membranen da man la varmekabler utenfor 88. Vi har i 2023 hatt entreprenør på befaring som har forsøkt å finne årsaken, foreløpig har man ikke lyktes med det. Deler av kostnadene med arbeidet dekkes av forsikring. Styret må i 2024 jobbe videre med å kartlegge årsaken og utbedre. Vi håper at utbedring vil dekkes gjennom forsikringen til entreprenør som la varmekabler, men skaden må dokumenteres og dette har altså foreløpig vist seg å være vanskelig. Vi har gjennom vinteren økt måking på taket over garasjene for å hindre eller redusere lekkasje til garasjene.

For øvrig er alle garasjene utleid til full pris. Det står p.t. 9 seksjonseiere på venteliste for plass.

3. Parkering og parkingsplassen
Kommunen har i løpet av året ferdigstilt gravearbeidet til fornyelse av rør i det kommunale ledningsnettet. Erfaringen fra kraftig regnskyll sommeren 2023 tyder på at dette arbeidet har forbedret kapasitet til å ta unna vann. Parkeringsplassen har med noen unntak blitt tilbakestilt til tidligere standard. Vi har fått erstatning på omtrent 113 000 kroner for delen av tujahekken som ble fjernet. Styret har vurdert at vi ikke vil prioritere å bruke penger på

å plante tujahekk.

Det er delt ut ladekort til omtrent 10 elbiler og det er behov for å øke ladekapasiteten. Det er installert 4 nye ladere nå i april. Vi har hatt tekniske feil på de to første laderne og disse er byttet ut slik at vi nå har 6 ladere av samme type. Hver ladestasjon koster omtrent 15 000 kroner. Det vil sikkert være behov for flere ladestasjoner etterhvert, men styret ser det som hensiktsmessig at kostnaden fordeles utover flere år. Henvendelser om lading gjøres på Lettstyrt.

Styret har fått forespørsel om ladekort også fra en seksjonseier fra rekkehus. Ettersom kostnaden for ladestasjonene fordeles på alle i henhold til eierskapsbrøken ser vi ikke at styret kan nekte tilgang til lading på fellesladerne for de som bor i rekkehusene. Vi ber imidlertid om at rekkehusene i størst mulig grad bruker plassen utenfor sin seksjon, og vi regner med at de fleste også vil se det som mest hensiktsmessig.

4. Lekeplassen og uteområdet
Vi fikk flere alvorlige avvik ved tilsyn på lekeplassen våren 2023. Mer informasjon er tilgjengelig i nyhetssak lagt ut 22.08.24. Vi har utbedret/løst de mest alvorlige avvikene, men det vil være behov for dugnadsarbeid på lekeplassen våren 2024. Bordene ved lekeplassen var også i svært dårlig stand. Ett av bordene var så råttent at det har blitt fjernet. De to andre har stått til tørking i vaktmestergarasjen, men ny vurdering nå på våren viser også disse to er i svært dårlig forfatning. Det kjøpes derfor inn to nye bord. Disse bordene bør plasseres i vaktmestergarasjen om vinteren for å øke levetiden.

5. Ansvarsforhold for vedlikehold av påbygg
Se forslag til vedtektsendring.

6. Dokumentasjon av betaling for internett
Noen beboere kan få dekket internettabonnement av arbeidsgiver. Det er utarbeidet et skriv om hver seksjons kostnad for internett som ligger under Praktisk info/Tv og bredbånd på Lettstyrt.

7. Installasjon av varmepumpe
Saker om installasjon av varmepumpe har vært diskutert av flere styrer de siste årene, det er flere som har installert varmepumpe. Seksjonseiere som ønsker å installere varmepumpe skal sende søknad til styret og styret vil under gitte forutsetninger kunne godkjenne dette. Det er lagt ut et skriv med informasjon under "Praktisk info" på Lettstyrt.

8. Sykkelparkering i vaktmestergarasjen
Det har blitt opprettet 8 plasser for sykkelparkering i vaktmestergarasjen. Pris 50 kroner per måned per plass som betales gjennom husleie. Det er satt kodelås på inngangsdøren. Det er fortsatt ledige plasser, kontakt styret på Lettstyrt ved ønske om plass.

9. Bytte av forsikringsselskap
Fra 1. januar har sameiet forsikring i Protector (ikke lenger Gjensidige). Informasjon om forsikring finnes på Lettstyrt. ABBL har utført anbud for forsikringsavtale for alle sine tilknyttede sameier og har valgt det mest gunstige tilbudet.

10. Dugnader i 2024
Det planlegges tre dugnader i 2024

"Generell dugnad" lørdag 27. april. Fokus vil bli på uteområdet og spesielt lekeplassen.
Male muren til garasjebygget
Rydde kjelleren i 94

Styret i Eikeli Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Eikeli Boligsameie, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	5 509 872	3 510 012	3 510 000	7 510 000
Annen driftsinntekt	2	681 976	540 048	611 000	587 100
Sum driftsinntekter		6 191 848	4 050 060	4 121 000	8 097 100
Utgifter					
Lønnskostnad	3	245 397	202 906	220 500	253 300
Annen driftskostnad	4	2 600 855	2 296 402	2 544 000	2 671 100
Vedlikehold, innkjøp	5	399 370	771 693	600 000	150 000
Påkostning,rehabilitering,investering	6	2 214 995	0	50 000	3 100 000
Sum driftskostnader		5 460 617	3 271 001	3 414 500	6 174 400
Driftsresultat før finansposter		731 231	779 060	706 500	1 922 700
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	51 875	44 946	50 000	42 000
Finanskostnad	8	887 657	584 456	800 000	1 217 000
Sum finansposter		-835 782	-539 510	-750 000	-1 175 000
Årsresultat		-104 550	239 549	-43 500	747 700

Balanse Eikeli Boligsameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		93 254	2 032
Andre fordringer	9	39 055	134 361
Sum fordringer		132 309	136 393
Bankinnskudd, kasse o.l	10	3 315 920	1 839 557
Sum omløpsmidler		3 448 229	1 975 951
Sum eiendeler		3 448 529	1 976 251

Balanse Eikeli Boligsameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-13 531 566	-13 427 016
Sum egenkapital		-13 531 566	-13 427 016
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 16	14 451 318	15 064 577
Øvrig langsiktig gjeld	13	74 750	74 750
Sum langsiktig gjeld		14 526 068	15 139 327
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 351 762	164 068
Forskudd felleskostnader		46 798	59 072
Annen kortsiktig gjeld	14	55 468	40 799
Sum kortsiktig gjeld		2 454 027	263 940
Sum gjeld		16 980 095	15 403 267
Sum egenkapital og gjeld		3 448 529	1 976 251

Eikeli Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Jonas Kristoffer Lassen	Marius Knoph	Erik Koldberg Amundsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forvendtede tap.

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	2 118 408	2 186 196	2 070 000	2 070 000
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	2 000 035	0	0	4 000 000
Avdrag ordinære lån	702 272	789 828	640 000	640 000
Renter ordinære lån	689 157	533 988	800 000	800 000
Sum	**5 509 872**	**3 510 012**	**3 510 000**	**7 510 000**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Diverse inntekter	113 363	0	0	0
Kabel-tv	390 978	365 400	420 000	416 500
Garasjeinntekter	153 000	156 750	150 000	156 000
Strøm el-bil	12 937	7 034	30 000	3 100
Vaskeriinntekter	835	0	0	0
Leieinntekter - eksterne	10 864	10 864	11 000	11 500
Sum	**681 976**	**540 048**	**611 000**	**587 100**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	58 100	0	0	0
Feriepenger	6 972	0	0	0
Lønn	0	24 850	40 000	41 600
Påløpte feriepenger	0	2 982	3 000	3 100
Styrehonorar	150 000	150 000	150 000	180 000
Arbeidsgiveravgift	29 342	24 654	27 000	28 100
Arbeidsgiveravgift feriepenger	983	420	500	500
Sum	**245 397**	**202 906**	**220 500**	**253 300**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2022: 1

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	114 507	130 303	120 000	124 800
Vann- og avløpsavgift	524 265	437 445	525 000	630 000
Feieavgift	10 164	10 671	11 000	11 400
Renovasjon	249 867	279 578	288 000	340 000
Containerleie	10 918	22 961	25 000	26 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	416 558	373 056	420 000	430 000
Forsikring	525 235	448 367	523 000	460 000
Forvaltning og revisjon	190 287	153 524	157 000	170 000
Innbetalingsservice	3 219	5 689	5 000	5 200
Juridisk rådgivning/bistand	6 250	21 093	40 000	20 000
Serviceavtaler	67 253	0	0	0
Brannsikring	19 868	18 059	20 000	20 800
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Serviceavtale skadedyr	25 069	23 631	25 000	26 000
Kontigent Huseiernes Landsforbund	2 900	2 650	3 000	3 000
Vaktmestertjeneste	245 549	197 020	200 000	215 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	66 980	78 541	80 000	83 200
Trappevask	75 313	74 500	75 000	78 000
Renhold renovasjonsanlegg	24 074	0	0	0
Rekvisita, porto, mm	2 520	0	4 000	4 200
Datautgifter o.l	13 247	12 145	12 000	12 500
Fellesarrangement/dugnad	0	0	2 000	2 000
Leie av lokale	0	0	500	500
Gebyr	6 314	6 671	8 000	8 000
Sum	2 600 855	2 296 402	2 544 000	2 671 100

Honorar til revisor er inkl. i forvaltningshonoraret.

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Maling, beis, olje	3 126	0	0	0
Vinduer, glassarbeider	2 263	0	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	8 688	49 244	0	0
Skilt	893	0	0	0
Vedlikehold bygg	123 548	29 875	0	0
Dører/inngangspartier	0	18 750	0	0
Tak	72 072	0	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	8 374	0	0	0
Ventilasjon	6 440	0	0	0
VedlikeholdVVS	0	39 777	0	0
Elektriker, materialer	0	7 949	0	0
El-bil anlegg	0	35 000	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	2 249	113	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	20 125	58 250	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	4 357	3 363	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	41 188	463 375	0	0
Egenandel skade	524	10 000	0	0
Skade dekket av boligselskapet	35 524	0	0	0
Brannsikringstiltak	0	7 829	0	0
Teknisk bistand	70 000	6 419	0	0
Terrasser/balkonger	0	41 750	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	600 000	150 000
Sum	399 370	771 693	600 000	150 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Tak	2 214 995	0	0	3 100 000
El-bil anlegg	0	0	50 000	0
Sum	2 214 995	0	50 000	3 100 000

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	2 225	276	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	10 000	1 000
Utbytte Gjensidige	49 650	44 670	40 000	41 000
Sum	**51 875**	**44 946**	**50 000**	**42 000**

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	887 657	584 456	800 000	1 217 000
Sum	**887 657**	**584 456**	**800 000**	**1 217 000**

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Annen restanse	1	1
Periodisering kostnader	0	12 257
Erstatningsmessige skader	39 054	122 103
Sum	**39 055**	**134 361**

Kortsiktige fordringer

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	3 315 920	1 839 557
Sum	**3 315 920**	**1 839 557**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-13 427 016	-13 666 565
Fra årets resultat	-104 550	239 549
Sum andre fond/udekket tap	-13 531 566	-13 427 016
Sum egenkapital	-13 531 566	-13 427 016

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

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

		Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrevlån		14 451 318	15 064 577
Sum	**16**	**14 451 318**	**15 064 577**

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Note 13 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Innskudd garasjer	74 750	74 750
Sum	**74 750**	**74 750**

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Arbeidsgiveravgift	1 139	493
Påløpt arbeidsgiveravgift	420	420
Påløpt arbeidsgiveravgift	563	0
Påløpte feriepenger	3 990	0
Påløpte feriepenger	2 982	2 982
Påløpte renter	46 374	36 064
Forskudd inkassogebyr (mva)	0	50
Utleggskonto	0	790
Sum	**55 468**	**40 799**

Note 15 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 712 011	2 184 042
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-104 550	239 549
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-613 259	-711 580
Årets endring disponible midler	-717 809	-472 031
Disponible midler UB	994 202	1 712 011

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**94927030319**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	6.89 %
Beregnet innfridd:	15.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	18 800 000
Lånesaldo 01.01:	15 064 577
Avdrag i perioden:	613 259
Lånesaldo 31.12:	**14 451 318**
Saldo 5 år frem i tid:	11 030 774

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927030319	36	227 442	8 187 912
	5	189 952	949 760
	20	149 962	2 999 240
	14	92 476	1 294 664
	12	84 978	1 019 736

Resultat og balanse med noter for Eikeli Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eikeli Boligsameie

Styreleder	Jonas Kristoffer Lassen (sign.)	18.04.2024
Styremedlem	Erik Koldberg Amundsen (sign.)	18.04.2024
Styremedlem	Marius Knoph (sign.)	18.04.2024

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Eikeli Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Eikeli Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo Dokumentnøkkel: YZP1T-TS4IH-IDVAB-I2D7A-MPM35-UTUC7

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YZP1T-TS4IH-IDVAB-I2D7A-MPM35-UTUC7

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-19 12:24:13 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YZP1T-TS4IH-IDVAB-I2D7A-MPM35-UTUC7

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Styret har fått spørsmål fra en seksjonseier som har påbygg på rekkehus om gyldighet av avtale om at seksjonseier har vedlikeholdsplikt for påbygget. Dette er beskrevet i vedtektenes §7. "Seksjonseierne har i tillegg en utvidet vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31, §20, 2. ledd. Dette er gjort nærmere rede for i avtale mellom sameiets styre og den enkelte seksjonseier. "

Etter en innledende diskusjon med jurist i ABBL har styret gjort en omfattende gjennomgang av sameiets arkiver (papir og elektronisk). Styret har også forespurt de fem foregående styrelederne om saken. Det viser seg at dette også har vært tatt opp tidligere. Sak ble behandlet på årsmøtene i 2001 og 2009-2011. Det er helt klart fra vedtekter, årsmøtereferater og styremøtereferater at intensjonen har vært at seksjonseier har ansvar for vedlikehold av påbygg. Eierseksjonsloven krever imidlertid at dette er avtalt med seksjonseier. Ved gjennomgang av arkivene har styret kun klart å finne et lite antall slike avtaler, og de avtalene som eksisterer er heller ikke like i omfang av vedlikeholdsplikt. Det fremgår av årsmøtereferater og styremøtereferater fra periodene rundt 2001 og 2009-2011 at manglende avtaler også var et problem da. På starten av 2000-tallet ble det gjort forsøk på å innhente signaturer fra seksjonseiere på avtaler om vedlikeholdsplikt, man lyktes imidlertid i liten grad med dette. I 2009 ble det på årsmøtet vedtatt reseksjonering der påbyggene skulle tas inn i seksjonene. Reseksjonering krever imidlertid godkjenning av alle berørte eiere og man har i etterkant ikke klart å innhente de nødvendige signaturene.

Eierseksjonsloven som vedtektene viser til ble endret i 2017. Det fremgår av loven at utgangspunktet er at det er sameiet som har ansvar for ytre vedlikeholde med mindre annet er spesielt avtalt med seksjonseier. Når sameiet ikke har en avtale å vise til faller vedlikeholdsplikten derfor på sameiet. Vi har derfor en situasjon hvor vi har en vedtekt som sameiet i praksis ikke kan følge.

Styret har vurdert ulike løsninger i samråd med jurist og forvalter i ABBL. Vi anser det som lite sannsynlig at det vil være mulig å komme til mål med avtaler med alle seksjonseiere om vedlikehold av påbygg. En reseksjonering vil nok være den beste løsningen, men er sannsynligvis også krevende å gjennomføre.

Styret foreslår derfor:

1. Femte ledd i § 7 i vedtektene fjernes. "~~Seksjonseierne har i tillegg en utvidet vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31, §20, 2. ledd. Dette er gjort nærmere rede for i avtale mellom sameiets styre og den enkelte seksjonseier~~." (se hele paragrafen lenger ned).

Det stemmes over dette forslaget, det kreves 2/3 flertall for endring av vedtekten.

2. Styret utreder mulighet for reseksjonering i den neste styreperioden. Dette er ikke en sak til avstemning, men styret ønsker innspill fra årsmøtet.

§7 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Utskifting av sluk må skje i samråd med styret. Reparasjon eller utskiftning av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet

ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av balkong/altan, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

~~Seksjonseierne har i tillegg en utvidet vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31, §20, 2. ledd. Dette er gjort nærmere rede for i avtale mellom sameiets styre og den enkelte seksjonseier.~~

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

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

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 20, Bruksnummer 782, Seksjonsnummer 23 i 3201 BÆRUM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	11.12.2024 kl. 17.18
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	11.12.2024 kl. 17.15

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1102953-1/200 07.09.2021 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 645 000
Omsetningstype: Fritt salg
SILVERBERG FRED MARCUS JOHN
FØDT: 09.01.1989

HEFTELSER

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:

1960/300985-1/100 08.03.1960 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 20 BNR: 782

1965/301211-1/100 01.03.1965 **ERKLÆRING/AVTALE**
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.peisestue
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 20 BNR: 782

1965/301793-1/100 29.03.1965 **ERKLÆRING/AVTALE**
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. peisestue
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 20 BNR: 782

1972/405127-1/100 05.05.1972 **SKJØNN**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 20 BNR: 782

1984/28628-3/100 11.10.1984 **PANTSETTELSESERKLÆRING**
Beløp: NOK 5 000

Panthaver: SAMEIET
LØPENR: 1002887
Prioritet etter 90% av takst til enhver tid
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1102978-1/200 07.09.2021 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 645 000
Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222

2024/2252803-1/200 18.11.2024 21:00 ** TRANSPORT

FRA: DANSKE BANK
ORG.NR: 977 074 010
TIL: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222

2021/1207319-1/200 29.09.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**

Rettighetshaver: BÆRUM KOMMUNE
ORG.NR: 935 478 715
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1984/28628-2/100 11.10.1984 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34/5382
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 081 SEKSJONER

2014/752604-1/200 05.09.2014 ** RESEKSJONERING

Utvidelse av kjøkken og nytt inngangsparti samt bruksendring av kjeller for snr. 6.

2014/835856-1/200 01.10.2014 **RESEK/TILLEGGSSEK**

Nye seksjoner:
SNR: 82
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/5762
SNR: 83
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/5762
SNR: 84
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/5762
SNR: 85
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/5762
SNR: 86
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/5762

FORMÅL/SAMEIEBRØK FOR DENNE SEKSJON:
SNR: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34/5762

Seksjonene opprettets fra fellesareal

2018/1210182-1/200 31.08.2018 **RESEKSJONERING**

21:00
SNR: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34/5796
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av sameiebrøk

2020/1650842-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 20 BNR: 782 FNR: 0 SNR: 23

2024/56016-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 20 BNR: 782 FNR: 0 SNR: 23

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

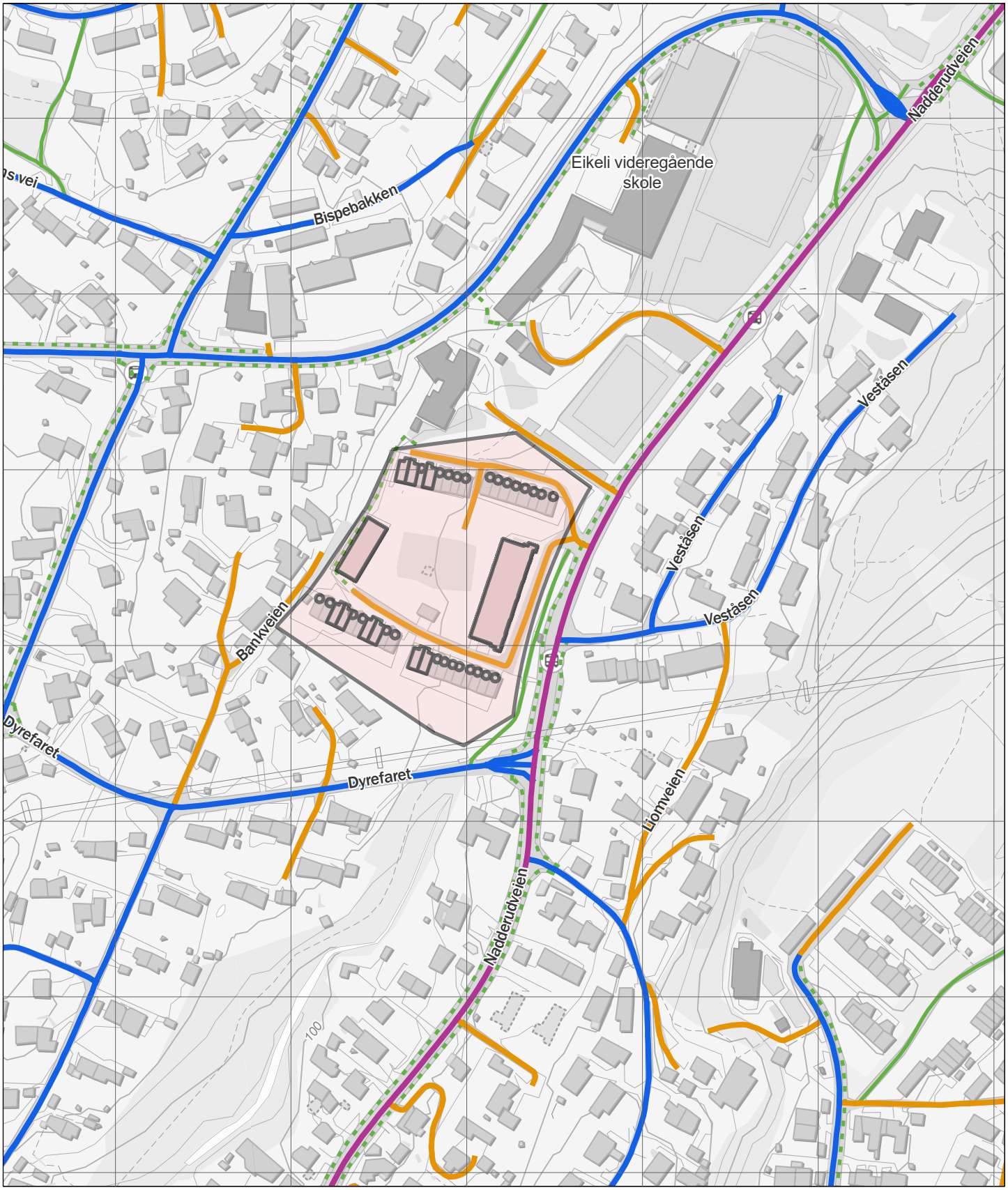
Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/782/0/23
Adresse: Nadderudveien 88B, 1362 HOSLE

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 13/05/2025



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 782, Seksjonsnr 23	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Nadderudveien 88 B, gatenr 1510	**Grunnkrets:**	517	Hosle sør 17
(fra bruksenhet)	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	11.10.1984	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	34/5 796
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	18 497,7 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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/20/782	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/20/782/0/1	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/2	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/3	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/4	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/5	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/6	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/7	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/8	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/9	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/10	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/11	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/12	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/13	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/14	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/15	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/16	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/17	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/18	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/19	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/20	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/21	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/22	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/23	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/24	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/25	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/26	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/27	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/28	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/29	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/30	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/31	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/32	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/33	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/34	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/35	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/36	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/37	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/38	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/39	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/40	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/41	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/42	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/43	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/44	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/45	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/46	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/47	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/48	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/49	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/50	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/51	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/52	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/53	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/54	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/55	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/56	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/57	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/58	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/59	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/60	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/61	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/62	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/63	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/64	0,0

			Mottaker	3201/20/782/0/65	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/66	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/67	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/68	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/69	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/70	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/71	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/72	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/73	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/74	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/75	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/76	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/77	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/78	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/79	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/80	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/81	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/82	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/83	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/84	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/85	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/86	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/87	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/20/782	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/20/782/0/1	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/2	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/3	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/4	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/5	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/6	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/7	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/8	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/9	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/10	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/11	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/12	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/13	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/14	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/15	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/16	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/17	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/18	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/19	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/20	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/21	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/22	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/23	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/24	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/25	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/26	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/27	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/28	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/29	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/30	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/31	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/32	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/33	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/34	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/35	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/36	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/37	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/38	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/39	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/40	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/41	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/42	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/43	0,0

			Mottaker	3201/20/782/0/44	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/45	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/46	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/47	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/48	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/49	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/50	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/51	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/52	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/53	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/54	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/55	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/56	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/57	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/58	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/59	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/60	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/61	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/62	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/63	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/64	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/65	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/66	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/67	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/68	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/69	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/70	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/71	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/72	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/73	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/74	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/75	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/76	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/77	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/78	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/79	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/80	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/81	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/82	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/83	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/84	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/85	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/86	0,0
			Mottaker	3201/20/782/0/87	0,0
Reseksjonering	Forretning:	03.08.2018	Etablert/Endret	3201/20/782	0,0
	Matrikkelført:	03.08.2018	Etablert/Endret	3201/20/782/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/22	0,0

			Etablert/Endret	3201/20/782/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/45	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/46	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/47	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/48	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/49	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/50	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/51	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/52	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/53	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/54	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/55	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/56	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/57	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/58	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/59	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/60	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/61	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/62	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/63	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/64	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/65	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/66	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/67	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/68	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/69	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/70	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/71	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/72	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/73	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/74	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/75	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/76	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/77	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/78	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/79	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/80	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/81	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/82	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/83	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/84	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/85	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/86	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/782/0/87	0,0
Reseksjonering	Forretning:	30.09.2014	Etablert/Endret	3201/20/782	0,0
	Matrikkelført:	30.09.2014	Etablert/Endret	3201/20/782/0/1	0,0

Etablert/Endret	3201/20/782/0/2	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/3	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/4	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/5	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/6	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/7	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/8	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/9	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/10	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/11	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/12	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/13	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/14	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/15	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/16	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/17	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/18	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/19	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/20	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/21	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/22	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/23	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/24	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/25	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/26	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/27	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/28	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/29	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/30	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/31	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/32	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/33	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/34	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/35	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/36	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/37	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/38	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/39	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/40	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/41	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/42	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/43	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/44	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/45	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/46	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/47	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/48	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/49	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/50	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/51	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/52	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/53	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/54	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/55	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/56	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/57	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/58	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/59	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/60	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/61	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/62	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/63	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/64	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/65	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/66	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/67	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/68	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/69	0,0

Etablert/Endret	3201/20/782/0/70	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/71	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/72	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/73	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/74	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/75	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/76	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/77	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/78	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/79	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/80	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/81	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/82	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/83	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/84	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/85	0,0
Etablert/Endret	3201/20/782/0/86	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nadderudveien 88 B	U0101	Bolig	34,0	Kjøkken	1	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 482,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 482,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1957
Vannforsyning:				Antall boliger:	35
Bygningsnr:	17332031			Antall etasjer:	4

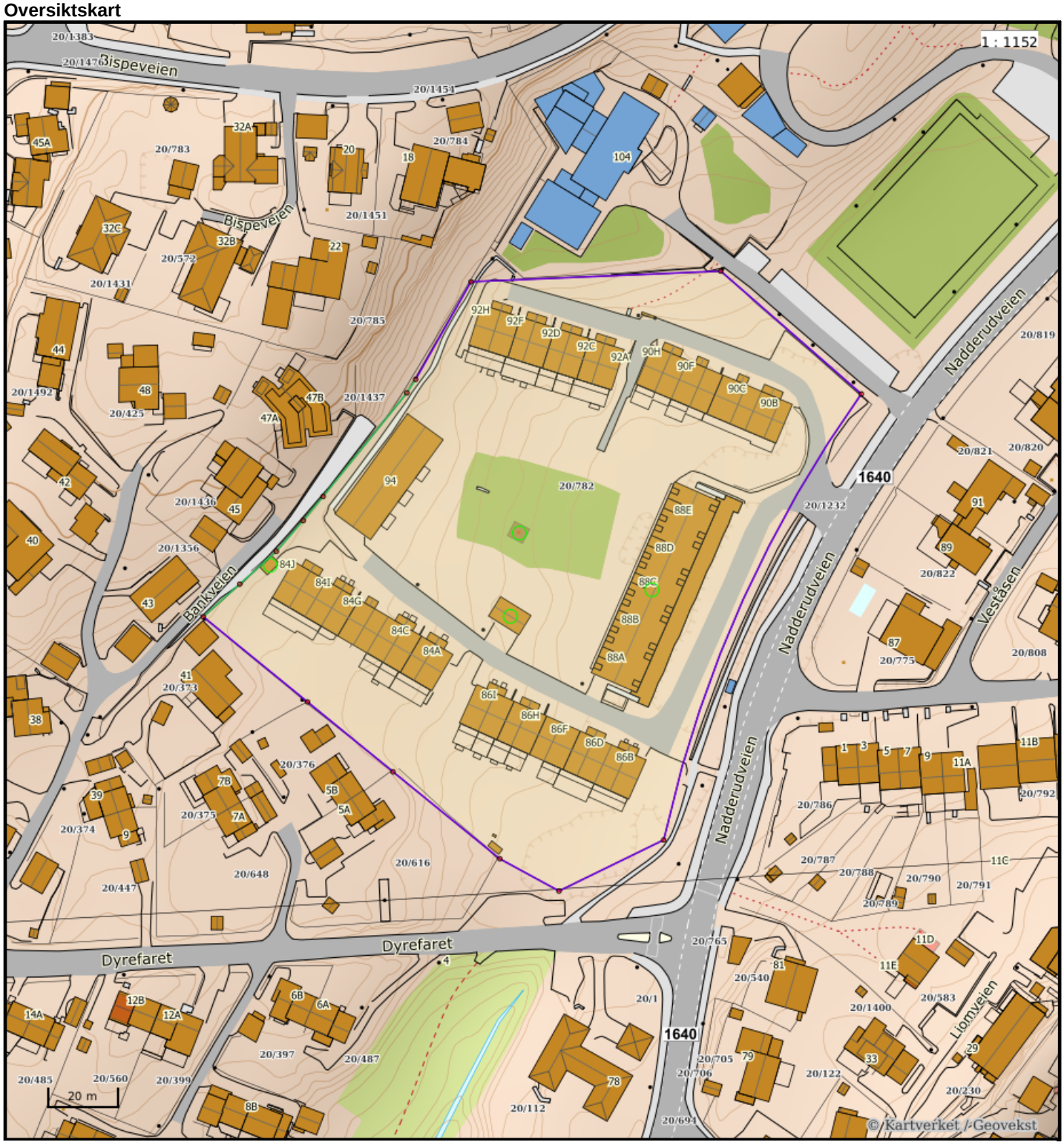
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	10		892,0		892,0				
H01	10		625,0		625,0				
H02	10		605,0		605,0				
H03	5		360,0		360,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



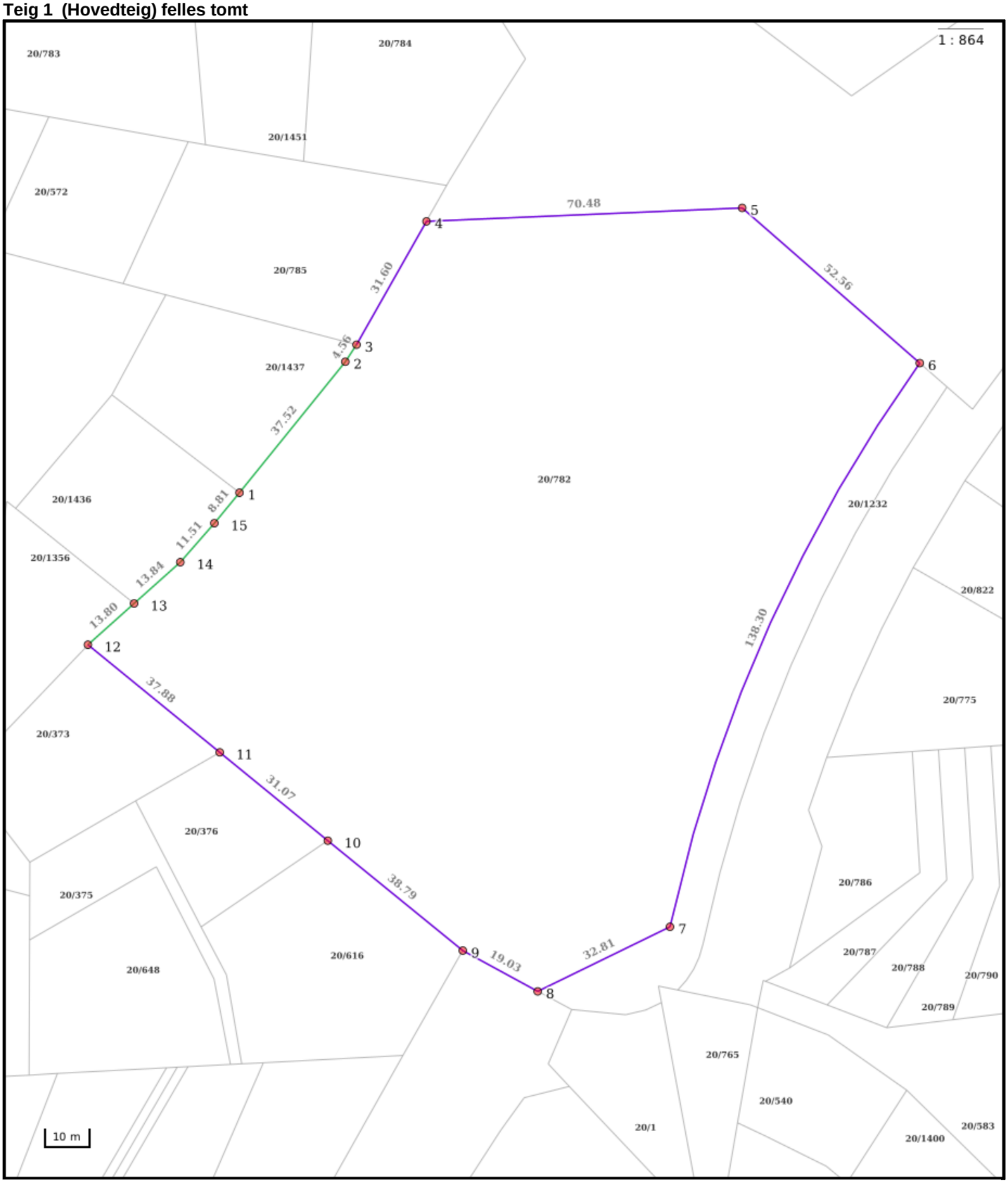
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

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: 18 497,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 147,65	589 322,04	37,52m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 645 178,81	589 342,94	4,56m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 645 182,87	589 345,02	31,60m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 645 211,66	589 358,05	70,48m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 645 220,98	589 427,91	52,56m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 645 190,11	589 470,45	138,30m	Terrengmålt	200	-340,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 645 060,01	589 426,38	32,81m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 645 043,03	589 398,30	19,03m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 645 050,52	589 380,81	38,79m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 645 072,22	589 348,66	31,07m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 645 089,60	589 322,91	37,88m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 645 110,80	589 291,52	13,80m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 645 120,91	589 300,92	13,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 645 131,04	589 310,35	11,51m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 645 140,33	589 317,14	8,81m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Bærum kommune

Utskriftsdato: 13.05.2025

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.**	20	**Bruksnr.**	782	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	23
Adresse:	Nadderudveien 88B, 1362 HOSLE								

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: Eikeli Boligsameie	☒

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

Utskriftsdato: 13.05.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	782	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	23
Adresse	Nadderudveien 88B, 1362 HOSLE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	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 UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1958151

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 27.02.1959 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GRAV

1.
Det regulerte område fremgår av reguleringskartet.

2.
Området kan bebygges med rekkehus i inntil 2 fulle etasjer. Bebyggelsen plasseres som vist på planen.

3.
I underetasjen i rekkehus nr.3 kan plasseres garasjer, forøvrig kan garasjer plasseres etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.

4.
Hver rekkehustomt kan inngjerdes etter bygningsrådets nærmere bestemmelse. Forøvrig er det ikke tillatt å sette opp gjerder.

5.
Ingen tomt må beplantes på en slik måte at det virker sjenerende for naboer eller trafikken.

6.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med reguleringsplan eller disse vedtekter.

7.
Bygningsrådet kan, innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter, tilstede unntak fra reguleringsplan og disse vedtekter.

oooOOOooo

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 13.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	782	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	23
Adresse	Nadderudveien 88B, 1362 HOSLE								

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&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 18 498 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1958151 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1958151)
Navn	GRAV
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.02.1959
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8729/1958151.pdf
Delarealer	**Delareal** 18 497 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 13.05.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	782	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	23
Adresse	Nadderudveien 88B, 1362 HOSLE								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 20/782		
Utskriftsdato	13.05.2025	**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

Utskriftsdato: 13.05.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	782	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	23
Adresse	Nadderudveien 88B, 1362 HOSLE								

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	348 026,29 kr
Feiing	9 264,00 kr
Renovasjon	249 868,37 kr
Vann	281 098,05 kr
Sum	**888 256,71 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon	0 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
5B - Blokk og fellesløsning nedgravde - std. frekv	87 stk	3 122,44 kr	1/1	0 %	271 652,06 kr	90 550,70 kr
5C - Nedgravd cont. økt frekvens 13 t	3 stk	12 811,66 kr	1/1	0 %	38 434,99 kr	12 811,65 kr
Vann etter areal	7139 m2	45,26 kr	1/1	0 %	323 128,97 kr	107 709,70 kr
Avløp etter areal	7139 m2	52,90 kr	1/1	0 %	377 653,10 kr	125 884,30 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	37 stk	129,00 kr	1/1	0 %	4 773,00 kr	1 591,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	36 stk	263,00 kr	1/1	0 %	9 468,00 kr	3 156,04 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	**1 025 110,12 kr**	**341 703,39 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**20**	Bnr:	**782**	Fnr:		Snr:	**23**
Adresse:	**Nadderudveien 88B, 1362 HOSLE**						

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**					
15/117996	loftsleiligheter, p-plasser	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
58/454	blokk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
84/1096	rehabilitering blokk	x				x	
18/27304	rehab. skorstein	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
13/29455	loftleilighet p-plasse	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
12/18473	endring til saltak					x	
15/16535	endring til saltak	x					

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

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

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

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

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

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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

BÆRUM KOMMUNE
«SOA_NAVN»

Bo Bedre Entreprenør AS

Postbok 546

1327 LYSAKER

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	15/21625/HHOYBA	**02.02.2015**

Ferdigattest - loftsleiligheter - p-plasser - Nadderudveien 88 A-E

Det vises til ferdigattest datert 10.09.2014 og til vedlagte e-post fra Grethe Knudsen og Mette Berentzen. Ferdigattesten ble gitt etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon i form av gjennomføringsplan. Gjennomføringsplan versjonsnr. 3 datert 05.09.14 bekrefter at det foreligger samsvarserklæringer/kontrollerklæringer og at arbeidet innen alle ansvarsområder er avsluttet. Vi ber om at det redegjøres for forholdene som fremkommer i vedlagte e-poster.

Med hilsen

Hanne Høybach
bygningssjef

Vedlegg:

E-post	2630861
Foto 2	2630863
Spørsmål om kjøpekontrakt	2630855

Kopi uten vedlegg:
Grethe Knudsen, Nadderudveien 88E, 1362 HOSLE
Mette S. Berntzen, Nadderudvein 84F, 1362 HOSLE

Besøksadresse:
«Sse_Adr»
«Sse_Adr2»
«Sse_Postnr»
«Sse_Poststed»

Postadresse:
1304 Sandvika
E-post: «Sse_Email»

Org. nr: «Sse_OffentligNr»
Bank:
Telefon: «Sse_Tlf»
Faks: «Sse_Fax»

Kommuneplanens arealdel 2022-42

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 6403470

Oppdatert etter 2.gangs behandling i Kommunestyret 21.06.2023, med punkter unntatt for rettsvirkning på grunn av innsigelser

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) 20
22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8) 21
23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1) 21
24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6) 21
25. Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6) 22
26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3) 23
27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4) 24
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) 26
30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10) 26
31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10) 26
32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10) 26
33. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2) 27
34. Ferdsel (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) 30
42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.) 30
43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b) 30
44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e) 31

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og 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 ubebygd 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/høy 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 næringseiendom, 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 trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.

Barnetråkkregistreringer og uttalelser fra elevråd og Ungdomsrådet skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7)

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nytekning 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.

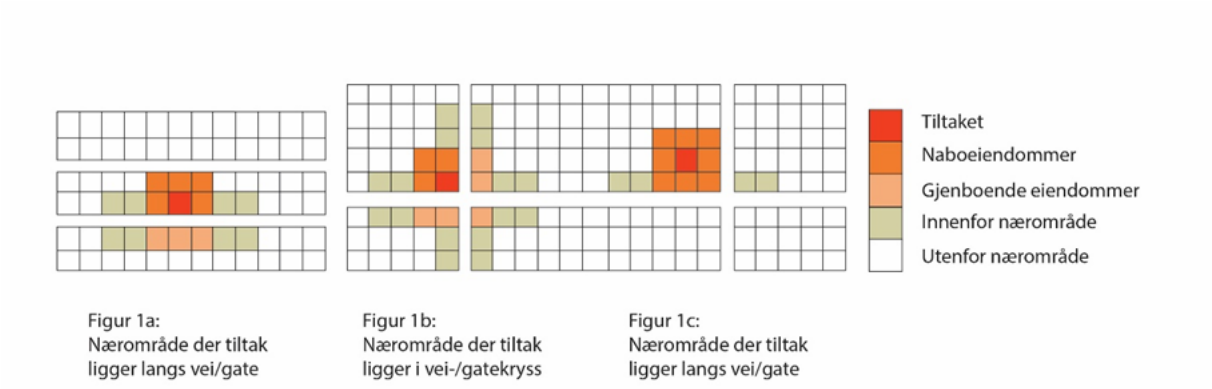
7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
7.3.6. Ved planlegging 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.



Figur 1a: Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b: Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c: Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

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 begges 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 stedskarakteren. 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) omfordeles til offentlig tilgjengelig møteplass/lekeareal eller tilsvarende.

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

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

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

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

- **Barnehager:**
  - Uteareal 24 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 trafikksikker adkomst.
   - Arealene ikke være støyutsatt, ligge i kaldluftsoner, eller i områder med luftforurensning og ha gode solforhold

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

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

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

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

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

På bakgrunn av behov for frisikt og tilrettelegging for snøbrøyting skal gjennomsiktig 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 planer.

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 er 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.

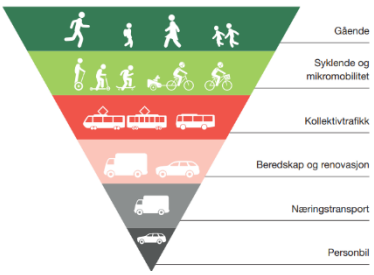
14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

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) (Innsigelse – Unntatt rettsvirkning i påvente av mekling)

17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.
Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell for parkeringsområder

Retningslinjer:
Det skal avsettes plass for bilder og sykler i samsvar med følgende soneinndeling.
Soneinndeling 1-4 fra Kommunedirektørens alternativ endres slik at sone 3 og 4 slås sammen til ny sone 3.

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

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

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

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

grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.

17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.

17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.

17.5. Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 parkeringsplasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for flytningshemmede.

17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.

17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:

- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak
- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og 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, ekstradeler mm.

17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:

- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

17.12. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn

17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt

17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

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

Handel og senterstruktur

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

18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 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

Retningslinjer:

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

19.2. **Funksjonsblanding**

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

Innsigelse – unntatt rettsvirkning i påvente av innsigelse:

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

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

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

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

20.1.3. I alle plansaker skal det vurderes muligheten for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid (ombygging fremfor rivning), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.

[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.

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 ledningsnettet 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 byggteknisk 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 friluftsformål (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 trafikantgrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
- gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
- Sammenhengende blågrønn struktur
- Alle transportfunksjonene til veiene

44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende 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
BYGGESAK

Hr Prosjekt AS
Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
J. Rivedal	15/117996 - 18/148101/ARNMAR	29.06.2018

Adresse - Tiltak:	Nadderudveien 88 A-E - loftsleiligheter - p-plasser
Gnr/Bnr:	20/782
Tiltakshaver:	Eikeli Boligsameie
Ansvarlig søker:	Hr Prosjekt 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 slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

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.

Hanne Høybach
bygningssjef

Arnfinn Martinsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Arnold
Haukelandsplass 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

Skorsteinspesialisten AS
Elvestien 17
1604 FREDRIKSTAD

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	18/27304 - 21/172200/JKN	01.09.2021

Adresse - Tiltak:	Nadderudveien 84 - 94 - rehabilitering av skorsteiner
Gnr/Bnr:	20/782
Tiltakshaver:	Eikeli Boligsameie
Ansvarlig søker:	Skorsteinspesialisten 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 slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er i gjennomføringsplan versjon 2, datert 19.8.2021, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

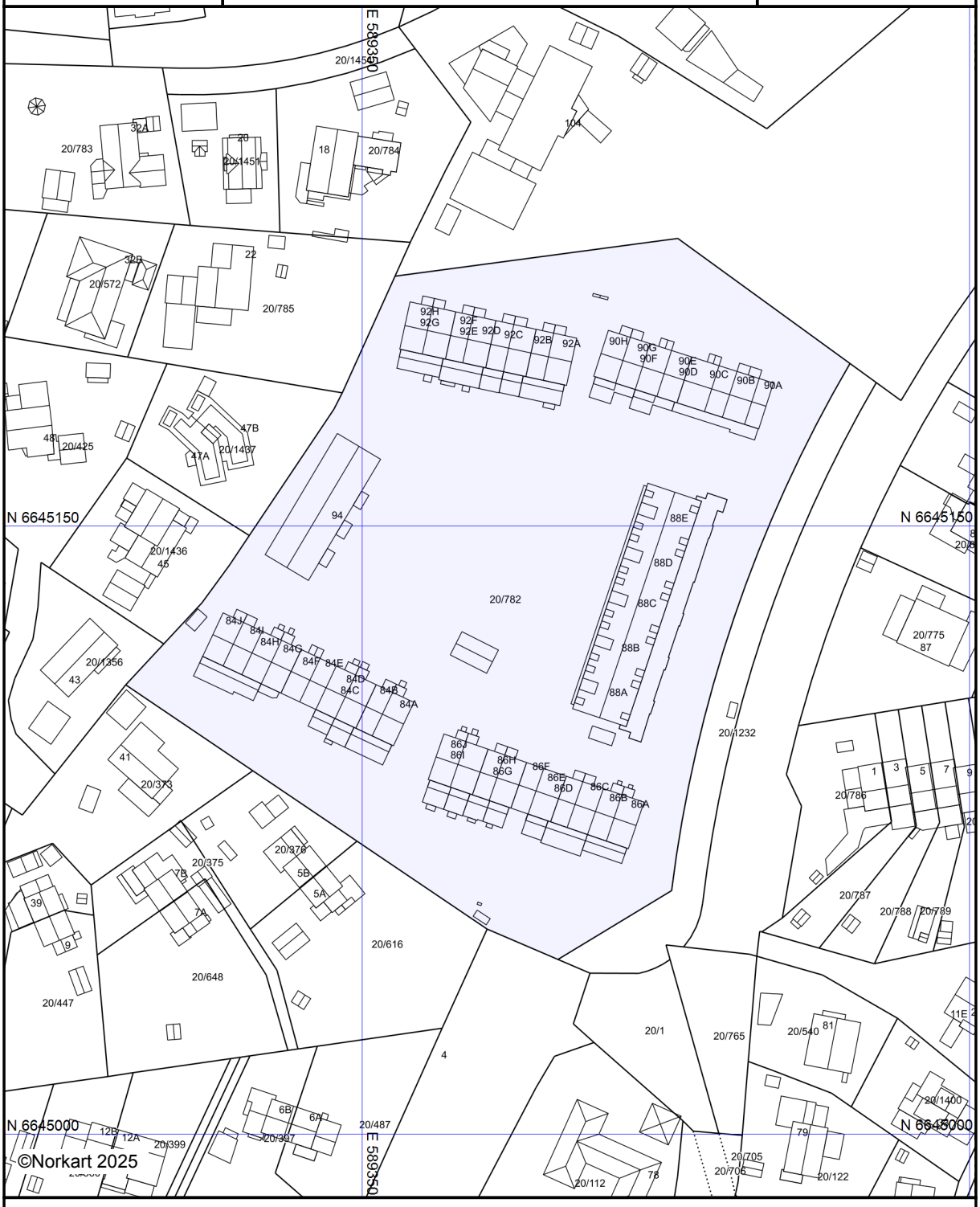
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 20/782/0/23
Adresse: Nadderudveien 88B
Utskriftsdato: 13.05.2025
Målestokk: 1:1500

N

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

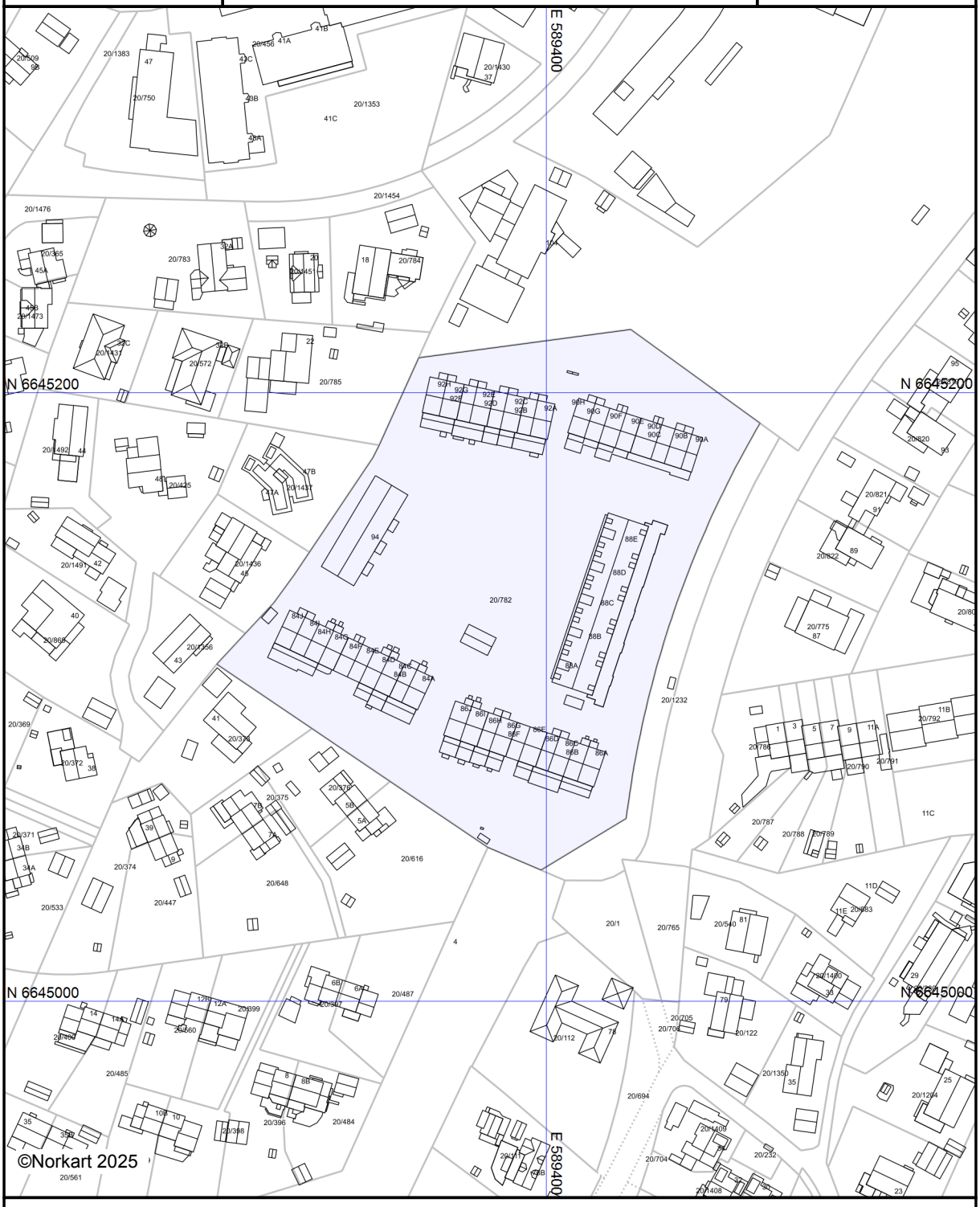
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 20/782/0/23
Adresse: Nadderudveien 88B
Utskriftsdato: 13.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

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

VAledninger

Eiendom: 20/782/0/23
Adresse: Nadderudveien 88B
Dato: 13.05.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

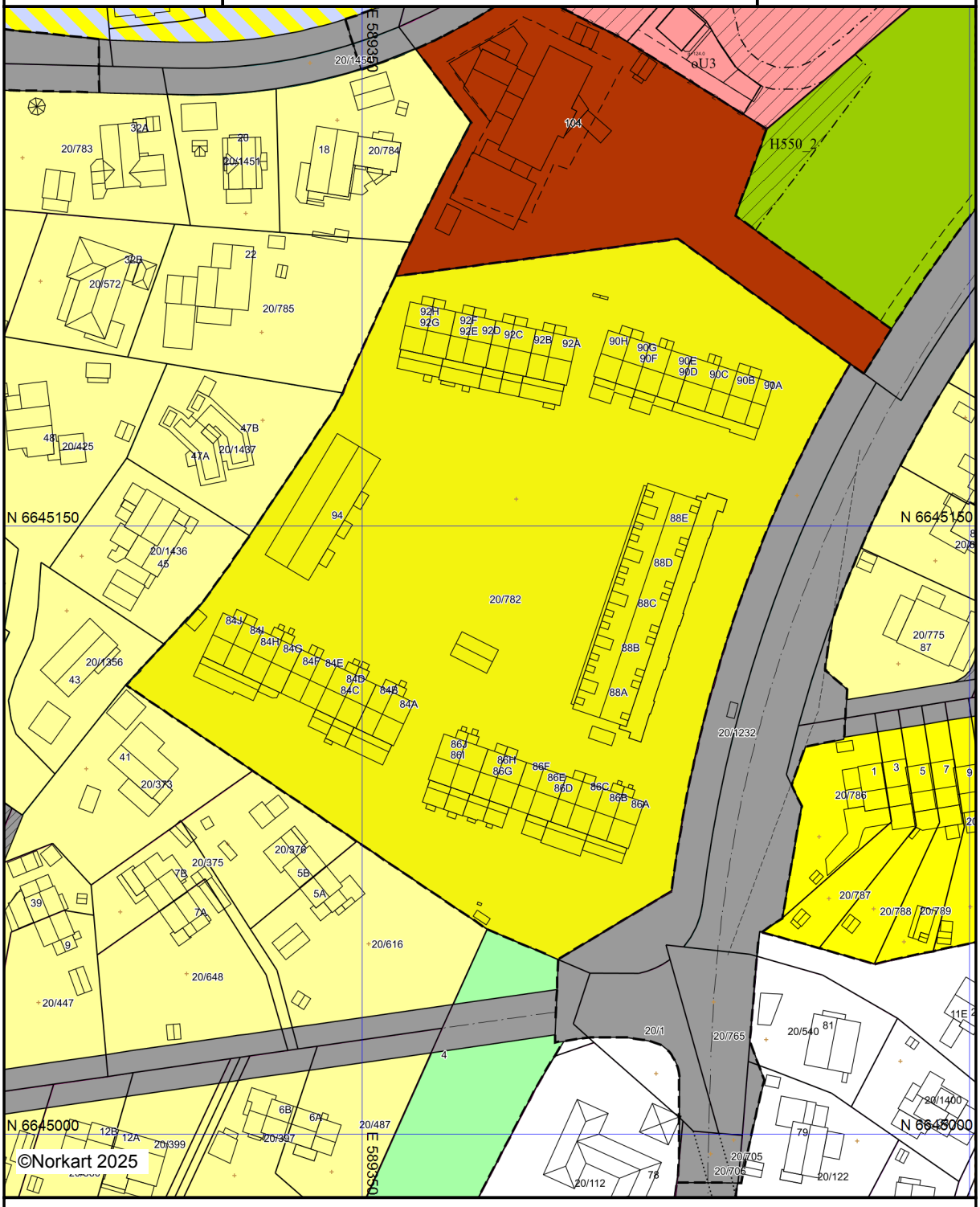
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 20/782/0/23
Adresse: Nadderudveien 88B
Dato: 13.05.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Seksjon
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Almennyttig barnehage

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Turveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Bolig/Forretning

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Undervisning
- Idrett

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

- Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift kotehøyde

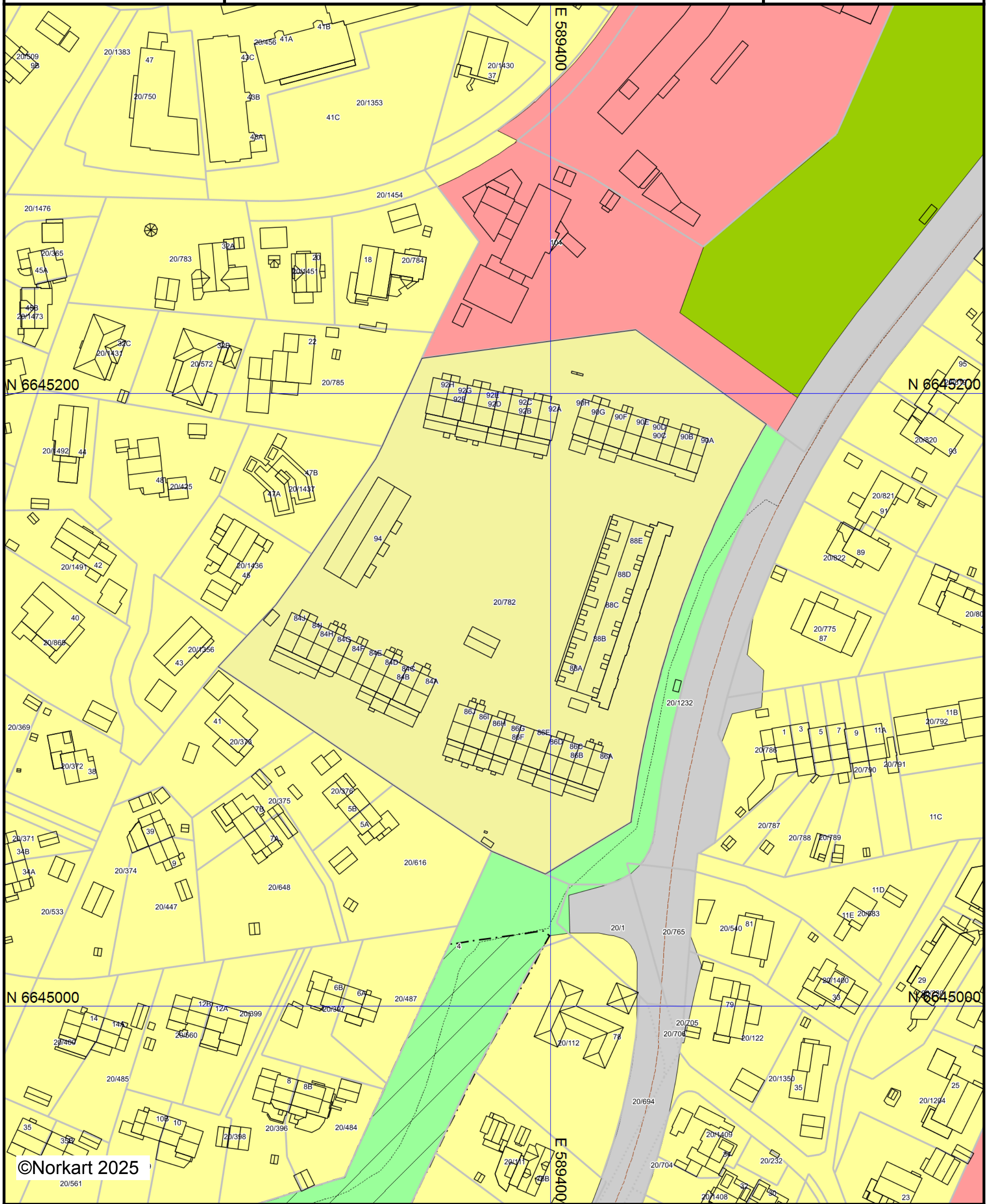
Kommuneplankart

Bærum kommune

Eiendom: 20/782/0/23
Adresse: Nadderudveien 88B
Utskriftsdato: 13.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - nåværende

Tjenesteyting - nåværende

Idrettsanlegg - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Turdrag - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

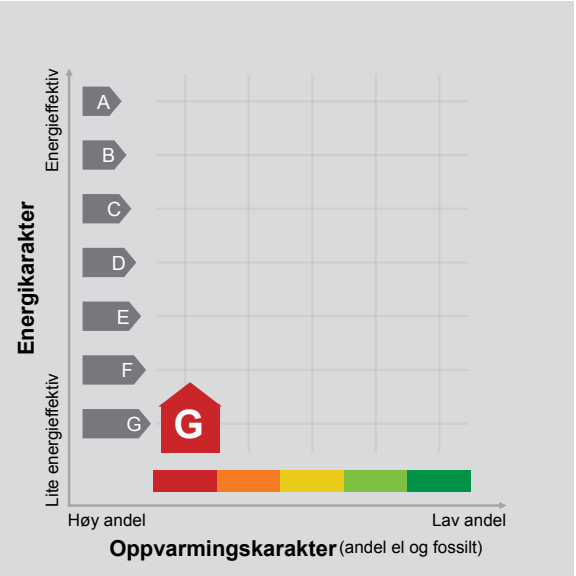
Grense for arealformål

Turveg/turdrag - nåværende

Kollektivtrase- nåværende

ENERGIATTEST

Adresse	Nadderudveien 88B
Postnummer	1362
Sted	HOSLE
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	782
Seksjonsnummer	23
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17332031
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-112498
Dato	29.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 5 228 kWh pr. år

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

5 228 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Tetting av luftlekkasjer
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	34
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Løsøre og tilbehør

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

Lov om avhending av fast eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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