Nordveien 39, 1359 EIKSMARKA



PROPR.NO

Selger
Kurt Oppdøl
94310897

Prisantydning
3 350 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3201 Gnr. 20 Bnr. 333

Attraktiv 2-roms leilighet med god planløsning og solrik balkong. Ildsted. Kort vei til off. komm. Lave omkostninger.

PRISANTYDNING
kr 3 350 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 188 087 kr

TOTALPRIS
kr 3 538 087 kr

FELLESKOST/MND
kr 4 050 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
41kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
4kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Aksje

TOMTEAREAL
25 163kvm

BYGGEÅR
1953



Sydvendt balkong på 3 m2.



Utsiktsbilde mot sydøst. Balkongen har også markise som dekker til gelenderet.



Bad med Bosch vaskemaskin (2015) og Miele tørketrommel (2013) følger med.



Varmekabler i gulvet og innredning fra 2013.



Soverom med mye skap-plass.



Sydvendt vindu på soverom.



Kjøkken med mye benkplass og overskap.



Vask innerst og innebygd oppvaskmaskin til høyre for den. Rett under grønn plante.



Komfyr (2017), fryser (2015) og kjøleskap (2015) alle av merket Bosch følger med. De 2 siste vil få front montert før visning.



Stor stue med vedkamin og utgang til balkong.



Spisestue og elektrisk panelovn med termostat.



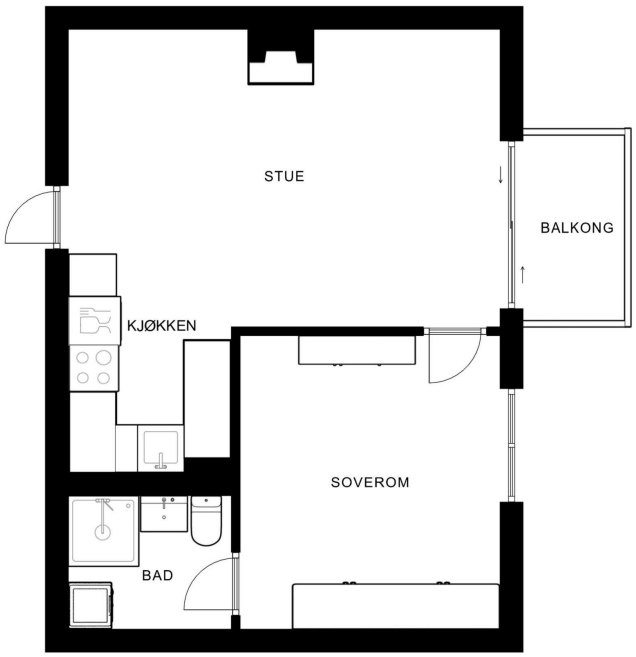
Spisestue og vedkamin sett fra kjøkkenet.



Stue sett fra balkongdøren.

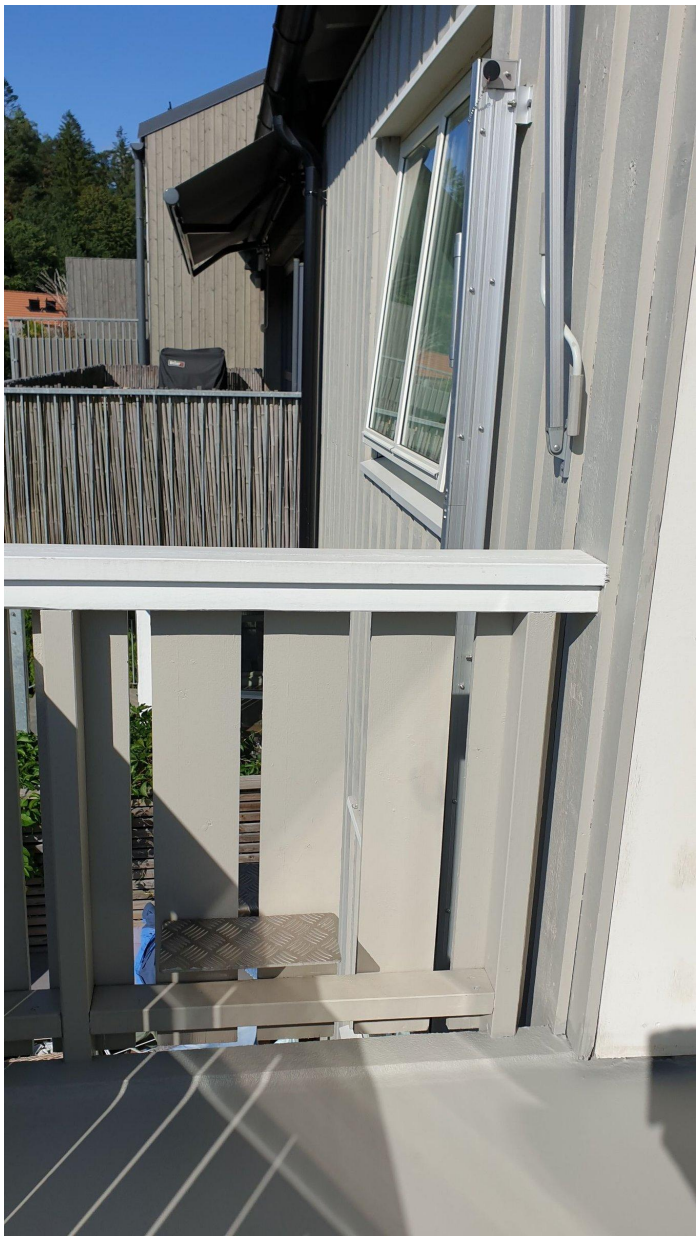


Åpen kjøkkenløsning og stue.



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.

Plantegning.



Brannstige mellom balkong og soverom.



Hovedinngangsparti med leiligheten på skrå oppe til høyre.



20 el-bil ladepunkter på parkeringsplassen.



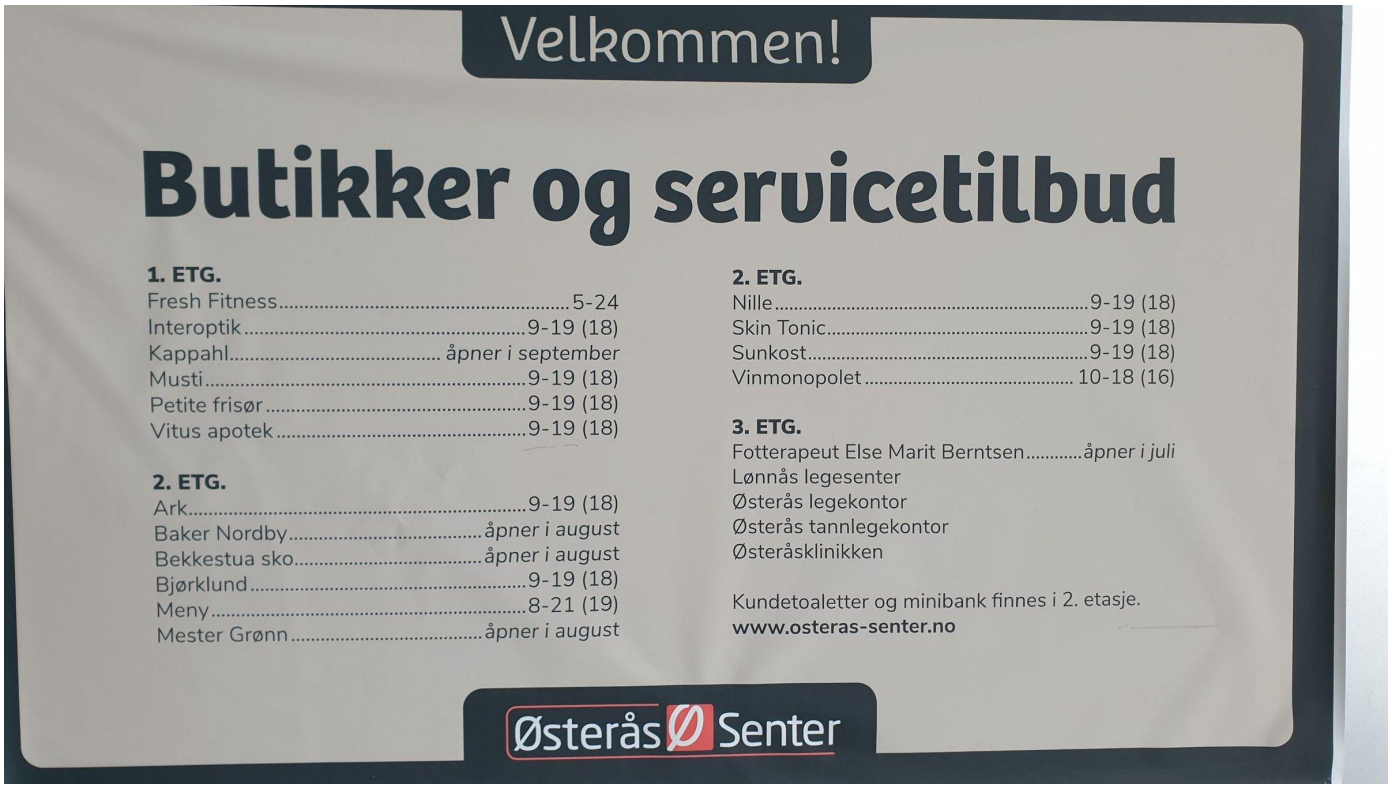
Lekeplass bak huset.



Hagabråten friområde med grillhytte og fotball bane på andre siden av Nordveien. Om vinteren er det skøytebane og akebakke. Turstier oppe i åsen.



Rema 1000 rett ved bolig.



Østerås senter i nærheten.



Østerås holdeplass for t-bane rute 2 og buss 230 og 140.

Om boligen

Velkommen til Nordveien 39 og Øvrevoll boligselskap.

2-roms leilighet i 2. etasje i boligsameie fra 1950-tallet. Leiligheten ble pusset opp i 2013, har gjennomgående høy standard, og består av: bad, kjøkken/stue og soverom. Eikeparkett på gulv, original vedkamin og ellers malte, slette vegger i alle rom. Stort vindu og sydvendt balkong med formiddag- og ettermiddagssol. Hyggelig nabolag og kort vei til kollektivtransport og matbutikk. Sameiet disponerer 20 el-bil ladeplasser og har mange parkeringsplasser.
Leiligheten er innflyttingsklar etter at ny eier er godkjent av styret.

Beliggenhet

Leiligheten ligger inntil Nordveien, og her har du kort gangavstand til det meste. 230-bussen stopper i nærheten, og tar deg enkelt til Bekkestua eller Sandvika mot syd eller Østerås, Eiksmarka eller Ila mot nord. Det er også kort vei til Østerås t-bane som går inn til sentrum på under en halv time. Der går også 140-bussen mot Skøyen eller Bekkestua. Hagabråten ligger rett på andre siden av Nordveien og er et populært rekreasjonsområde med grillhytte, turstier og akebakke/skøytebane om vinteren. Øvrevoll galoppbane er ikke langt unna.

Standard

STUE

Lys og luftig stue med stort vindu og dør ut mot balkongen. Samt vedkamin som virker godt.

KJØKKEN

Pent, moderne og funksjonelt kjøkken fra Ikea pusset opp i 2013 og 2015. Fronter er glatte og lett å holde ren. To av overskapene har glassdører, benkeplaten er av eik med nedfelt vaskekum. Oppvaskmaskin er også integrert. Kjøkkenet har komfyrvakt og oppvaskmaskin har vannstopper montert.

SOVEROM

Leiligheten har et stort og koselig soverom med mye skap plass.

BAD

Lyst bad med varmekabler i gulv. Vaskemaskin fra 2015 og tørketrommel fra 2013 medfølger. Badet ble pusset opp i 2013.

BALKONG

Sørvendt balkong på 3 kvm med svært gode solforhold. Utsikt til grøntareal og over til Hagabråten turområde. Utgang til balkong fra stue. Markise som dekker balkongen.

BOD

Stor bod i sidegang på 4 kvm. Her er det trehyller for gode lagringsmuligheter.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

10 043 kr (Eierskiftegebyr/Transportgebyr)
4 150 kr (Noteringsgebyr urådighet/pantsperre)

Annet

Leiligheten ble pusset opp i 2013 hvor alle vegger ble malt, tak innvendig og ny eikeparkett ble lagt nytt. Det er fiberkabel fra Global Connect i boligsameiet med Internett og Tv løsning.

Det er ingen forkjøpsrett på boligen. Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid. Jeg har tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring.

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.

Omkostninger

3 350 000 kr (Prisantydning)
188 087 kr (Andel av fellesgjeld)
---
3 538 087 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 200 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
4 150 kr (Noteringsgebyr pant)

---

12 350 kr (Omkostninger totalt)

---

3 550 437 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.

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

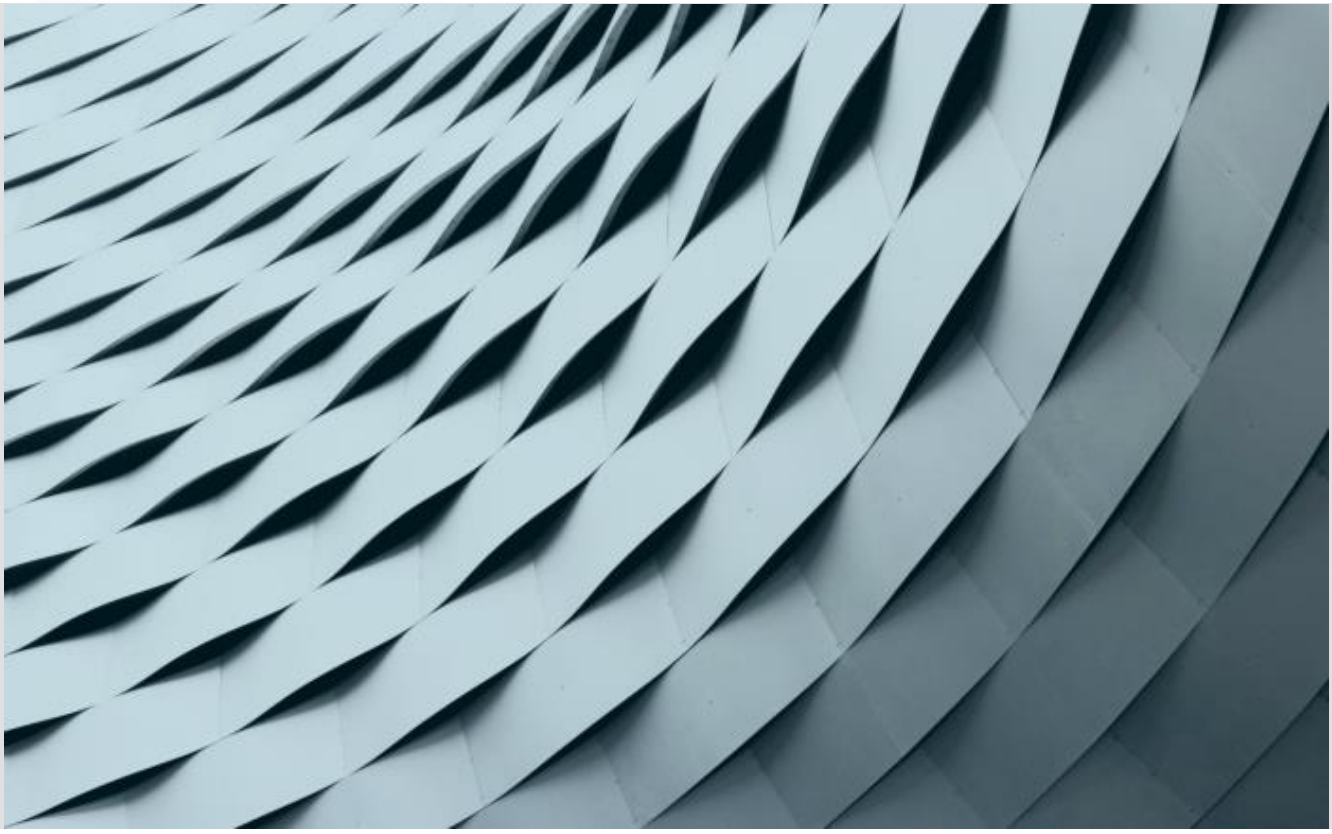
Nordveien 39, 1359 EIKSMARKA

BÆRUM kommune

gnr. 20, bnr. 333

Aksjenummer 87

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 04.08.2025 **Rapportdato:** 07.08.2025 **Oppdragsnr.:** 18214-1392 **Referansenummer:** ZC1469

Foretak: Bjørn Hallmo AS **Takstingeniør:** Bjørn Hallmo **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rapportansvarlig



Bjørn Hallmo

takst@hallmo.no
901 87 079

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Annet - Byggeår: 1953

INNVENDIG Gå til side

Eier overtok leiligheten i 2014 og opplyser at følgende er blitt utført:

•Monterte panelovn på soverommet i november 2014.
•Satt opp flere skap og benker på kjøkkenet i oktober/november 2015.
•Monterte panelovn i stua i november 2016.
•Monterte brannstige utenfor balkongen i mai 2018.
•I desember 2019 ble det påvist en vannlekkasje hos naboen under oss, og det viste seg at det kom fra sluket på badet vært som var delvis tett. Dette fordi
det ble stående vann opp under membranen. Styret godkjente at jeg forseglet overgangen mellom membranen og sluket og at jeg kunne overvåke nivået i
sluket med en nivå alarm.
•Malt gulvet på balkongen og byttet ut en panelovn i stuen i juli 2025.
Ellers har boligselskapet skiftet vinduer og skyvedører mot terrasse / balkong desember 2019
Det ble også foretatt en oppgradering av alle balkonger i boligselskapet, men jeg husker ikke når.
Kanskje etter at vinduene ble skiftet.
Følgende er utført før eier overtok: 2013/2014 - Renovert og oppgradert med ny gulv og overflater, ny innredning kjk og i bad. mye av det elektriske er trukket nytt.

VÅTROM Gå til side

Noe oppgraderinger er utført. Sluket er et støpejernsluk fra byggeperioden.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er modernisert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er festet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

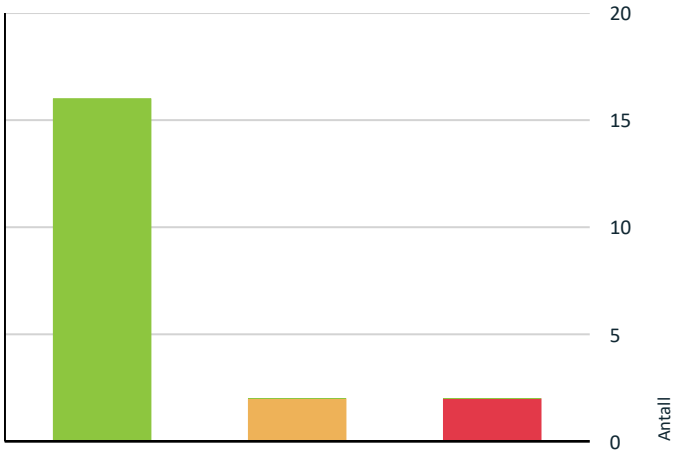
Annet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avviket utgjøres av at tegningene er uklare, grunnet alder. Leilighetene kan ikke identifiseres.

Sammendrag av boligens tilstand

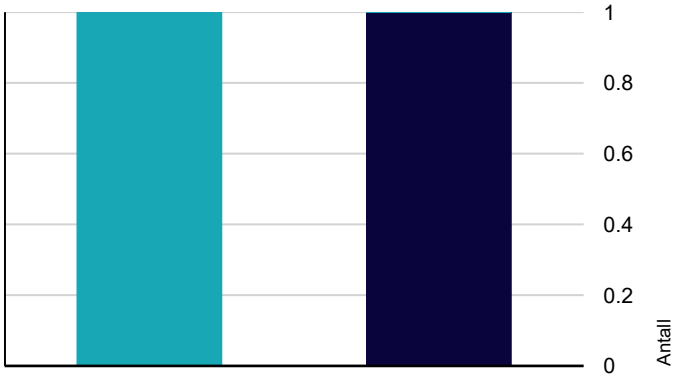
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Annet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken (del av stuen) > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ANNET

Byggeår
1953

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Panelt bindingsverk.
Nærmere undersøkelser er ikke utført.

Taktekking

Nærmere undersøkelser er ikke utført.

TG 1 Vinduer

Vinduet i soverommet er produsert i 2019.
Det ble ikke registrert punktert vindu eller kondensering på befaringstidspunktet. Takstmannen anmerker at det kan det være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet, og kan være synlig kun sporadisk. Vinduet har en alder hvor dette normalt ikke skal forekomme.

TG 1 Entredør

Entredøren er fornyet i senere år.
Døren er lyd- og brannklassifisert.

TG 1 Balkongdør

Skyvedør med sidevindu, produsert i 2019.
Angående punktering i vindusglass og eventuell kondensering, se informasjon gitt i momentet om vinduer.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ca. 3 m2 mot syd.
Eier har nylig malt balkonggulvet.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dagens krav er 100 cm. Rekkverket har en høyde på ca. 95 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater himling

Takplater.
Downlights i kjøkken og bad.
Normal aldring, slitasje, kan påregnes.

TG 1 Overflater gulv

Fliser i badet. Ellers parkett
Det ble registrert lett knirk i lite parti i soverommet. Takstmannen anser ikke dette som graverende.
Ellers: Normal aldring, slitasje kan påregnes.

TG 1 Overflater vegg

Allocplater i badet.
Ellers malte flater.
Normal aldring, slitasje, kan påregnes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Høyde under himling 241 cm, målt i stuen.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket ble målt fra yttervegg mot balkongen og mot deleveggen mot fellesgangen, ved entredøren

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Radon

Radonmålingsrapport er ikke mottatt. I henhold til Norges geologiske undersøkelse viser kartet at bygget, eiendommen, ligger i et område som er registrert med moderate eller lave radonforekomster.
Nærmere undersøkelser er ikke utført.
TG settes ut fra dette.

TG 1 Pipe og ildsted

Opprinnelig kamin i stuen.
Eier opplyser det at denne fungerer tilfredsstillende.
TG settes ut fra dette.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Glatt og malt dørblad mellom stue og soverommet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Sluket er det opprinnelig støpejernsluket fra byggeperioden.
Noen oppgraderinger er utført, bl.a. i 2013 med smøremembran etc.
Det foreligger noe, men ikke tilfredsstillende dokumentasjon for utførte arbeider.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

I henhold til Avhendingsloven skal det, om mulig, foretas fuktsøk inne i veggkonstruksjonen, mot dusjsonen, ved å bore hull fra tilstøtende rom mot dusjsonen.
Dusjsonen ligger i hjørne mot delevegg mot fellesgangen (utenfor leiligheten) og mot kjøkkenet og dennes kjøkkeninnredning og veggfliser.
Hulltaking er derfor ikke foretatt.
Det ble foretatt fuktsøk på enkelte steder innne i badet. Ingen unormale verdier ble registrert. Fuktsøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. TG settes ut fra dette.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN (DEL AV STUEN)

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet opplyses være oppgradert med ny innredning i 2013/2014, samt at dagens eier har supplert noe.
Hvite glatte fronter.
Komfyrvakt er montert.
Nye fronter vil bli anskaffet og montert på kjøleskapet og fryseskapet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

For å plassere kummen er det foretatt utskjæring i benkeplaten.
Snittflater er ikke fuktsikret. Snittflater vil kunne bli utsatt for kondens/fukt.
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjesikring ved oppvaskmaskinen/oppvaskkummen eller varmtvannsberederen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak må utføres for å rette avviket.
Ellers se momentet vannledninger, lengre ned.

2. ETASJE > KJØKKEN (DEL AV STUEN)

TG 1 **Avtrekk**

Avtrekksventil er registrert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

I hovedsak opprinnelig røropplegg.
Noe av røropplegget i badet synes være fornyet.
Eier har bekreftet at tilfredsstillende merke "Stoppekran" vil anskaffes og monteres lett synlig, på kjøkkeninnredningen. Ut fra dette settes TG 1.

TG 1 **Ventilasjon**

Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Luft tilføres via spalteventiler over vinduet i soverommet og over skyvedøren/sidevinduet mot balkongen i stuen.
I tillegg er det ventil i ytterveggen i soverommet. På grunn av døren til soverommet anbefales det at front på lufteventilen byttes. Takstmannen anser ikke dette som graverende, siden opprinnelige vinduer normalt sett ikke hadde egne spalteventiler.

TG 1 **Fyring**

Elektriske panelovner, nye i senere år.
Varmekabler i badet.
Eier opplyser at varmekablene fungerer tilfredsstillende.

TG 1 **Varmtvannstank**

Varmtvannsberederen er integrert i hjørnet av kjøkkeninnredningen.
Berederen er på 117 liter og produsert i 2013.
Ellers se momentet om kjøkkenet vedrørende lekkasjesikring.

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.

Automatsikringer i sikringsskapet.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det ble utført oppgraderinger på det elektriske i 2014.
3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Eier anbefaler ikke benytte vaskemaskinen og tørketrommelen samtidig.

Inntak og sikringsskap

4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

Generell kommentar

Det er ikke et krav om å sette TG på det elektriske.

TG 1 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.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Eier anskaffer nytt brannslukningsapparat, pulverapparat på 6 kg.
   Røykvarsler er testet

2. 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

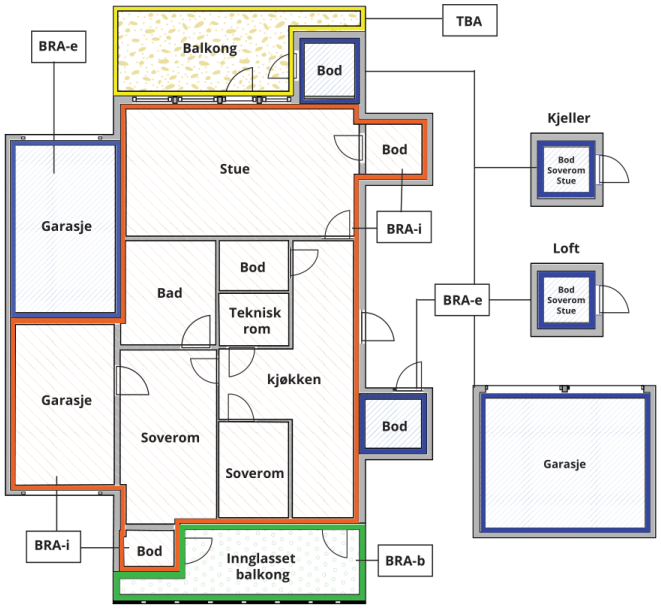
Hva er måleverdig areal?

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

Annet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	41			41	3
2. etasje, bod		4		4	
SUM	**41**	**4**			**3**
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, Bad, Kjøkken (del av stuen), Stue, Soverom		
2. etasje, bod		Bod	

Kommentar

Leiligheten har tilgang til balkong på ca. 3 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Avviket utgjøres av at tegningene er uklare, grunnet alder. Leilighetene kan ikke identifiseres.

Brannceller

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Eier har fått montert utfellbar brannstige.

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)**
Annet	0	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Bjørn Hallmo	Takstingeniør
	Kurt Oppdøl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	20	333		0	25163 m²	Norges Eiendommer	Festet

Adresse
Nordveien 39, 1359 Eiksmarka

Hjemmelshaver
Eiendommen: Grete Blichfeldt Bjerke, Inger Line Blichfeldt Knutson og Finn Blichfeldt.

Leiligheten:

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Øvrevoll Boligselskap AS	930596183			Kurt Oppdøl

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
87

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
En praktisk 2-roms leilighet på Lijordet. Leiligheten ligger i 2. etasje/øverst med balkong mot syd.

Adkomstvei
Nordveien er fylkesvei

Tilknytning vann
Private stikkledninger fra kommunalt nett.

Tilknytning avløp
Private stikkledninger fra kommunalt nett.

Om tomten
Tomten er festet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.08.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	05.08.2025		Gjennomgått		Nei
Prospekt	10.02.2014	fra eiers kjøp	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Denne rapporten tar for seg leiligheten. Bygningen ellers er ikke vurdert/inspisert og er derfor ikke en del av tilstandsrapporten. For noen av momentene ligger ansvaret for vedlikehold hos sameiet/borettslaget. Informasjon rundt dette fremkommer i vedtekter og husordensregler. Det elektriske anlegget, røranlegget, fyringskilder, tekniske innredninger, eventuelle piper etc. er ikke testet. Det anbefales alltid på generelt grunnlag, for disse momentene, å kontakte en autorisert elektriker, rørlegger, fagmenn og/eller det stedlige brannvesen. En tilstandsrapport vil ikke avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler som først fremkommer ved en eventuell åpning av konstruksjoner. Oppgitt informasjon i rapporten om fornyelser/moderniseringer/oppgraderinger og/eller lignende, er basert på mottatte opplysninger, eller i henhold til oversikt hos Plan- og bygningsetaten.

Egenerklæring

Nordveien 39, 1359 EIKSMARKA

07 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nordveien 39	Nordveien 39	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

I mai 2014

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.

Jeg har bodd i boligen hele tiden.

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

Gjensidige Forsikring ASA-49, 78567467

Informasjon om selger

Selger

Oppdøl, Kurt

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

I desember 2019 klaget naboen under meg på vann i taket på badet.
Det viste seg at sluken min på badet var gått tett og vannet stod helt opp til smøremembran mansjetten. Derfor trakk vannet inn i gulv og ned til naboen. Skaden hos naboen ble dekket av forsikringsselskapet til borettslaget. Og borettslaget påkostet spyling av vårt sluk. Jeg smurte på et tetningsmiddel som heter Tec 7 fra smøremembranen og ned i sluket for å unngå vann å gå inn i gulvet, samt en nivåvarsler som sier i fra hvis vannet blir stående i sluket over et visst nivå.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2014

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Forrige eier fikk oppgradert badet med smøremembran av Fast VVS AS og varmekabler i gulvet av Din Elektropartner Øyvind Henriksen AS. Smøremembran forutsetter dusjkabinett på badet. Samsvarserklæring er kun på det elektriske, men litt vanskelig å tyde hva som er gjort.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fast VVS AS og Din Elektropartner Øyvind Henriksen AS.

2.1.6 **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**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2019

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Vindu på soverommet ble skiftet og det ble også vindu og skyvedør ut mot balkong i stuen.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Palmgren AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2014

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

På Samsvarserklæringen står det: Omtrekking og nytt bad og kjøkken i leiligheten. Jeg tror det betyr at alle strømkabler er skiftet i leiligheten og at varmekabler er lagt på badet og nytt lys i taket på bad og kjøkken. På kjøkkenet er det tidligere også installert komfyrvakt.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Din Elektropartner Øyvind Henriksen 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

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

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Øvrevoll Boligselskap har oppgradert tak, piper, vegger og balkonger i borettslaget i perioden jeg har bodd her. Det er også montert El-lading med 10 plasser på parkeringsplassen.
Boligselskapet har inngått avtale med Global Connect om fiberkabler med TV og internett i 2019.
I 2015 satt jeg inn flere under- og overskap på kjøkkenet.
Jeg har også montert en brannstige mellom balkong og soverom i 2018.
Gulvet på soverommet har et sted mellom dør og vindu som knirker i perioder.
Leiligheten har en bod i en sidegang i samme etasje på 4 m2.

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 95177401

Egenerklæringsskjema

Name

Oppdøl, Kurt

Date

2025-08-07

Identification

bankID Oppdøl, Kurt

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Oppdøl, Kurt	07/08-2025 13:05:25	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.

Deres ref.: 1801-1-087 Vår ref.: 1801-1-087 Dato: 11.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Øvrevoll Boligselskap AS
Organisasjonsnr:	930596183
Aksjonær:	Oppdøl, Kurt
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	087
Aksjeboenhetsnumer:	
Adresse:	Nordveien 39, 1359 EIKSMARKA
Aksjenummer:	87
Gnr.	20
Bnr.	333

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 78567467.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	94927035566
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,24%
Restsaldo:	0,00
Innfrielsesdato:	15.04.2045
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208501712
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,55%
Restsaldo:	23 105 616,00
Innfrielsesdato:	30.06.2047
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 050,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Infrastrukturbidrag - fibernett	29,00	
Netto leie	4 021,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	996,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 653,-
Annen formue:	9 040,-
Gjeld:	214 590,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94927035566
Restsaldo:	0,01
Kapitalkostnader:	5,77

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208501712
Restsaldo:	188 087,40
Kapitalkostnader:	1 238,18

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 188 087,41,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ali Sheikh Munir pr. e-post: ali.sheikh.munir@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Peter Nicolai Myhre , e-post: ovrevoll-boligselskap@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER
ØVREVOLL BOLIGSELSKAP AS

Fastsatt i konstituerende generalforsamling den 28. april 1997 med endringer, 03.04.2008, 31.05.2012, 12.03.2014, 05.01.2017, 23.05.2017, 07.11.2017, 28.05.2019 og 17.06.2021.

§ 1 Formål

Øvrevoll Boligselskap AS (Øvrevollkollektivet AS) er et aksjeselskap hvis formål er overtakelse av festekontrakt på g.nr. 20, b.nr. 333, Øvrevoll i Bærum samt bebyggelse og drift av eiendommen.

Selskapets eiendom ligger i Bærum kommune og selskapet har forretningskontor i Oslo kommune

§2 Aksjer og aksjekapital

Aksjekapitalen utgjør kr. 115.500,- fordelt på 105 aksjer à kr. 1.100,- lydende på navn og fullt innbetalt.

§ 3 Meddelelser

Meddelelser til aksjonærene skjer i brev til hver enkelt aksjonær.

§ 4 Bruk

Aksjonæren skal behandle leiligheten andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av leiligheten og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for selskapet eller andre aksjonærer.

Leiligheten kan bare brukes til eget boligformål. I særlige tilfelle kan styret etter forutgående skriftlig søknad gi samtykke til at en mindre del av leiligheten også benyttes til annet formål som etter sin art ikke kan være til sjenanse eller ulempe for andre.

§ 5 Bruksoverlatelse

Aksjonæren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av leiligheten til andre.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av hele leiligheten til andre for en periode av inntil tre år under forutsetning av at aksjonæren selv, aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp-eller nedstigende linje, fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen har bodd i leiligheten i minst et av de siste to årene.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av leiligheten til andre når

- aksjonæren er en juridisk person

- aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av den husstand som bruken skal overlates til er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen
- bruken skal overlates til noen som har bruksrett etter ekteskapsloven §68 eller lov om husstandsfellesskap §3 andre ledd.

Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

En aksjonær som selv bor og fortsatt skal bo i leiligheten kan overlate bruken av deler av leiligheten til andre uten godkjenning.

At bruken av leiligheten helt eller delvis overlates til andre reduserer ikke aksjonærens forpliktelser overfor selskapet eller andre aksjonærer.

Selskapet har vedtatt regler for fremleie og annen bruksoverlatelse av leiligheter, samt regler aksjonær skal følge ved klager på brukeren av leiligheten. Styret har fullmakt til å endre disse regler. Erverver av leilighet og den eller de personer bruken av leilighet skal overlates til skal samtidig som søknad som beskrevet i foregående ledd og vedtektene §23 skriftlig bekrefte at de godtar selskapets vedtekter, husordensregler samt reglene for bruksoverlatelse og klagebehandling som bindende for seg. Unnlatelse av å inngi slik erklæring skal anses som vesentlig mislighold av aksjonæren.

§ 6 Boder i tilfluktsrom i Nordveien 39

Hver leilighet tilhørende aksjenr. 94-105 har rett til bruk av én bod i felles tilfluktsrom i Nordveien 39, nordre fløy. Bruken av bodene må ikke være til hinder for at rommet kan klargjøres som tilfluktsrom i løpet av 72 timer. Bruken som boder suspenderes for det tilfelle at det blir gitt pålegg fra myndighetene om å tilbakeføre bodene til tilfluktsrom. Eierne av aksjenr. 94-105 er i så fall forpliktet til å dekke kostnadene til tilbakeføringen.

§ 7 Terrasse/platting

Styret kan gi aksjonærene eksklusiv bruksrett til oppføring av terrasse/platting inntil 6 meter fra husveggen på fellesarealet rett utenfor boligen. Terrassens lengde og høyde vurderes i det enkelte tilfelle.

Aksjonæren dekker alle kostnader forbundet med etableringen, og skal besørge nødvendig sikring, vedlikehold mv. Aksjonæren er forpliktet til å fjerne terrassen helt eller delvis ved behov, f.eks. ved tekniske installasjoner, vedlikeholdsarbeider, samt dekke kostnadene i denne forbindelse. Aksjonæren plikter å følge retningslinjer fra styret.

Tillatelsen til bruk av fellesarealene er midlertidig, og styret kan trekke tilbake tillatelsen hvis forholdene endrer seg. Nærmere regler fremgår av husordensreglene.

§ 8 Bruk av grill

Kullgrill og gassgrill bør ikke benyttes på balkonger. Elektrisk grill og gassgrill kan benyttes på terrasser og fellesområder. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Grilling bør ikke skje etter kl. 21.00 og skal ikke være til unødig sjenanse for øvrige beboere, eller medføre brannfare. Nærmere retningslinjer fremgår av husordensreglene.

§9 Overføring av aksje og godkjenning av ny aksjonær

De øvrige aksjeeierne har ikke forkjøpsrett eller annen rett til å overta en aksje som skal skifte eier. Aksjenes omsettelighet er begrenset, idet aksjene kun kan omsettes sammen med den tilhørende leilighet. En person kan kun være eier av en aksje i selskapet.

Aksjonæren har rett til å overdra boretten sammen med tilknyttet aksje- og eventuelt innskuddsbevis på de vilkår som er fastsatt i selskapets vedtekter, leiekontrakt og husordensregler, jfr. også § 23.

Ved enhver overdragelse eller bytte av leilighet, skal søknad sendes selskapets styre for skriftlig godkjenning av erververen for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet. Godkjenning må foreligge før erververen kan ta leiligheten i bruk.

Juridiske personer annet enn fysiske personer kan ikke kjøpe aksje i Øvrevoll Boligselskap AS. Dette gjelder med unntak for staten, en fylkeskommune eller en kommune. Disse kan til sammen eie inntil 10 % av aksjene i selskapet. Dette omfatter også selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet eller kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også selskap, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe leiligheter til vanskeligstilte.

Juridisk person/yrkesutøver som skal stå for oppføring og salg av nye boliger i selskapet kan gis rett til å erverve eller tegne aksjer i selskapet til dette formålet etter særskilt avtale med selskapet. For slike aksjer gjelder bestemmelsene i borettslagsloven §§ 2-12 a) og 2-13 så langt de passer i tillegg til bestemmelsene i disse vedtekter.

§ 10 Vedlikehold

Vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte aksjonær. Under den enkelte aksjonærs vedlikeholdsplikt faller vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte leilighet, så som boder, veranda/balkong m.v. Aksjonæren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i leiligheten.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer men ikke utskifting av vinduer og ytterdører til leiligheten, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig oppstaking og rens av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås, samt sluk frem til selskapets felles rørledningsnett. Vedlikeholdet omfatter også rens av sluk på balkonger.

Den enkelte aksjonær har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte aksjonær har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

Ønsker aksjonæren å foreta større endringer som flytting/fjerning av vegger, installasjoner av peis etc. må styrets tillatelse innhentes. Det forutsettes at kravene fra Plan- og bygningsetaten i Bærum er oppfylt. Eier må undersøke om endringene er søknadspliktig og om de må byggeanmeldes og godkjennes. Arbeidet må utføres av fagpersoner (vann, elektrisitet og bygningsmessige arbeider). Byggearbeide/installasjoner som foran bestemt hvor formell godkjennelse ikke foreligger, vil bli krevet fjernet, om nødvendig for aksjonærens regning.

Ved renovering av bad eller kjøkken eller ved andre større arbeider som kan medføre støy og andre belastninger for naboene, må eieren varsle naboene minst tre uker før arbeidet tar til. Arbeidet må foregå så raskt og hensynsfullt som mulig og naboene bør få beskjed om hvor lenge arbeidet vil pågå. Arbeidet må utføres mellom kl. 08.00 og 20.00 på hverdager.

Unnlater aksjonæren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan selskapet ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

Vedlikehold omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader som har oppstått på grunn av uvær og innbrudd.

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, herunder reparasjoner og utskiftinger, selv om dette skulle vært utført av den forrige aksjonæren.

§ 11 Styret

Selskapet ledes av et styre, bestående av styreleder, 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer, valgt av aksjonærene. Styreleder velges ved særskilt valg. Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år av gangen.
To vara velges for to år av gangen. Den første som blir valgt er vara nummer 1, den neste som blir valgt er vara nummer 2.

Vara har møterett på styremøtene, men ikke ordinær stemmerett. Dersom øvrige styremedlemmer melder frafall idet den avtalte stemmeavgivning finner sted, gis vara stemmerett etter nummerert rekkefølge.

Styret er bemyndiget til å handle på selskapets vegne i alt hva der hører til den ordinære drift av selskapets eiendommer.

Styret sørger for lovbestemt regnskap og ansetter forretningsfører for selskapet.

Et styremedlem kan ikke være forretningsfører for selskapet eller for øvrig ha forretninger med dette.

Selskapet tegnes av formannen og et styremedlem i forening.

Særskilte retningslinjer for styret vedtatt på ordinær generalforsamling 31. mai 2012:

1) Ved større utbetalinger/transaksjoner må styreleder skrive under sammen med minst 2 andre medlemmer av styret. Kopi sendes øvrige medlemmer

2) Aksjonærer har rett til informasjon om styrets planer / endringer av disse f.eks. informasjon fra styremøter el. annen relevant info – henges opp på dører / oppslagstavler f.eks. annenhver mnd.

3) Åpenhet/informasjon/innsynsrett i forb. med avtaler som inngås

§ 12 Generalforsamling

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mai måned.
Generalforsamlingen skal behandle:

1) Regnskapet.

2) Valg av styre og revisor samt fastsettelse av deres lønn.

3) Eventuelle forslag som måtte være kommet styre i hende innen en måned før generalforsamlingen avholdes.

Innkallelse sendes primært per e-post, og per brevpost til de uten kjent e-postadresse. Innkallelse sendes hver enkelt aksjonær senest 8 dager før generalforsamling. Hver aksjonær har en stemme på generalforsamlingen, selv om aksjonæren eier flere aksjer. Aksjonærer kan møte som fullmektig for andre aksjonærer. Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret anser det ønskelig, eller når minst 10 aksjonærer fremsetter skriftlig begjæring om det.

Styret skal i rimelig tid på forhånd varsle aksjonærene om dato for generalforsamling og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen.

§13 Generalforsamlingens kompetanse

Beslutninger på generalforsamling treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i aksjeselskapet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg eller kjøp av fast eiendom som tilhører aksjeselskapet
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- tiltak som har sammenheng med aksjonærenes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for aksjonærene på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgiftene

- endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av aksjeselskapet karakter krever tilslutning fra samtlige aksjonærer.

Generalforsamlingen fastsetter husordensregler med alminnelig flertall.

§ 14 Selskapets tilgang til leilighet

Aksjonær plikter å gi selskapet eller dennes representant adgang til leiligheten for periodisk ettersyn. Videre plikter aksjonæren å gi selskapet eller andre som handler på vegne av selskapet adgang til leiligheten i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Aksjonæren skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider og gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller annen bruker av boligen.

Når aksjonæren skal overdra leieretten kan selskapet kreve tilgang til leiligheten for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider aksjonæren er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av leieretten kan godkjennes. Unnlatelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for selskapet verken overfor ny eller nåværende aksjonær.

§15 Plikt til å melde skade og utføre forbyggende tiltak

Aksjonæren plikter å erstatte skade som er forårsaket av aksjonæren eller medlemmer av husstanden eller andre brukere aksjonæren har gitt tilgang til eiendommen eller leiligheten.

Aksjonæren plikter straks å melde til selskapet enhver skade som aksjonæren har oppdaget eller burde ha oppdaget og som må utbedres av selskapet eller tredjemann uten opphold. Andre skader på leiligheten plikter aksjonæren å gi melding om innen rimelig tid. Lar aksjonæren være å gi pliktig melding kan aksjonæren tape sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Aksjonæren plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for selskapet som følge av skade som nevnt over. Er aksjonæren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

§ 16 Forandringer som påvirker bygget

Aksjonæren har ikke, uten å ha innhentet skriftlig godkjenning på forhånd fra styret, rett til å foreta noen forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- eller fellesarealer, for eksempel markise, radio- eller TV-antenne. Aksjonæren må ikke iverksette noen tiltak som kan betinge endring av forsikring eller andre utgifter for laget.

Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjennelse fremlegges for styret. Styret kan i slike forhold pålegge aksjonæren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

§17 Dyrehold

Dyrehold er i alminnelighet tillatt, men skal på forhånd meldes til styret. Styret kan nekte dyrehold dersom det vil bli til vesentlig ulempe, eller sjenanse for andre aksjonærer, andre brukere av leiligheter i selskapet eller selskapet. Styrets avgjørelse skal baseres på vedtatte retningslinjer. Dyrehold i strid med disse bestemmelser kan utgjøre vesentlig mislighold.

§ 18 Fellesutgifter

Aksjonæren betaler sin andel av felleskostnader hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadsbeløpet med en måneds skriftlig varsel

Ved fastsettelsen av beløpet kan styret ta hensyn til behov for å dekke avsetning til midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Den forrige aksjonæren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny aksjonær er godkjent eller det er rettskraftig avgjort at den nye eier har rett til å erverve aksjen.

Betaling innen den 1. i hver måned anses som rettidig betaling. Fellesutgifter betales til forretningsfører eller en av forretningsfører anvist bank.

§ 19 Panterett

Aksjonær aksepterer at aksjene pantsettes til fordel for selskapet. Aksjene tjener til sikkerhet for de krav selskapet måtte få mot aksjonæren som aksjonær. Aksjonæren skal i samsvar med dette overlate adkomstdokumentene knyttet til leiligheten til selskapet.

Selskapet har panterett i aksjen foran alle andre heftelser for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet. Pantekravet er begrenset til et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Selskapet har ikke plikt til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser aksjonærer ønsker å etablere.

§20 Pålegg om salg og fravikelse

Hvis en aksjonær til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor selskapet, kan selskapet pålegge aksjonæren å selge sin aksje, jfr aksjeselskapsloven §5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt.

Medfører aksjonærens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse overfor eiendommens øvrige aksjonærer eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra leiligheten etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

En aksjonær som blir kastet ut eller som flytter etter krav fra selskapet på grunn av mislighold eller fraviker som følge av konkurs, plikter å betale for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører fra det tidspunkt annen aksjonær overtar ansvaret for betaling av

leien. Aksjonæren må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål, rydding og rengjøring av leiligheten fører med seg.

Aksjonær vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis fellesutgifter eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, og leier ikke innen 14 dager etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelses-loven §4-18 er sendt, har fraflyttet leiligheten, jfr. samme lov §13-2 tredje ledd a). I varselet skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom fellesutgifter med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

§ 21 forsikring og skadeansvar

Aksjonæren plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, m.v. Selskapet kan kreve at aksjonæren fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Ved skade på leiligheten skal aksjonærens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets forsikring benyttes.

Selskapet har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v., utover det som dekkes av de forsikringer selskapet har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader eller tap som skyldes selskapets mislighold.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra aksjonærer, noen av aksjonærens husstand eller den han har overlatt sin leilighet til og som dekkes av selskapets forsikring, kan selskapet kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av aksjonæren.

§ 22 Erstatningsansvar

Selskapet kan kreve erstatning for tap som følge av at aksjonæren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt. Dette gjelder likevel ikke så langt aksjonæren godtgjør at misligholdet skyldes en hindring utenfor aksjonærens kontroll, og det ikke er rimelig å regne med at aksjonæren skulle regnet med dette forholdet på avtaletiden, eller at aksjonæren skulle ha overvunnet eller unngått følgende av hindringen.

Ny eier av aksje er erstatningsansvarlig i forhold til selskapet og andre aksjonærer på samme vilkår som aksjonær selv ville vært erstatningsansvarlig.

§ 23 Ansvar for krav mot tidligere aksjonær

Selskapet stiller som vilkår for godkjenning at den nye aksjonæren påtar seg personlig ansvar for krav selskapet har mot overdragende aksjonær og som er forfalt de siste 6 månedene regnet fra tidspunkt melding kom frem til selskapet.

§24 Eierskiftegebyr

Selskapet kan ta et gebyr av aksjonær som skal avhende sin aksje for arbeid med å godkjenne en ny aksjonær. Gebyret fastsettes av styret og kan ikke overstige fire ganger det offentlige rettsgebyr.

§25 Aksjonærens aksept av gjeldende regler i selskapet

Ved erverv av aksje har aksjonæren gjennomgått selskapets vedtekter og husordensregler og aksepterer disse som bindende for seg.

Aksjonæren har rett til å overdra leieretten sammen med tilknyttet aksjebrev på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i selskapets vedtekter, husordensregler og vedtak truffet av selskapets generalforsamling.

Bestemmelse i leiekontrakt som er i strid med bestemmelsene i disse vedtekter er ikke lenger gyldig. Bestemmelsene i vedtektene erstatter de tidligere bestemmelsene i leiekontraktene.

BEHANDLINGSREGLER VED BRUKSOVERLATELSE
(vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 28. juni 2006).

Ved erverv av leilighet skal erverver samtidig med melding om ervervet gi skriftlig erklæring om at han godtar de nedenstående regler for behandling av bruksoverlatelse av leilighet:

1. Før avtale om bruksoverlatelse inngås skal aksjonær gi selskapet melding til styret ved styreleder følgende opplysninger om den eller de personer som bruken overlates til: navn, alder, tidligere adresse, antall husstandsmedlemmer og om personen(e) har husdyr. Når aksjonær er en juridisk person skal denne utpeke en kontaktperson styret kan sende meldinger til. Aksjonær skal ellers gi de opplysninger som kan ha betydning for bruksoverlatelsen når dette kan meddeles uten hinder av taushetsplikt.

2. Styret kan kreve avholdt et møte med personen(e) meldingen omfatter. Møtet avholdes med et eller flere styremedlemmer eller den eller de personer styret har bemyndiget til å opptre på vegne av selskapet.

   Når styret ønsker avholdt møte med personen(e) skal det gis varsel om dette til aksjonæren minst en uke før møtet ønskes avholdt. Aksjonæren kan delta på møtet og det kan utarbeides omforenet referat fra møtet. For å utgjøre omforenet referat skal referatet være underskrevet av både selskapet og aksjonæren.

   I den utstrekning det er nødvendig er aksjonæren ansvarlig for at det er tolk til stede. Aksjonæren bærer kostnadene forbundet med tolketjeneste.

   Møtet avholdes innenfor perioden mandag til fredag mellom 15.00 og 17.00. Styret kan kreve at møtet skal avholdes i selskapets lokaler.

   Det utarbeides ingen skriftlig agenda før det enkelte møte. På møtet gjennomgås det sentrale innholdet i skrevne og uskrevne regler for adferd som gjelder for beboere i selskapet. Selskapet ønsker å forsikre seg om at reglene er kjent.

3. Den kontrakten aksjonæren benytter for bruksoverlatelse skal ha bestemmelse om at den eller de personer bruksoverlatelsen gjelder har gått gjennom og godtar som bindende for seg de bestemmelser som fremgår av aksjeselskapets vedtekter og husordensregler.

BEHANDLINGSREGLER FOR KLAGER PÅ BRUKSOVERLATELSE

Ved erverv av leilighet skal erverver samtidig med melding om ervervet gi skriftlig erklæring om at erververen godtar de nedenstående regler for behandling av klager rettet mot den eller de personer leiligheten skal bruksoverlates til:

1. Ved innsetting av personer bruken av leiligheten skal overlates til skal aksjonæren gi forutgående melding til styret i henhold til selskapets vilkår og rutiner for dette.

2. Aksjonær skal, i tilfeller der det fra selskapet fremsettes skriftlige innsigelser mot den eller de personer som aksjonæren har overlatt bruken til, innen tre uker oppsøke disse personer for aktivt å løse det forhold som påklages. I tilfeller der omstendighetene gjør det naturlig, skal aksjonæren benytte sakkyndig ekspertise for å avgjøre hvilke tiltak som er mest hensiktsmessig å iverksette overfor disse personer. Dette skal meddeles selskapet.

3. Ved gjentatte eller nye innsigelser etter at aksjonæren har oppsøkt disse personer i samsvar med punkt 2 som innebærer at det foreligger vesentlig mislighold forøvet av disse, skal aksjonæren meddele fremleietaker advarsel etter husleieloven §9-9 (1) b. I advarselen skal disse personer også meddeles at aksjonæren kan bli nødt til å kreve tvangsfravikelse overfor dem dersom ikke misligholdet opphører

4. Dersom advarsel om tvangsfravikelse etter punkt 3 ikke gjør at det vesentlige misligholdet opphører skal aksjonæren tilby den eller de personer bruken er overlatt til erstatningsleilighet utenfor selskapet, med to ukers akseptfrist for disse personer.

5. Opphører ikke det vesentlige misligholdet og aksepterer ikke den eller de personer bruken er overlatt til tilbud om erstatningsleilighet skal aksjonæren uten ugrunnet opphold følge opp og gjennomføre begjæring om tvangsfravikelse. Selskapet vil bistå med skriftlig og/eller muntlig bevisførsel.

6. Fremstår forholdene som uholdbare skal aksjonæren fremme, følge opp og gjennomføre begjæring om midlertidig forføyning og/eller sette kortere frister enn de som fremgår av det ovenstående.

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 55 00
e-post: oef@obos.no

Cultura Sparebank

Kontraktsnummer: 20784

1801-1-087 Oslo:11.08.2025

PANTEATTEST

Boligen:

Boligselskap:	Øvrevoll Boligselskap AS	org.nr: 930596183
Boligens adresse:	Nordveien 39, 1359 EIKSMARKA, 1359 EIKSMARKA	bolig nr: 087
Kommune:	BÆRUM	
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring Asa	polise nr: 78567467
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS	org.nr: 934261585

Aksjonær:

Navn	Fødselsdato/Org.Nr:
Oppdøl, Kurt	24.11.1961

Adkomstdokumentene består av:

Type	Pålydende	Nummerserie	Lokasjon	Kommentar
Aksjer	1100	87	Annet	ELEKTRONISKE DOKUMENTER

Dokumentsted oppgitt er i henhold til opplysninger fra våre elektroniske systemer.

Boligselskapet har legalpant for sine krav mot aksjonæren etter bestemmelse i borettslagsloven § 5-20.

Noterte heftelser: vedrørende kontrakt 20784

Dato	Rettighetshaver	Noteringsnr	Pantetype
05.06.2014	Cultura Sparebank		PANT

Øvrevoll Boligselskap AS
V/ OBOS Eiendomsforvaltning AS

Husorden	
Adresse	ØVREVOLL BOLIGSELSKAP A/S

1.

RO OG ORDEN

Enhver aksjonær plikter å holde ro og orden og ta mest mulig hensyn til øvrige aksjonærer. Det skal være ro i boligaksjeselskapet etter kl. 23,00 alle dager unntatt fredag og lørdag, da skal det være ro etter kl. 01,00. Ved privat selskapelighet som kan bli mer en vanlig støyende, bør de nærmeste aksjonærene varsles på forhånd.

Musikkundervisning er ikke tillatt.

2.

Rot, forsøpling og bråk i fellesrom, vestibyle, korridorer, kjellere og ellers på fellesområder er forbudt. Gårdsplass, vestibyle, trappeoppganger og korridorer må ikke belemres med gjenstander tilhørende aksjonærer, som kasser, bohave, sportsartikler, sykler, brensel, barnevogner, skotøy o.l. Styret forbeholder seg rett til å kontrollere plasseringen av bohave, barnevogner, sportsartikler og andre private gjenstander i kjellerrommene, korridorer eller vestibyle. Sykler kan oppbevares i garasje reservert til dette bruk (kfr. vaktmesteren).

3.

Det er forbudt å kaste papir og annet avfall på boligaksjeselskapets område. Alt avfall skal legges i plastpose som knyttes for før de plasseres i søppelkasser satt opp til dette bruk. Avfall rundt søppelkassene må unngås! Papir som aviser o.l. bør samles i egne (oransje) plastsekker distribuert av kommunen. Disse settes utenfor portene kvelden før kommunens fastsatte hentedag en gang i måneden. Juice- og melkekartonger samles og hentes også til gjenvinning.

Ekstra husholdningsavfall plasseres for seg i Bærum kommunes plastsekker som settes ved siden av søppelkassen.

4.

Det er ikke tillatt for barn å leke i vestibyle, trappeoppganger, loft, kjellere eller korridorer. Foreldre må passe på at barna ikke gjør skade av noen art på bygninger, inventar og anlegget forøvrig. Foreldre kan bli gjort ansvarlige for skade forvoldt av deres barn.

5.

Ytterdører, kjellerganger, dører og vinduer til ytre rom skal holdes stengt etter kl. 22.00. Aksjonærene skal selv påse at dører holdes lukket, også om dagen. Alle ytterdører til Nordveien 39 skal til enhver til holdes låst.

6.

Aksjonærene oppfordres til å ordne seg slik at unødig forbruk av elektrisitet unngås. De må selv sørge for å slukke lys i ytre rom som tilligger leiligheten (loft og boder). Bart lys må ikke brukes i ytre rom.

7.

HUSDYRHOLD

Husdyr må ikke holdes uten STYRETS skriftlige samtykke. De som får holde hund, må sørge for å ha den i bånd på boligselskapets område, og urenslighet i forbindelse med husdyr tillates ikke i bygninger eller anlegg.

8.

VASK, TØRKING AV TØY, TEPPEBANKING M.M.

Ukentlig vask av trappeoppgangene skal besørges i tur og orden av aksjonærene selv i de respektive oppgangene - etter fast avtale mellom husstandene.

Tørking av tøy på balkonger og utestativer er forbudt på søn-/ helligdager og etter kl. 18.00 på lørdager. Tørking av tøy må under ingen omstendigheter skje på en måte som sjenerer de andre aksjonærene. Det er ikke tillatt å montere private tørkestativer som skyter over eller utenfor balkongene, og det er ikke tillatt å henge tøy til tørk på balkongrekkverkene eller i vinduene. Uten STYRETS samtykke er det forbudt å sette opp permanente stativer for tøytørking i anlegget.

Banking av tepper, dørmatter og liknende må bare foretas på stativene satt opp til dette bruk, og ikke etter kl. 20.00.

Lufting av sengetøy, tepper, gangtøy og liknende må ikke finne sted fra balkonger, dører eller vinduer etter kl. 20.00, aldri på søn-/ helligdager, og aldri på en måte som kan sjenere øvrige aksjonærene.

Forøvrig innskjerpes det at vask, tepper o.l. ikke må bli hengende ute på stativene lenger enn høyst nødvendig, av hensyn til at det jo er flere som skal bruke disse.

9.

ENDRINGER, REPARASJONER

Leilighetene må bare benyttes til beboelse. Ønsker aksjonæren å foreta større endringer som flytting/fjerning av vegger, installasjon av peis etc. må styrets tillatelse innhentes. Det forutsettes at kravene fra Plan- og bygningsetaten i Bærum er oppfylt. Eier må undersøke om endringene er søknadspliktig og om de må byggemeldes og godkjennes. Arbeidet må utføres av fagpersoner (vann, elektrisitet og bygningsmessige arbeider).

Når det gjelder utvendige endringer, så skal dette godkjennes av styret på forhånd, samt eventuell offentlig godkjennelse foreligge før arbeidet settes i gang.

1. Alle terrassegulv bør ligge minst 5 cm. lavere enn underkant kledning.

2. Alle eksisterende og nye terrasser skal ha selvstendig bæresystem. Det er ikke tillatt å feste disse i grunnmur eller i kledning.

3. For eksisterende terrasser som ligger inntil kledningen må det etableres en avstand mellom terrasse og kledning på min. 5 cm. Samtidig må det sørges for god luftsirkulasjon under

terrasse og for å kunne oppnå det må det være god tilgang til luft i fremkant av terrassen.

4. Terrassegulvet på nye og gamle terrasser kan ikke overskride følgende måleanvisninger:

    a. Leilighetens bredde – Skillevegg til naboen kan etableres på samme linje som innvendige brannvegg mellom sokkelleilighetene.

    b. Dybden på terrassegulvet kan ikke overskride 4 meter.

5. Levegger og skillevegger ifm. terrassene skal ikke overskride overkant vindu/terrassedør og ikke gå lengre ut enn selve terrassen.

6. Det er ikke tillatt å etablere andre byggverk enn levegger og skillevegger på terrassen.

Byggearbeide/installasjoner som foran bestemt hvor formell godkjennelse ikke foreligger, vil bli krevet fjernet, om nødvendig for aksjonærens regning

Ved renovering av bad eller kjøkken eller ved andre større arbeider som kan medføre støy og andre belastninger for naboene, må eieren varsle naboene minst tre uker før arbeidet tar til. Arbeidet må foregå så raskt og hensynsfullt som mulig og naboene bør få beskjed om hvor lenge arbeidet vil pågå. Arbeidet bør utføres mellom klokken 8.00 og 20.00 på hverdage***r.***

Avfall i denne forbindelse plikter beboeren selv å fjerne. Det skal ikke plasseres ved søppelkassene!

10.

BRUK AV GRILL

- Barn og kjæledyr skal aldri være alene eller leke i nærheten av en tent grill.
- Hold grillen under oppsyn så lenge den er varm.
- Sørg for at grillen står stødig og i god avstand fra brennbart materiale. Hold grillen under oppsikt hele tiden mens den er varm. Pass på at røyk fra grillen ikke sjenerer naboer.
- Gjør deg godt kjent med bruksanvisningen for gassgrillen. Følg instruksjonene for bruk og vedlikehold av grillen nøye. Før du åpner for gasstilførselen på beholderen, påse at alle blussene er stengt. Antenn alltid grillen med åpent lokk straks etter at gasstilførselen er åpnet.
- Når grillingen er over, påse at både gassblussene og flaskeventilen er stengt. Sjekk med jevne mellomrom gasskoblingen og -slangen for å unngå lekkasje eller tilstopping.
- Oppbevar aldri ekstra gassflasker nær grillen. Gassflasker med bulker eller rust må ikke brukes. Kjenner du gasslukt og mistenker lekkasje, steng straks av gasstilførselen på gassflasken. Flytt flasken til et sikkert sted dersom det er mulig. Fjern alle varmekilder (f.eks. stearinlys, sigaretter, stråleovner og så videre). Gå vekk fra grillen, kontakt brannvesenet og varsle naboer.

11.

Viser det seg å være utøy i leiligheten, plikter vedkommende aksjonær øyeblikkelig å melde fra om dette til forretningsfører eller STYRET.

12.

Leilighetene med tilhørende utstyr må behandles med forsiktighet, så enhver skade på huset unngås. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettene. Dersom aksjonæren ikke selv kan påta seg å skifte pakning i vannkraner, justering av klosettet m.v., kan vaktmesteren være behjelpelig med å skaffe fagfolk som ordner dette. Det skal benyttes autoriserte fagfolk ved reparasjoner aksjonærene selv ikke kan (eller ikke har lov til) å utføre.

Ved oppussing/oppgradering av bad og kjøkken skal dette utføres i henhold til gjeldende bygningsforskrifter, og av fagpersoner.

13.

Lufting av leilighetene mot trappeoppganger og korridorer er ikke tillatt.

14.

PARKERING OG GARASJER M.V.

Garasjene skal benyttes til hensetting av bil og nødvendig husgeråd, og de skal holdes låst.

Det er ikke tillatt for besøkende eller andre å parkere på plassene foran garasjene uten samtykke fra den som leier garasjen. Biler må heller ikke parkeres slik at det er til hinder for snømåking. Forøvrig har boligselskapet anlagt en parkeringsplass som kan benyttes. Garasjehavere som over lengre tid benytter sin garasje til annet formål enn hensettelse av bil, vil bli fratatt disposisjonsretten over garasjen.

15.

All kjøring på områdets gangveier er strengt forbudt - sykling på gressplener likeså.

16.

HAGEANLEGGET M.V.

Hageanlegget må behandles med varsomhet. Den som selv opparbeider hage, må også sørge for å holde den i orden og passe på at den avstemmes etter de øvrige hagene og anlegget ellers. De private hageanleggene utenfor leilighetene er vaktmesteren uvedkommende, men håndklippere, spader, trillebår m.v. kan lånes hos han. All redskap skal naturligvis behandles med forsiktighet, og rengjøres etter bruk.

17.

Ved anskaffelse av markiser/ annen avskjerming må aksjonæren benytte samme farge(r) som øvrige i samme bygning. (Kontakt STYRET).

Montering av parabolantenne er forbudt, likeså anlegg til motorvarmer direkte fra leiligheten.

Aksjonæren plikter selv å fjerne snø og is fra egen balkong.

18.

OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE

Vaktmesteren har myndighet til å påtale enhver overtredelse av husordensreglene. Fører ikke dette fram, skal han straks rapportere til styret og/ eller forretningsføreren. Overtredelse av disse husordensreglene kan, dersom advarsel ikke fører frem, betraktes som vesentlig mislighold av aksjonærens plikter i forhold til aksjeselskapet og vil få alvorlige konsekvenser for boforholdet.

Sist endret 28. mai 2019

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1801
ØVREVOLL BOLIGSELSKAP AS

Velkommen til årsmøte i ØVREVOLL BOLIGSELSKAP AS

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

Dato for årsmøtet:

3. juni 2025 kl. 18:00, Eikeli VGS.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkommet sak nr. 1
8. Innkommet sak nr. 2
9. Innkommet sak nr. 3
10. Valg av styremedlemmer

Med vennlig hilsen,
Styret i ØVREVOLL BOLIGSELSKAP AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Anders Hamre er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ali Sheikh Munir foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. kommentarer til regnskapet 1801.pdf
2. ØVREVOLL BOLIGSELSKAP AS.pdf
3. 1801 Øvrevoll Boligselskap AS.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000kr.

Styrets innstilling

Styret foreslår å videreføre samme honorar som for 2024

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 210 000kr

Sak 7

Innkommet sak nr. 1

Forslag fremmet av:
Kristin Margrethe Haugen-Flermoe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etablering av sone fri for motorisert ferdsel innenfor hekken ved N39 og det asfalterte området ved inngangspartiene ved rekkehusene og nybygget.

Jeg foreslår at det etableres en sone fri for motoriserte kjøretøy innenfor området som starter ved hekken ved N39, samt det asfalterte arealet foran rekkehusene og nybygget. Det bes videre vurdert om lignende tiltak bør gjelde for øvrige grøntområder og gangveier i aksjeselskapet.

Forslagets innhold:

• Alle motoriserte kjøretøy skal parkeres på parkeringsplassen.

• Det åpnes for midlertidige unntak i tilfeller der beboere har behov for kortvarig adkomst, f.eks. for av- og pålessing, vask av bil (ved behov for strømuttak til støvsuger o.l.) eller annet.

• Elektriske sparkesykler unntas fra forbudet.

Begrunnelse:

• Området har to lekeplasser i umiddelbar nærhet, og det er fare for velt eller påkjørsel i forbindelse med kjøring inne på området.

• Støy fra biler og andre motoriserte kjøretøy skaper ulemper for beboere, spesielt med tanke på trivsel og sikkerhet for barn som leker i området.

• Tiltaket vil bidra til å verne grøntområdene og gangveiene som rekreasjons- og lekearealer, og sikre et tydelig skille mellom gangarealer og motorisert ferdsel.

Styrets innstilling
Styret viser til husordensregler for Øvrevoll Boligselskap

15. All kjøring på områdets gangveier er strengt forbudt - sykling på gressplener likeså.

Styret påpeker at motorisert kjøretøy kun skal parkeres på oppmerket parekingsplass. For å unngå motorisert ferdsel på boligselskapets småveier og inntil bakgården til Nordveien 39 og Nordveien 41 burde det vurderes fysiske sperringer, som for eksempel svingbom.

Forslag til vedtak
Det etableres sperring for motorisert kjøretøy inntil avsalter område til Nordveien 39 og 41. Årsmøtet gir styret tillatelse til innkjøp innenfor kr 10 000.

Sak 8

Innkommet sak nr. 2

Forslag fremmet av:
Liv-Iren Westnes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak 1. Etablering av komité for utbedring av uteområdene

Forslag: Det foreslås å etablere en komité for å utbedre aksjelagets uteområder. Yvonne Høisveen-Belsten og Liv-Iren Westnes har meldt seg tilgjengelige for å sitte i komiteen.

Oppdrag: Komiteen skal samle inn ønsker og behov fra aksjelagets beboere angående uteområdene. Deretter skal det utarbeides en gjennomførbar plan for aktuelle prosjekter. Finansieringen vil være en kombinasjon av midler fra styret og søknader til relevante stiftelser og tilskuddsordninger.

Mulige prioriterte prosjekter:

1. Oppgradering og sikring av lekeplassen (inkludert port ved inngangen for å hindre at barn løper ut til parkeringsplassen).

2. Etablering av et felles sosialt område bak nr. 39 mot Lijordet 4 og 6, med pergola, sitteplasser og murt grill.

3. Flere felles grønnsakskasser og blomsterbed.

4. Oppføring av et overdekket sykkelskur på parkeringsplassen og fjerning av sykkelstativ foran Nordveien 39.

5. Rampe fra parkeringsplassen ved søppelskuret.

Sak 2: Trampoline

Forslag: Barnefamilier i boligselskapet ønsker å sette opp en trampoline. Denne kan plasseres i nærheten av lekeplassen bak Nordveien nr. 41, der den vil være til minst mulig sjenanse.

Sak 3: Styrking av aksjelagets økonomi gjennom leieinntekter

Forslag: For å styrke aksjelagets økonomi foreslås det at det kommende styret prioriterer å kartlegge og utnytte alle muligheter for å øke inntektene.

Tiltak: Fremleie av tomtearealer som tilhører aksjelaget, inkludert tomten ved Coop Vest Viken (Rema 1000 leier) og tomten ved Lijordet barnehage.

Være nøye med å følge opp innkreving av leieinntektene fra boder og garasjer.

Styrets innstilling

Sak 1. Styret stiller seg positiv til en komité for utbedring av uteområdene. Årsmøte burde godkjenne en slik komite. Styret burde utarbeider et mandat. Komitéen må forholde seg til gjeldene husordensregler og vedtekter. Komitéen rapporterer til styret og kan få et begrenset budsjett som er innenfor vedtatt årets budsjettramme. Det er styret som har det øverste ansvaret for komitéen.

Etablering av sosialt område og overdekt sykkelskur burde godkjennes av årsmøte.

Sak 2. Styret og tidligere styrer har ikke tillatt trampoliner i boligselskapet, med begrunnelse at styret blir holdt ansvarlig for sikkerheten ved eventuelle ulykker og har ansvar for vedlikehold. En trampoline kan også være til sjenanse for andre beboere. Årsmøtet må avgjøre denne saken og få endringen inn i husordensreglene.

Sak 3. Nåværende styre og tidligere styre har sett på saken om tomteareal som tilhører boligselskapet. Boligselskapet er på festetomt. Festetomt eier solgt i sin tid tomteareal til Coop Vest Viken. En mindre del av parkeringsplassen til Rema 1000 er etablert på feste tomten til boligselskapet. Styret er skeptisk til at man vil klare å innkreve fremleie av festetomt fra Coop vest Viken når grunneier og Coop vest Viken har en avtale om benyttelse av parkeringsplass. Tomten bak garasjeplassen ved Lijordveien er styret skeptisk til om man får leid ut til noen, da dette er et definert grøntområde og begrenset bruks muligheter.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styre i oppgave å utarbeide et mandat til komitéen for utbedring av uteområdene. Mandatet skal bygge på boligselskapets husordensregler og vedtekter. Det kan gis en begrenset økonomisk ramme. Større endringer i boligselskapet som kan fører til sjenanse eller større økonomiske utgifter må godkjennes av årsmøte. Årsmøtet må komme med sin innstilling om trampoline og husordensreglene må oppdateres om gjeldene sak.

Sak 9

Innkommet sak nr. 3

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Leiepris for garasjeplasser fryses i minst 4 år. Garasjeleien ble satt opp 01.02.25 fra 650kr til 950kr. Flere beboer har sagt opp sinne garasjeplasser og styret ser at smertegrensen for garasjeplassleie er nådd. Derfor er det ikke hensiktsmessige for ytreliger økning de fire neste årene.

Styrets innstilling

Garasjeplass leie kan ikke økes over 950kr før tidligst 01.01.2029

Forslag til vedtak

Garasjeplass leie kan ikke økes over 950kr før tidligst 01.01.2029

Sak 10

Valg av styremedlemmer

Vedtektene til Øvrevoll Boligselskap AS

§ 8 Styret

Selskapet ledes av et styre, bestående av styreleder, 4 styremedlemmer og 3 varamedlemmer, valgt av og blant aksjonærene. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret skal bestå av minst 2 aksjonærer fra boligselskapet. Styreleder og styremedlemmer velges som utgangspunkt for 2 år ad gangen, men kan også velges inn for 1 år. Varamedlemmer velges inn for 1 år.

Innstilling

Styret innstiller ny styreleder, 4 nye styremedlemmer og 2 nye varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Peter Nicolai Myhre

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Grethe Dalgrav
- Karina Dischler Hahn
- Simon Stisen
- Stina Aksnes Bø

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Donata Haneborg
- Tanja Natalie Nygård

Styrets årsrapport

Styret har i denne styreperioden bestått av styreleder Anders Berthling Hamre. Styremedlemmer Cathrine Smith, Hilde Kristine Torgrimsen og Johanna Drivenes Kløvfjell. Varamedlem var Tina Susanne Wiik Wessel som trakk seg under perioden.

Eter avholdt årsmøte 30. april, ble det avholdt dugnad torsdag 2. mai med godt oppmøte og god innsats. Styret har avholdt 7 fysiske styremøter i perioden. I styrets møter har det vært behandlet 53 saker. Styret har bl.a. jobbet med flere skadesaker i boligselskapet som ikke har vært dekket av vår forsikring. De største sakene er vannlekkasje på felles vannrør i Nordveien 39 og feil på ventilasjons systemet i nybygget i Nordveien 39.

Styret har også jobbet med å sette i gang prosjektet for å utbedre dreneringen og feil på nybygget i Nordveien 39, etter at boligselskapet har fått utbetalt erstatningsbeløp fra utførende entreprenør. Den 4.mars ble det avholdt ekstraordinært årsmøte for å øke lånerammen, slik at man kunne fullfinansiere prosjektet. Ekstraordinært årsmøte godkjente styrets vedtak. Forventet oppstart av prosjektet skulle være i starten av mai, men entreprenør Norva24 Gravco melder om forsinkelser.

Mye av styrets arbeid går til ordinær drift av boligselskapet. Dette er skadesaker og vedlikehold, HMS arbeid, beboer spørsmål, holde god økonomikontroll, oppfølginga av innmeldte forsikringssaker og vaktmester oppfølging.

På nyåret brukt styret en del tid med feil på felleskostnadene. Dette skapte mye frustrasjon for beboerne og mye merarbeid for styret og OBOS. Det ble også avholdt en vårdugnad torsdag 8. mai og lørdag 10. mai. Det var veldig godt oppmøte og meget god innsats.

v/ Styreleder Anders B. Hamre

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

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

Disponible midler
Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameietslikviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 087 166.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene og økning av garasjeleien med kr 300 fra 01.02.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ØVREVOLL BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 930 596 183, KUNDENR. 1801

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 522 564	5 241 661	5 520 132	6 351 540
Garasjer	10	1 950	0	0	0
Ladeinntekter EL-bil		0	74 492	0	0
Andre inntekter	3	877 045	22 910	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 401 559**	**5 339 063**	**5 520 132**	**6 351 540**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 610	-29 610	-28 500	-29 000
Styrehonorar	5	-210 000	-210 000	-203 500	-210 000
Avskrivninger	15	-87 386	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 972	-27 975	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-181 296	-149 345	-165 000	-185 000
Konsulenthonorar	7	-41 421	-428 275	-125 000	-125 000
Drift og vedlikehold	8	-242 542	-448 259	-414 000	-302 000
Forsikringer		-797 469	-792 720	-828 000	-994 000
Festeavgift		-367 092	-367 092	-342 000	-367 092
Kommunale avgifter	9	-1 324 264	-924 135	-1 039 000	-1 321 000
Energi/fyring		-161 465	-188 335	-120 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-38 520	-38 657	-42 000	-44 000
Andre driftskostnader	11	-731 285	-767 068	-590 000	-667 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 230 321**	**-4 371 470**	**-3 909 000**	**-4 449 092**
DRIFTSRESULTAT		**2 171 238**	**967 593**	**-3 909 000**	**1 902 448**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	122 378	106 842	0	86 000
Finanskostnader	13	-1 431 557	-1 264 472	-1 434 000	-1 397 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 309 179**	**-1 157 630**	**-1 434 000**	**-1 311 000**
ÅRSRESULTAT		**862 059**	**-190 037**	**177 132**	**591 448**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		862 059	0		
Udekket tap		0	-190 037		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	8 651 197	8 738 583
SUM ANLEGGSMIDLER		**8 651 197**	**8 738 583**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		18 593	13 254
Forskuddsbetalte kostnader		3 210	0
Andre kortsiktige fordringer	16	4 263	0
Driftskonto OBOS-banken		636 095	553 067
Sparekonto OBOS-banken		901 287	0
Innestående i andre banker		0	538 846
SUM OMLØPSMIDLER		**1 563 448**	**1 105 167**
SUM EIENDELER		**10 214 645**	**9 843 750**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	115 500	115 500
Opptjent egenkapital		5 485 795	5 485 795
Udekket tap	18	-18 581 440	-19 443 499
SUM EGENKAPITAL		**-12 980 145**	**-13 842 204**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til Eiere		28 100	28 100
Pante- og gjeldsbrevlån	19	22 690 408	23 232 742
SUM LANGSIKTIG GJELD		**22 718 508**	**23 260 842**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		102 505	70 033
Leverandørgjeld		308 012	205 803
Påløpte renter		65 765	63 700
Annen kortsiktig gjeld		0	85 575
SUM KORTSIKTIG GJELD		**476 282**	**425 111**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 214 645**	**9 843 749**
Pantstillelse	20	34 340 000	34 340 000
Garantiansvar			

Bærum,05.05.2025
Styret i Øvrevoll Boligselskap AS

Anders Berthling Hamre/s/ Cathrine Smith/s/ Hilde Kristine Torgrimsen/s/

Johanna Drivenes Kløvfjell/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 252 994
Parkering	210 242
Infrastrukturbidrag - fibernett	36 569
Bodleie	22 759
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 522 564**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Tilbakeført av formye ført kostnad i 2023	85 575
Nettinnbetalinger - Oslo Enterprenør	705 871
Nettinnbetalinger - Elbil lading	83 913
Nøkler	1 686
SUM ANDRE INNTEKTER	**877 045**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-29 610
SUM PERSONALKOSTNADER	**-29 610**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 210 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 972.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-26 879
Vann og avløpsklinikk AS	-9 170
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 372
SUM KONSULENTHONORAR	**-41 421**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-44 101
Drift/vedlikehold VVS	-99 343
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 234
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-57 313
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-8 551
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-242 542**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av
bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-887 992
Feieavgift	-18 393
Renovasjonsavgift	-417 879
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 324 264**

NOTE: 10

GARASJER

INNTEKTER GARASJER	
Leieinntekter	1 950
SUM INNTEKTER GARASJER	**1 950**
SUM GARASJER	**1 950**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-19 514
Annet driftsmateriale	-699
Lyspærer og sikringer	-257
Vaktmestertjenester	-470 415
Renhold ved firmaer	-179 685
Andre fremmede tjenester	-12 631
Andre kontorkostnader	-41 383
Kontingenter	-1 650
Bank- og kortgebyr	-5 051
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-731 285**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER	
Kundeutbytte fra Gjensidige	86 600
Renter bank	32 455
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 766
Andre renteinntekter	-443
SUM FINANSINNTEKTER	**122 378**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån	-1 428 386
Renter på leverandørgjeld	-3 171
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 431 557**

NOTE: 14

BYGNINGER	
Kostpris/bokført verdi	8 651 197
SUM BYGNINGER	**8 651 197**

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Bygg		
Tilgang 1952	8 738 583	
Avskrevet i år	-87 386	
		8 651 197
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**8 651 197**

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt fellesutgift for desember 2024	4 263
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 263**

NOTE: 17

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr	115 500
fordelt på 105 aksjer à kr 1100.	
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.	115 500

NOTE: 18

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,24 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2020	-31 000 000	
Nedbetalt tidligere	7 767 258	
Nedbetalt i år	542 334	
		-22 690 408
		-22 690 408
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	22 690 408
TOTALT	**22 690 408**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 651 197
TOTALT	**8 651 197**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØVREVOLL BOLIGSELSKAP AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØVREVOLL BOLIGSELSKAP AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 selskapet 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IT6QG-DY5PB-LTBL0-3VC05-3IW4G-GGDW3

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25
Selskapsnummer: 1801 **Selskapsnavn:** ØVREVOLL BOLIGSELSKAP AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ØVREVOLL BOLIGSELSKAP AS

Organisasjonsnummer: 930596183
Møtet ble avholdt 3. juni kl. 18:00, Eikeli VGS.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Anders Hamre er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Ali Sheikh Munir foreslått. Som protokollvitner ble Liv Iren Westnes foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000kr.

Styrets innstilling
Styret foreslår å videreføre samme honorar som for 2024

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 210 000kr
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Innkommet sak nr. 1

Fremmet av: Kristin Margrethe Haugen-Flermoe

Etablering av sone fri for motorisert ferdsel innenfor hekken ved N39 og det asfalterte området ved inngangspartiene ved rekkehusene og nybygget.

Jeg foreslår at det etableres en sone fri for motoriserte kjøretøy innenfor området som starter ved hekken ved N39, samt det asfalterte arealet foran rekkehusene og nybygget. Det bes videre vurdert om lignende tiltak bør gjelde for øvrige grøntområder og gangveier i aksjeselskapet.

Forslagets innhold:

• Alle motoriserte kjøretøy skal parkeres på parkeringsplassen.

• Det åpnes for midlertidige unntak i tilfeller der beboere har behov for kortvarig adkomst, f.eks. for av- og pålessing, vask av bil (ved behov for strømuttak til støvsuger o.l.) eller annet.

• Elektriske sparkesykler unntas fra forbudet.

Begrunnelse:

• Området har to lekeplasser i umiddelbar nærhet, og det er fare for velt eller påkjørsel i forbindelse med kjøring inne på området.

• Støy fra biler og andre motoriserte kjøretøy skaper ulemper for beboere, spesielt med tanke på trivsel og sikkerhet for barn som leker i området.

• Tiltaket vil bidra til å verne grøntområdene og gangveiene som rekreasjons- og lekearealer, og sikre et tydelig skille mellom gangarealer og motorisert ferdsel.

Styrets innstilling
Styret viser til husordensregler for Øvrevoll Boligselskap

15. All kjøring på områdets gangveier er strengt forbudt - sykling på gressplener likeså.

Styret påpeker at motorisert kjøretøy kun skal parkeres på oppmerket parekingsplass. For å unngå motorisert ferdsel på boligselskapets småveier og inntil bakgården til Nordveien 39 og Nordveien 41 burde det vurderes fysiske sperringer, som for eksempel svingbom.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte ønsker at styret utreder nødvendige tiltak for å hindre ferdsel på fellesområdene, med spesiell vekt på lekeplassen og evt inngjerding av lekeplassen. Forslagene presenteres og stemmes over på et ekstraordinært årsmøte.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Innkommet sak nr. 2

Fremmet av: Liv-Iren Westnes

Sak 1. Etablering av komité for utbedring av uteområdene

Forslag: Det foreslås å etablere en komité for å utbedre aksjelagets uteområder. Yvonne Høisveen-Belsten og Liv-Iren Westnes har meldt seg tilgjengelige for å sitte i komiteen.

Oppdrag: Komiteen skal samle inn ønsker og behov fra aksjelagets beboere angående uteområdene. Deretter skal det utarbeides en gjennomførbar plan for aktuelle prosjekter. Finansieringen vil være en kombinasjon av midler fra styret og søknader til relevante stiftelser og tilskuddsordninger.

Mulige prioriterte prosjekter:

1. Oppgradering og sikring av lekeplassen (inkludert port ved inngangen for å hindre at barn løper ut til parkeringsplassen).

2. Etablering av et felles sosialt område bak nr. 39 mot Lijordet 4 og 6, med pergola, sitteplasser og murt grill.

3. Flere felles grønnsakskasser og blomsterbed.

4. Oppføring av et overdekket sykkelskur på parkeringsplassen og fjerning av sykkelstativ foran Nordveien 39.

5. Rampe fra parkeringsplassen ved søppelskuret.

Sak 2: Trampoline

Forslag: Barnefamilier i boligselskapet ønsker å sette opp en trampoline. Denne kan plasseres i nærheten av lekeplassen bak Nordveien nr. 41, der den vil være til minst mulig sjenanse.

Sak 3: Styrking av aksjelagets økonomi gjennom leieinntekter

Forslag: For å styrke aksjelagets økonomi foreslås det at det kommende styret prioriterer å kartlegge og utnytte alle muligheter for å øke inntektene.

Tiltak: Fremleie av tomtearealer som tilhører aksjelaget, inkludert tomten ved Coop Vest Viken (Rema 1000 leier) og tomten ved Lijordet barnehage.

Være nøye med å følge opp innkreving av leieinntektene fra boder og garasjer.

Styrets innstilling

Sak 1. Styret stiller seg positiv til en komité for utbedring av uteområdene. Årsmøte burde godkjenne en slik komite. Styret burde utarbeider et mandat. Komitéen må forholde seg til gjeldene husordensregler og vedtekter. Komitéen rapporterer til styret og kan få et begrenset budsjett som er innenfor vedtatt årets budsjettramme. Det er styret som har det øverste ansvaret for komitéen.

Etablering av sosialt område og overdekt sykkelskur burde godkjennes av årsmøte.

Sak 2. Styret og tidligere styrer har ikke tillatt trampoliner i boligselskapet, med begrunnelse at styret blir holdt ansvarlig for sikkerheten ved eventuelle ulykker og har ansvar for vedlikehold. En trampoline kan også være til sjenanse for andre beboere. Årsmøtet må avgjøre denne saken og få endringen inn i husordensreglene.

Sak 3. Nåværende styre og tidligere styre har sett på saken om tomteareal som tilhører boligselskapet. Boligselskapet er på festetomt. Festetomt eier solgt i sin tid tomteareal til Coop Vest Viken. En mindre del av parkeringsplassen til Rema 1000 er etablert på feste tomten til boligselskapet. Styret er skeptisk til at man vil klare å innkreve fremleie av festetomt fra Coop vest Viken når grunneier og Coop vest Viken har en avtale om benyttelse av parkeringsplass. Tomten bak garasjeplassen ved Lijordveien er styret skeptisk til om man får leid ut til noen, da dette er et definert grøntområde og begrenset bruks muligheter.

✗ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Sak 1. Styret stiller seg positiv til en komité for utbedring av uteområdene. Årsmøte burde godkjenne en slik komite. Styret burde utarbeider et mandat. Komitéen må forholde seg til gjeldene husordensregler og vedtekter. Komitéen rapporterer til styret og kan få et begrenset budsjett som er innenfor vedtatt årets budsjettramme. Det er styret som har det øverste ansvaret for komitéen. Etablering av sosialt område og overdekt sykkelskur burde godkjennes av årsmøte.

> Forslag til vedtak 2:
> Sak 2. Styret og tidligere styrer har ikke tillatt trampoliner i boligselskapet, med begrunnelse at styret blir holdt ansvarlig for sikkerheten ved eventuelle ulykker og har ansvar for vedlikehold. En trampoline kan også være til sjenanse for andre beboere. Årsmøtet besluttet at styret oppdaterer husordensreglene og legger inn nytt punkt med forbud mot trampoliner.

> Forslag til vedtak 3:
> Sak 3. Nåværende styre og tidligere styre har sett på saken om tomteareal som tilhører boligselskapet. Boligselskapet er på festetomt. Festetomt eier solgt i sin tid tomteareal til Coop Vest Viken. En mindre del av parkeringsplassen til Rema 1000 er etablert på feste tomten til boligselskapet. Styret er skeptisk til at man vil klare å innkreve fremleie av festetomt fra Coop vest Viken når grunneier og Coop vest Viken har en avtale om benyttelse av parkeringsplass. Tomten bak garasjeplassen ved Lijordveien er styret skeptisk til om man får leid ut til noen, da dette er et definert grøntområde og begrenset bruks muligheter. Saken ble diskutert og konkludert med at styret ikke går videre med saken.

9. Innkommet sak nr. 3

Leiepris for garasjeplasser fryses i minst 4 år. Garasjeleien ble satt opp 01.02.25 fra 650kr til 950kr. Flere beboer har sagt opp sinne garasjeplasser og styret ser at smertegrensen for garasjeplassleie er nådd. Derfor er det ikke hensiktsmessige for ytreliger økning de fire neste årene.

Styrets innstilling
Garasjeplass leie kan ikke økes over 950kr

Forslag til vedtak:
Garasjeplass leie kan ikke økes over 950kr.

✓ **Vedtatt.**

10. Valg av styremedlemmer

Vedtektene til Øvrevoll Boligselskap AS

§ 8 Styret

Selskapet ledes av et styre, bestående av styreleder, 4 styremedlemmer og 3 varamedlemmer, valgt av og blant aksjonærene. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret skal bestå av minst 2 aksjonærer fra boligselskapet. Styreleder og styremedlemmer velges som utgangspunkt for 2 år ad gangen, men kan også velges inn for 1 år. Varamedlemmer velges inn for 1 år.

Innstilling
Styret innstiller ny styreleder, 4 nye styremedlemmer og 2 nye varamedlemmer.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Peter Nicolai Myhre

Følgende stilte til valg:
Peter Nicolai Myhre

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Stina Aksnes Bø
Grethe Dalgrav
Karina Dischler Hahn
Simon Stisen

Følgende stilte til valg:
Stina Aksnes Bø
Grethe Dalgrav
Karina Dischler Hahn
Simon Stisen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Donata Haneborg
Tanja Natalie Nygård

Følgende stilte til valg:
Donata Haneborg
Tanja Natalie Nygård

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557552229588

Dokument

1801 - Øvrevoll boligselskap
Hoveddokument
5 sider
Initiert 2025-07-17 12:33:14 CEST (+0200) av Ali Sheikh Munir (ASM)
Ferdigstilt 2025-07-22 14:13:16 CEST (+0200)

Underskriverne

Ali Sheikh Munir (ASM)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
ali.sheikh.munir@obos.no
+4793420183
Signert 2025-07-17 12:33:15 CEST (+0200)

Liv-Iren Westnes (LW)
livirenwest@gmail.com
+4798699718
Signert 2025-07-22 14:13:16 CEST (+0200)

Anders Berthling Hamre (ABH)
anders.b.hamre@gmail.com
+47 924 14 263
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Anders Berthling Hamre"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2025-03-07 17:59:49 CET (+0100)
Signert 2025-07-17 13:28:33 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

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 aksjelaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over aksjelagets tinglyste pant (normalt relatert til 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 aksjelaget.

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).

AKSJEEIERBOKEN

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra aksjeeierboken som føres av forretningsfører. Denne benyttes til å verifisere at eier har

hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 20, Bruksnummer 333 i 3201 BÆRUM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	11.08.2025 kl. 14.52
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	11.08.2025 kl. 14.51

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1982/9188-1/100 05.05.1982 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
BJERKE GRETE BLICHFELDT
FØDT: 13.02.1963 IDEELL: 1/3
BLICHFELDT FINN
FØDT: 26.03.1967 IDEELL: 1/3
KNUTSON INGER LINE BLICHFELDT
FØDT: 18.11.1964 IDEELL: 1/3

Rettighetshavere til festerett

1952/3432-2/100 04.06.1952 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
ØVREVOLL BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR: 930 596 183
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Påtegning til hjemmel:

1989/10472-1/100 03.04.1989 **EKTEPAKT U/HJ.OVERGANG**
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 1982/9188-1/100
GJELDER: **BJERKE GRETE BLICHFELDT**
FØDT: 13.02.1963
Bestemmelser om særeie

1997/9648-1/100 02.04.1997 **EKTEPAKT U/HJ.OVERGANG**
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 1982/9188-1/100
GJELDER: **KNUTSON INGER LINE BLICHFELDT**
FØDT: 18.11.1964
Bestemmelser om særeie iflg. ektepakt

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:

1952/3432-3/100 04.06.1952 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg

1952/3432-4/100 04.06.1952 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,700
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BEST. OM OVERDRAGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1954/11105-1/100 06.12.1954 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1953/2107-1

1968/300073-1/100 05.01.1968 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

1969/300979-1/100 13.02.1969 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Heftelser i festerett:

1952/3432-4/100 04.06.1952 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,700
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BEST. OM OVERDRAGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1954/11105-1/100 06.12.1954 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1953/2107-1

1952/4760-1/100 01.08.1952 **OBLIGASJON**
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 1 680 000
Panthaver: MØRDRE TRYGVE
LØPENR: 992338
ANFØRT PRIORITET ETTER:
LEIE/FESTEAVTALE DAGBOKNR. 3432/1952
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1954/11102-1/100 06.12.1954 ** NEDKVITTERING
BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:
Beløp: NOK 1 540 000

2021/695804-1/200 10.06.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
GJELDER FESTE
Frafall av erstatning av byggverk innenfor restriksjonsbelte for vann- og avløpsledninger
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BÆRUM KOMMUNE

ORG.NR: 935 478 715

2025/375585-1/200 02.04.2025 14:40 **PANTEDOKUMENT**

GJELDER FESTE
Beløp: NOK 23 200 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1951/8339-1/100 10.12.1951 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3201 GNR: 20 BNR: 156

1969/301116-1/100 19.02.1969 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3201 GNR: 20 BNR: 940

1989/20796-1/100 22.06.1989 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3201 GNR: 20 BNR: 1420

1989/20797-1/100 22.06.1989 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3201 GNR: 20 BNR: 1421

2020/606183-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 20 BNR: 333

2024/42135-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 20 BNR: 333

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

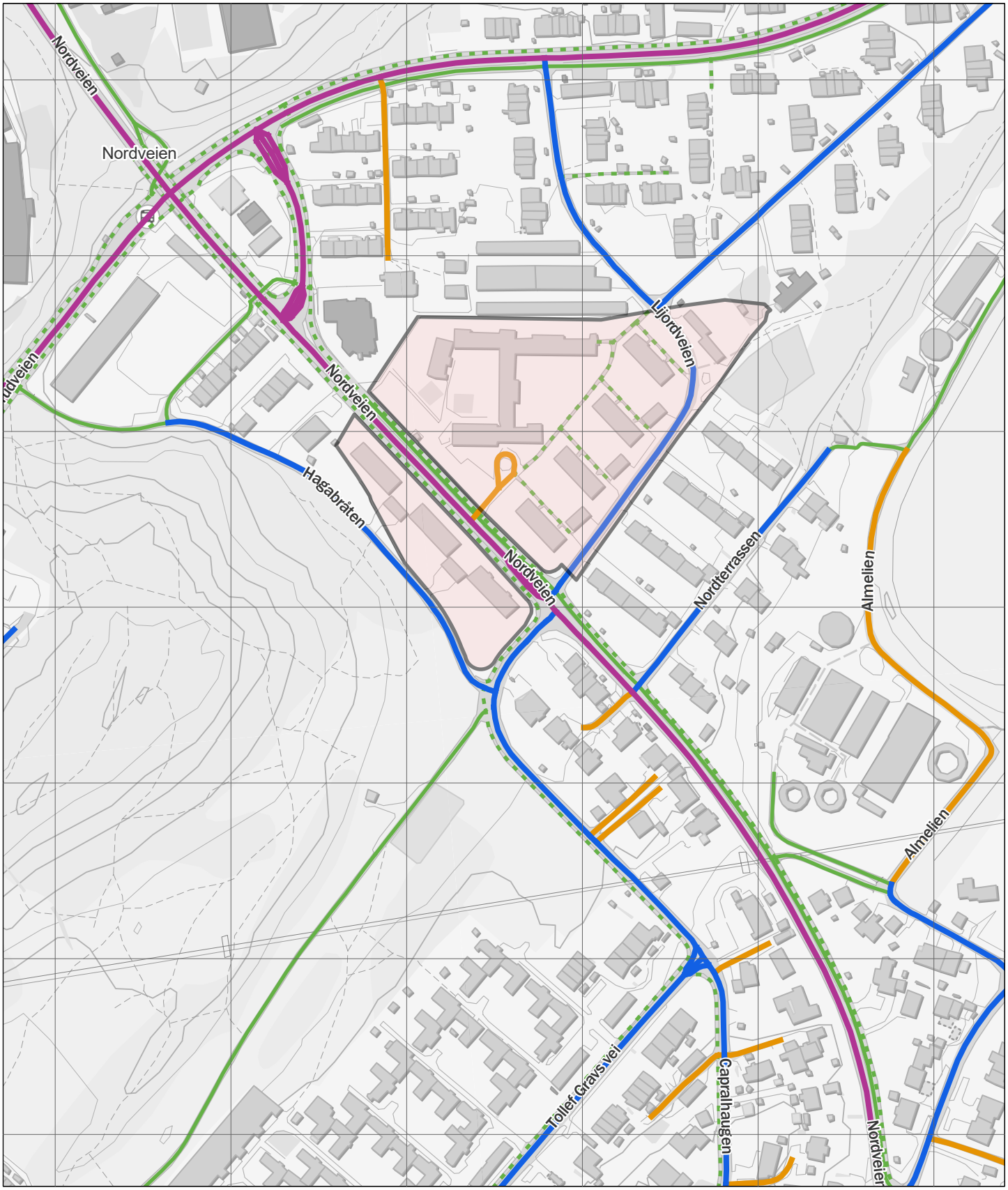
Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene 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: 20/333/0/0
Adresse: Nordveien 39, 1359 EIKSMARKA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 29/07/2025



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 333	**Kommune:**	3201	Bærum

Adresse:

Veiadresse:	Lijordveien 2 A, gatenr 1522	**Grunnkrets:**	310	Voll 10
	1359 Eiksmarka	**Valgkrets:**	5	Eiksmarka
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Lijordveien 2 B, gatenr 1522	**Grunnkrets:**	310	Voll 10
	1359 Eiksmarka	**Valgkrets:**	5	Eiksmarka
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Lijordveien 4 A, gatenr 1522	**Grunnkrets:**	310	Voll 10
	1359 Eiksmarka	**Valgkrets:**	5	Eiksmarka
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Lijordveien 4 B, gatenr 1522	**Grunnkrets:**	310	Voll 10
	1359 Eiksmarka	**Valgkrets:**	5	Eiksmarka
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Lijordveien 6 A, gatenr 1522	**Grunnkrets:**	310	Voll 10
	1359 Eiksmarka	**Valgkrets:**	5	Eiksmarka
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Lijordveien 6 B, gatenr 1522	**Grunnkrets:**	310	Voll 10
	1359 Eiksmarka	**Valgkrets:**	5	Eiksmarka
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Lijordveien 8 A, gatenr 1522	**Grunnkrets:**	310	Voll 10
	1359 Eiksmarka	**Valgkrets:**	5	Eiksmarka
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Lijordveien 8 B, gatenr 1522	**Grunnkrets:**	310	Voll 10
	1359 Eiksmarka	**Valgkrets:**	5	Eiksmarka
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Lijordveien 33, gatenr 1522	**Grunnkrets:**	310	Voll 10
	1359 Eiksmarka	**Valgkrets:**	5	Eiksmarka
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Nordveien 38 A, gatenr 1220	**Grunnkrets:**	401	Grav 01
	1359 Eiksmarka	**Valgkrets:**	3	Grav
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Nordveien 38 B, gatenr 1220	**Grunnkrets:**	401	Grav 01
	1359 Eiksmarka	**Valgkrets:**	3	Grav
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo

Veiadresse:	Nordveien 39, gatenr 1220 1359 Eiksmarka	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	310 5	Voll 10 Eiksmarka
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060301 801	Østerås Oslo
Veiadresse:	Nordveien 40 A, gatenr 1220 1359 Eiksmarka	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	401 3	Grav 01 Grav
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060301 801	Østerås Oslo
Veiadresse:	Nordveien 40 B, gatenr 1220 1359 Eiksmarka	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	401 3	Grav 01 Grav
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060301 801	Østerås Oslo
Veiadresse:	Nordveien 41, gatenr 1220 1359 Eiksmarka	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	310 5	Voll 10 Eiksmarka
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060301 801	Østerås Oslo
Veiadresse:	Nordveien 42 A, gatenr 1220 1359 Eiksmarka	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	401 3	Grav 01 Grav
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060301 801	Østerås Oslo
Veiadresse:	Nordveien 42 B, gatenr 1220 1359 Eiksmarka	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	401 3	Grav 01 Grav
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060301 801	Østerås Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	2
Etableringsdato:	10.12.1951	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	25 163,2 kvm	**Skyld:**	1,70		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
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
Annen forretningstype	Forretning:	25.06.2024	Avgiver	3201/20/333	0,0
	Matrikkelført:	25.06.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/20/333	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/20/333	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.07.2019	Berørt	3201/20/333	0,0
	Matrikkelført:	01.08.2019	Berørt	3201/20/552	0,0
			Berørt	3201/20/1166	0,0
			Berørt	3201/20/1420	0,0
Arealmåling	Forretning:	23.06.1989	Mottaker	3201/20/333	25 194,0
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	22.06.1989	Avgiver	3201/20/333	-2 623,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/20/1420	2 623,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	22.06.1989	Avgiver	3201/20/333	-510,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/20/1421	510,0
Skylddeling	Forretning:	19.02.1969	Avgiver	3201/20/333	-880,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/20/940	880,0
Annen forretningstype	Forretning:	12.02.1958	Berørt	3201/20/333	0,0
	Matrikkelført:	21.09.2023	Berørt	3201/20/552	0,0
			Berørt	3201/20/1166	0,0
			Berørt	3201/35/3	0,0
			Berørt	3201/35/10	0,0
			Berørt	3201/35/15	0,0
			Berørt	3201/35/16	0,0
			Berørt	3201/35/17	0,0
			Berørt	3201/35/18	0,0
			Berørt	3201/35/19	0,0
			Berørt	3201/35/20	0,0
			Berørt	3201/35/21	0,0
			Berørt	3201/35/22	0,0
			Berørt	3201/35/23	0,0
			Berørt	3201/35/24	0,0
			Berørt	3201/35/25	0,0
			Berørt	3201/35/26	0,0
			Berørt	3201/35/27	0,0
			Berørt	3201/35/28	0,0
			Berørt	3201/35/29	0,0
			Berørt	3201/35/30	0,0
			Berørt	3201/35/31	0,0
			Berørt	3201/35/32	0,0
			Berørt	3201/35/33	0,0
			Berørt	3201/35/34	0,0
			Berørt	3201/35/35	0,0
			Berørt	3201/35/36	0,0
			Berørt	3201/35/37	0,0
			Berørt	3201/35/38	0,0
			Berørt	3201/35/39	0,0
			Berørt	3201/35/40	0,0
			Berørt	3201/35/41	0,0
			Berørt	3201/35/42	0,0
			Berørt	3201/35/43	0,0
			Berørt	3201/35/44	0,0
			Berørt	3201/35/45	0,0
			Berørt	3201/35/67	0,0
			Berørt	3201/35/188	0,0
			Berørt	3201/35/244	0,0

Annen forretningstype	Forretning:	22.06.1956	Berørt	3201/20/156	0,0
	Matrikkelført:	20.09.2023	Berørt	3201/20/333	0,0
			Berørt	3201/20/437	0,0
			Berørt	3201/20/552	0,0
			Berørt	3201/20/667	0,0
			Berørt	3201/20/668	0,0
			Berørt	3201/20/669	0,0
			Berørt	3201/20/670	0,0
			Berørt	3201/20/671	0,0
			Berørt	3201/20/672	0,0
			Berørt	3201/20/673	0,0
			Berørt	3201/20/674	0,0
			Berørt	3201/20/675	0,0
			Berørt	3201/20/676	0,0
			Berørt	3201/20/677	0,0
			Berørt	3201/20/678	0,0
			Berørt	3201/20/798	0,0
			Berørt	3201/20/940	0,0
			Berørt	3201/20/962	0,0
			Berørt	3201/20/1166	0,0
			Berørt	3201/20/1167	0,0
			Berørt	3201/20/1168	0,0
			Berørt	3201/20/1169	0,0
			Berørt	3201/20/1207	0,0
			Berørt	3201/20/1420	0,0
			Berørt	3201/20/1421	0,0
			Berørt	3201/20/1422	0,0
			Berørt	3201/20/1423	0,0
			Berørt	3201/35/11	0,0
			Berørt	3201/35/188	0,0
Skylddeling	Forretning:	10.12.1951	Avgiver	3201/20/156	-29 207,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/20/333	29 207,0

Annen forretningstype	Forretning:	04.08.1950	Berørt	3201/20/190	0,0
	Matrikkelført:	04.11.2023	Berørt	3201/20/211	0,0
			Berørt	3201/20/217	0,0
			Berørt	3201/20/251	0,0
			Berørt	3201/20/252	0,0
			Berørt	3201/20/253	0,0
			Berørt	3201/20/254	0,0
			Berørt	3201/20/255	0,0
			Berørt	3201/20/270	0,0
			Berørt	3201/20/271	0,0
			Berørt	3201/20/272	0,0
			Berørt	3201/20/273	0,0
			Berørt	3201/20/274	0,0
			Berørt	3201/20/275	0,0
			Berørt	3201/20/303	0,0
			Berørt	3201/20/304	0,0
			Berørt	3201/20/305	0,0
			Berørt	3201/20/306	0,0
			Berørt	3201/20/307	0,0
			Berørt	3201/20/308	0,0
			Berørt	3201/20/309	0,0
			Berørt	3201/20/310	0,0
			Berørt	3201/20/311	0,0
			Berørt	3201/20/312	0,0
			Berørt	3201/20/313	0,0
			Berørt	3201/20/314	0,0
			Berørt	3201/20/315	0,0
			Berørt	3201/20/316	0,0
			Berørt	3201/20/317	0,0
			Berørt	3201/20/318	0,0
			Berørt	3201/20/333	0,0
			Berørt	3201/20/1419	0,0
			Berørt	3201/20/1420	0,0
			Berørt	3201/20/1424	0,0
			Berørt	3201/20/1504	0,0
			Berørt	3201/35/3	0,0
			Berørt	3201/35/66	0,0
			Berørt	3201/36/120	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 16: Andre småhus m/3 boliger el fl (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nordveien 41	H0101	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Nordveien 41	H0102	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Nordveien 41	H0103	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Nordveien 41	H0104	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	310,0	Igangset.till.:	06.06.1952
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	310,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	20.03.1963
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	300307621			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		155,0		155,0				
H02			155,0		155,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 16: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nordveien 39	H0101	Bolig	119,0	Kjøkken	4	2	2
Nordveien 39	H0102	Bolig	96,0	Kjøkken	4	2	2
Nordveien 39	H0103	Bolig	96,0	Kjøkken	4	2	2
Nordveien 39	H0104	Bolig	96,0	Kjøkken	4	2	2
Nordveien 39	H0105	Bolig	96,0	Kjøkken	4	2	2
Nordveien 39	H0106	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 39	H0107	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 39	H0108	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 39	H0109	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 39	H0110	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 39	H0111	Annet enn bolig	39,0	Ikke kjøkken	2	1	1
Nordveien 39	H0112	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 39	H0113	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 39	H0114	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Nordveien 39	H0115	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 39	H0116	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 39	H0117	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 39	H0118	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 39	H0119	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 39	H0120	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 39	H0121	Bolig	62,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 39	H0122	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 39	H0201	Bolig	72,0	Kjøkken	3	2	2
Nordveien 39	H0202	Bolig	72,0	Kjøkken	3	2	2
Nordveien 39	H0203	Bolig	72,0	Kjøkken	3	2	2
Nordveien 39	H0204	Bolig	72,0	Kjøkken	3	2	2
Nordveien 39	H0205	Bolig	72,0	Kjøkken	3	2	2
Nordveien 39	H0206	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 39	H0207	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 39	H0208	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 39	H0209	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 39	H0210	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 39	H0211	Ikke godkjent bolig	36,0	Ikke kjøkken	2	1	1
Nordveien 39	H0212	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1

Nordveien 39	H0213	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 39	H0214	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Nordveien 39	H0215	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 39	H0216	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 39	H0217	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 39	H0218	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 39	H0219	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 39	H0220	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 39	H0221	Bolig	62,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 39	H0222	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 39	H0223	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Overnattings- og serveringsvirksomhet	Bebygd areal:	10,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	3 075,0	Igangset.till.:	05.06.1952
Energikilde:	Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:	540,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Sentralvarme	BRA totalt:	3 615,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	20.03.1963
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	44
Bygningsnr:	6681247			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			571,0		571,0				
H01	21		1 194,0	270,0	1 464,0				
H02	23		1 194,0	270,0	1 464,0				
L01			116,0		116,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 16: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nordveien 42 A	H0101	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 42 A	H0102	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 42 A	H0201	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 42 A	H0202	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 42 B	H0101	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 42 B	H0102	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 42 B	H0201	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 42 B	H0202	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	574,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	574,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1953
Vannforsyning:				Antall boliger:	8
Bygningsnr:	17204963			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		259,0		259,0				
H02	4		259,0		259,0				
L01			56,0		56,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 16: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nordveien 40 A	H0101	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1

Nordveien 40 A	H0102	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 40 A	H0201	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 40 A	H0202	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 40 B	H0101	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 40 B	H0102	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 40 B	H0201	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 40 B	H0202	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	574,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	574,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1953
Vannforsyning:				Antall boliger:	8
Bygningsnr:	17204971			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		259,0		259,0				
H02	4		259,0		259,0				
L01			56,0		56,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 16: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nordveien 38 A	H0101	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 38 A	H0102	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 38 A	H0201	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 38 A	H0202	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 38 B	H0101	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 38 B	H0102	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 38 B	H0201	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Nordveien 38 B	H0202	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	574,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	574,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1953
Vannforsyning:				Antall boliger:	8
Bygningsnr:	17204998			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		259,0		259,0				
H02	4		259,0		259,0				
L01			56,0		56,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 16: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lijordveien 8 A	H0101	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Lijordveien 8 A	H0102	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Lijordveien 8 A	H0201	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Lijordveien 8 A	H0202	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Lijordveien 8 B	H0101	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Lijordveien 8 B	H0102	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Lijordveien 8 B	H0201	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1

Lijordveien 8 B	H0202	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	574,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	574,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1953
Vannforsyning:				Antall boliger:	8
Bygningsnr:	17205293			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		259,0		259,0				
H02	4		259,0		259,0				
L01			56,0		56,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 16: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lijordveien 6 A	H0101	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Lijordveien 6 A	H0102	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Lijordveien 6 A	H0201	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Lijordveien 6 A	H0202	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Lijordveien 6 B	H0101	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Lijordveien 6 B	H0102	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Lijordveien 6 B	H0201	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Lijordveien 6 B	H0202	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	574,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	574,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1953
Vannforsyning:				Antall boliger:	8
Bygningsnr:	17205307			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		259,0		259,0				
H02	4		259,0		259,0				
L01			56,0		56,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 8 av 16: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lijordveien 4 A	H0101	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Lijordveien 4 A	H0102	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Lijordveien 4 A	H0201	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Lijordveien 4 A	H0202	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Lijordveien 4 B	H0101	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Lijordveien 4 B	H0102	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Lijordveien 4 B	H0201	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Lijordveien 4 B	H0202	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	574,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	

Oppvarming:		BRA totalt:	574,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1953
Vannforsyning:				Antall boliger:	8
Bygningsnr:	17205315			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		259,0		259,0				
H02	4		259,0		259,0				
L01			56,0		56,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 9 av 16: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lijordveien 2 A	H0101	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Lijordveien 2 A	H0102	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Lijordveien 2 A	H0201	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Lijordveien 2 A	H0202	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Lijordveien 2 B	H0101	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Lijordveien 2 B	H0102	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Lijordveien 2 B	H0201	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Lijordveien 2 B	H0202	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	574,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	574,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1953
Vannforsyning:				Antall boliger:	8
Bygningsnr:	17205323			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		259,0		259,0				
H02	4		259,0		259,0				
L01			56,0		56,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 10 av 16: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nordveien 38 B	Unummerert bruksenhet					
Nordveien 40 A	Unummerert bruksenhet					
Nordveien 38 A	Unummerert bruksenhet					
Nordveien 42 B	Unummerert bruksenhet					
Nordveien 40 B	Unummerert bruksenhet					
Nordveien 42 A	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	10.08.1988
Energikilde:		BRA annet:	76,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	76,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	07.04.1989

Vannforsyning:		Antall boliger:	
Bygningsnr:	6699510	Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				76,0	76,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 11 av 16: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nordveien 42 A	Unummerert bruksenhet					
Nordveien 42 B	Unummerert bruksenhet					
Nordveien 40 A	Unummerert bruksenhet					
Nordveien 40 B	Unummerert bruksenhet					
Nordveien 38 A	Unummerert bruksenhet					
Nordveien 38 B	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	22.07.1988
Energikilde:		BRA annet:	76,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	76,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.07.1991
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	6699529			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				76,0	76,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 12 av 16: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17206230			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 13 av 16: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC

Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17206249			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 14 av 16: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17206257			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 15 av 16: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lijordveien 33	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17206265			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 16 av 16: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:				Antall boliger:
Bygningsnr:	300064004			Antall etasjer:

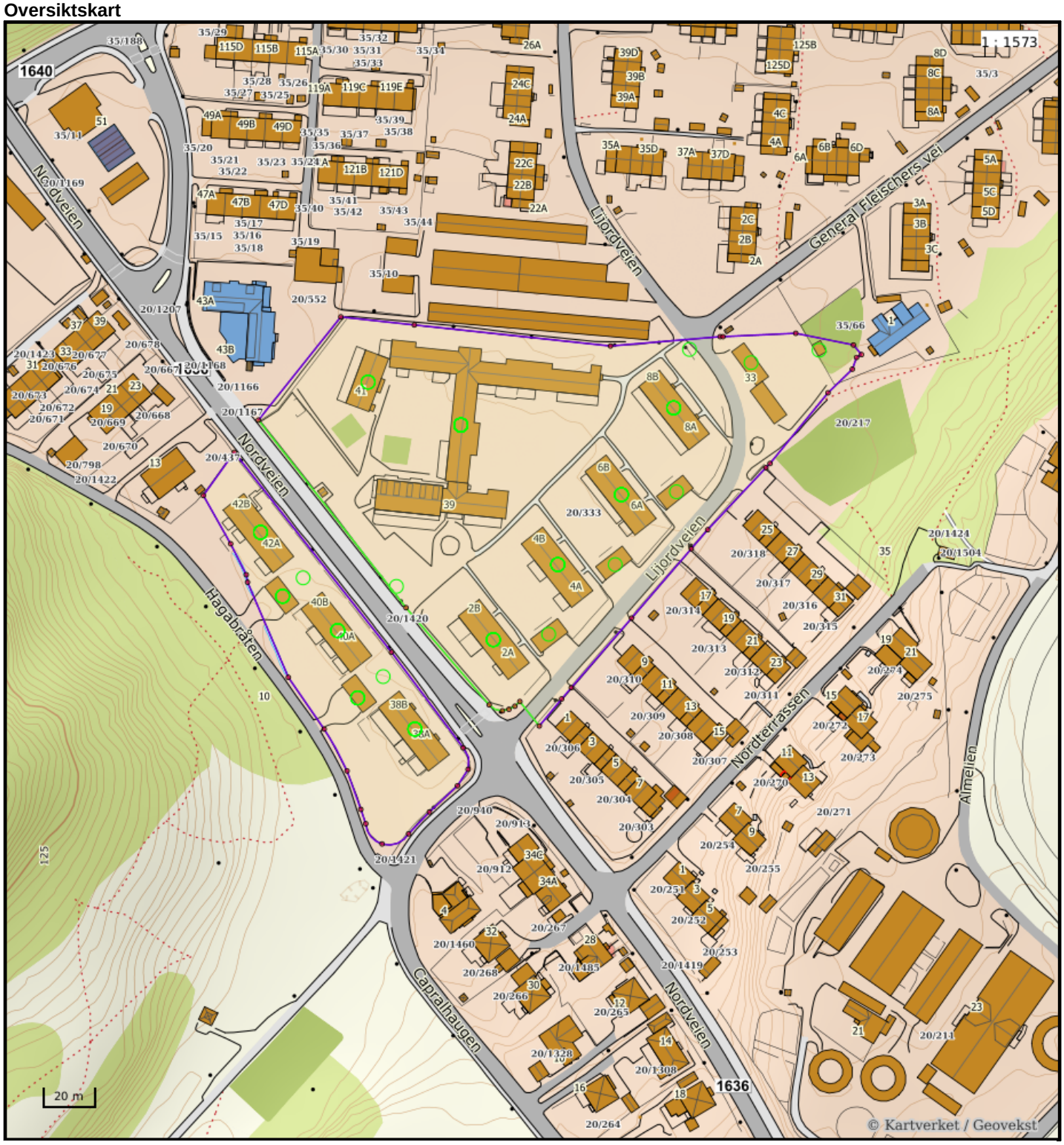
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

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

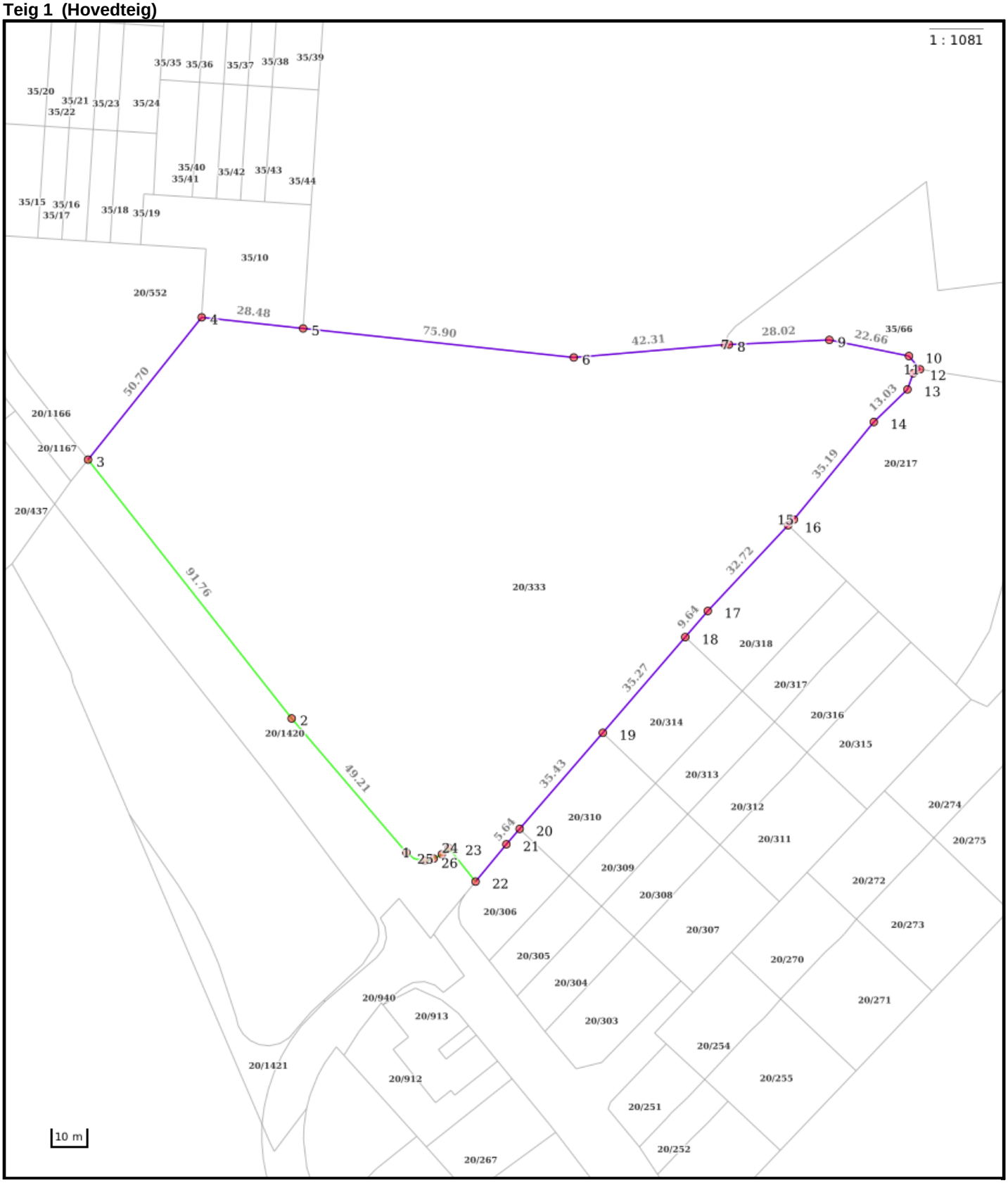
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

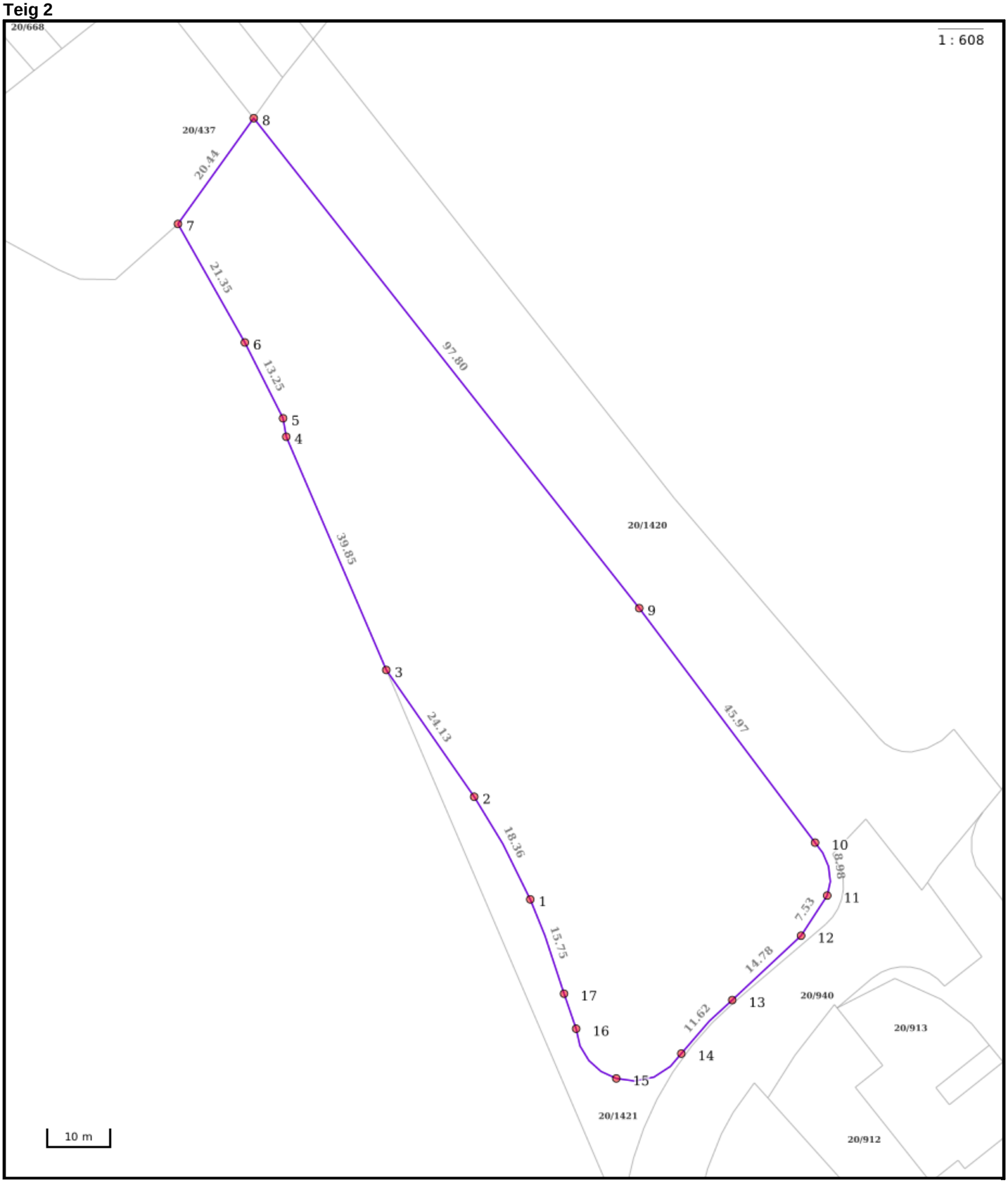
Areal: 19 981,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 321,86	589 976,62	49,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 645 356,22	589 941,39	91,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
3	6 645 422,90	589 878,35	50,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Annet grensemerke
4	6 645 465,22	589 906,27	28,48m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 645 464,76	589 934,75	75,90m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 645 463,53	590 010,64	42,31m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 645 470,87	590 052,31	1,04m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 645 471,04	590 053,34	28,02m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 645 474,83	590 081,10	22,66m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 645 472,42	590 103,63	4,82m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 645 468,99	590 107,02	2,15m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 645 467,72	590 105,29	4,84m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 645 463,04	590 104,07	13,03m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 645 453,15	590 095,59	35,19m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 645 424,06	590 075,78	2,21m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 645 422,36	590 074,37	32,72m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 645 396,54	590 054,27	9,64m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 645 388,71	590 048,65	35,27m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 645 360,04	590 028,11	35,43m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 645 331,25	590 007,46	5,64m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 645 326,67	590 004,17	13,50m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 645 315,51	589 996,57	12,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 645 324,22	589 988,24	2,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
24	6 645 322,28	589 986,52	2,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Annet grensemerke
25	6 645 320,87	589 984,36	2,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Annet grensemerke
26	6 645 320,05	589 981,93	5,84m	Terrengmålt	10	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Annet grensemerke

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

Teig 2



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: 5 181,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 291,60	589 924,45	18,36m	Terrengmålt	36	-100,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 645 306,85	589 914,27	24,13m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 645 325,36	589 898,79	39,85m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 645 360,42	589 879,84	2,97m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 645 363,27	589 879,00	13,25m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 645 374,51	589 871,99	21,35m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 645 392,08	589 859,86	20,44m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 645 409,72	589 870,18	97,80m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 645 338,65	589 937,37	45,97m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 645 304,50	589 968,14	8,98m	Terrengmålt	36	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 645 296,43	589 970,86	7,53m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 645 289,77	589 967,34	14,78m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 645 278,78	589 957,46	11,62m	Terrengmålt	36	-49,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 645 269,66	589 950,30	11,72m	Terrengmålt	36	9,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 645 264,83	589 940,52	10,74m	Terrengmålt	36	9,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 645 272,06	589 933,45	5,78m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 645 277,36	589 931,14	15,75m	Terrengmålt	36	-99,99	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

Plannummer 1951187

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

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØSTERÅS OG GRAV

1.
Det regulerte område er vist med prikket strek på kartet.

2.
Bebyggelsen skal innredes til beboelse. En del av reguleringsområdet er reservert for fellesanlegg som vist på planen.

3.
Bebyggelsen plasseres som vist på planen.

4.
Bebyggelsen skal ikke være over 9 meter, gesimshøyden 7 meter.

5.
Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

6.
For den regulerte rekkehusbebyggelsen kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

7.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker generende for naboer.

8 .
Mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, innvilges av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

9.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med reguleringsplan eller disse vedtekter.

oooOOOooo

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1978031

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 26.05.1983 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NORDVEIEN, MELLOM BJERKELUNDSVEIEN OG NADDERUDVEIEN

§ 1
Innenfor de regulerte områder gjelder disse bestemmelser i tillegg til bygningsloven med vedtekter for Bærum. Unntak fra bestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor samme lovramme.

§ 2
Eksisterende verdifull vegetasjon bør bevares.

§ 3
Ved søknad om bygge- eller delingstillatelse skal det gjøres rede for disponeringen av den ubebygde del av tomten inklusive hovedbølet og hvordan de krav som er nevnt i bygningslovens § 69 med vedtekter kan oppfylles.

§ 4
Biloppstillingsplasser anlegges samtidig med bebyggelse, etter den norm bygningsrådet bestemmer.

§ 5
a) Feltene Bl-B5 skal bestå av boligbebyggelse. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etg. Bebygget areal skal ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal.
b) Felt B6 kan ikke bebygges ytterligere.

§ 6
Spesielle adkomstforhold:
a) Fellesareal F4 skal være felles garasje/parkering for eiendommene Nordterrassen 1,3,5,9,13,17 og 21, gnr. 20, bnr. 251, 252, 253, 255, 271, 273 og 275.
b) Fellesareal F5 skal være fellesadkomst med garasje/parkering for eiendommene Nordveien 34 b og c, gnr. 20 bnr. 912 og 913.
c) Fellesareal F7 skal benyttes tll felles garasje/parkering for eiendommen Nordveien 48 a-d, og 50 a-c, gnr. 20, bnr 678, 677, 676, 675, 674, 673 og 672.
d) Gangvei på nordsiden av de under punkt c nevnte eiendommer skal kunne brukes til kjørbar adkomst til de samme eiendommer.

§ 7
Eiendom med avkjørsel mot Nordveien, som på planen er vist stengt, skal ha adkomst til bakenforliggende veg eller felles avkjørsel. Ved fortetting (av disse eiendommer) skal ny adkomst

opparbeides og eksisterende adkomst til Nordveien stenges.

§ 8
I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsoner) skal det ved kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0.5 meter over tilstøtende vegers planum. (Jfr. bestemmelsene i veglovens § 31).

oooOOOooo

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1950241

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

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØSTERÅS OG GRAV

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

1.
Det regulerte område er vist med prikket strek på kartet.

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

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

4.
All bebyggelsen skal utnyttes til beboelse med unntak av de parseller som i henhold til tegnforklaringen skal utnyttes til offentlig bebyggelse, industri og sentrumsbebyggelse.

5.
Hvor gjerde i henhold til pkt. 10 ikke er forbudt, skal dette utføres som 0,80 m flettverksgjerde.

6.
For parsell 45 gjelder: Bebyggelsen på tomten kan utnyttes til industri. Bedriftens art skal godkjennes av bygningsrådet.

7.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med reguleringsplan eller vedtekter.

8.
Mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, innvilges av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

9.
For parsellen 42, 43, 44, 46 og 47 gjelder: Bebyggelsens høyde fastsettes av bygningsrådet.

10.
Det tillates ikke satt opp gjerde mellom tomtene på rekkehusområdene. Gjerde mot vei tillates ikke satt opp på de tomter som er regulert for blokkbebyggelse og sentrumsbebyggelse.

11.

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

12.
For villatomter gjelder disse særbestemmelser: Hver tomt tillates bebygd med 1 våningshus og 1 uthus. Våningshusets størrelse må ikke overstige 10% av tomtens nettoareal, dog ikke over 200 m^2. Uthusets størrelse må ikke overstige 25 m^2 i 1 etasje. De skal plasseres etter bygningsrådets nærmer bestemmelser.

oooOOOooo

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

Megleropplysninger

Gnr:	**20**	Bnr:	**333**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Lijordveien 2A, 1359 EIKSMARKA**						

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**					
51/726	Blokk	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
91/1163	Div fasadeendringer	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

Bærum kommune

Utskriftsdato: 29.07.2025

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.**	333	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Lijordveien 2A, 1359 EIKSMARKA								

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: Øvrevoll Boligselskap AS	☒

Kommentarer

Sameiet har ingen restanse per 30.06.2025. Ta kontakt med sameiet for oversikt over seksjonen

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: 29.07.2025

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.**	333	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lijordveien 2A, 1359 EIKSMARKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.

Utskriftsdato: 29.07.2025

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.**	333	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lijordveien 2A, 1359 EIKSMARKA								

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	491 593,83 kr
Feiing	18 393,00 kr
Renovasjon	417 878,94 kr
Vann	396 398,28 kr
Sum	**1 324 264,05 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Renovasjon	25%	3 stk	0.00	1/3	0 %	0,00 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25%	642 stk	4845.44	1/6	0 %	518 461,83 kr
Vann etter areal	15%	7845 m2	41.64	1/1	0 %	326 677,56 kr
Avløp etter areal	15%	7845 m2	48.67	1/1	0 %	381 800,46 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	50 stk	129.00	1/1	0 %	6 450,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	83 stk	263.00	1/1	0 %	21 829,00 kr
					Sum	**1 255 218,85 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED 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.

Utskriftsdato: 29.07.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	333	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lijordveien 2A, 1359 EIKSMARKA								

Avtale 90054858 (Avgiftsadresse: Lijordveien 2)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 1 enkel
Slukkere	0 slange, 0 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
2 etasje stue	A1	24.02.2022	09.02.2024	Utenfor rute	Utført
2 etasje stue	A2	11.11.2021	09.02.2024	Utført	Utført
2 etasje stue	B1	11.11.2021	09.02.2024	Utført	Utført
1 etasje stue	A1	11.11.2021	09.02.2024	Utført	Utført
1 etasje stue	A1	11.11.2021	09.02.2024	Utført	Utført
2 etasje stue	A2 (B)	11.11.2021	09.02.2024	Utført	Utført
1	A2 (B)	24.02.2022	09.02.2024	Ikke utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Enhet	27. Slokkemiddel: Mangler er defekt eller ikke kontrollert.		27.09.2013
Enhet	26. Røykvarsler mangler er defekt eller feilplassert.		29.10.2013
Enhet	27. Slokkemiddel: Mangler er defekt eller ikke kontrollert.		29.10.2013
Enhet	19E Røykvarsleren er feil plassert	2A H0102	17.06.2017
Røykløp	11B Teglskorsteinen er ikke tilgjengelig for ettersyn	2B H0202 Kledd på en side med strie	22.11.2021

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 29.07.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	333	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lijordveien 2A, 1359 EIKSMARKA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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** 29 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landbruk **KPHensynsonenavn** H510
	Delareal 24 071 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 092 m^2 **Arealbruk** Turdrag,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1978031 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1978031)
Navn	NORDVEIEN, mellom Bjerkelundsv/Nadderudv.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.05.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8873/1978031.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 181 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B6
Id	1951187 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1951187)
Navn	ØSTERÅS OG GRAV
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.01.1952
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8674/1951187.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 197 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 15 404 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 763 m^2 **Formål** Park
Id	1979043 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979043)
Navn	LIJORDVEIEN, stenging
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.07.1980
Delarealer	**Delareal** 449 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 247 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 846 m^2 **Formål** Felles garasjeanlegg
Id	1950241 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1950241)
Navn	ØSTERÅS OG GRAV
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	02.07.1954	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8670/1950241.pdf	
Delarealer	**Delareal**	745 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal	329 m^2
	Formål	Turvei

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 20/333		
Utskriftsdato	29.07.2025	**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

Jnr. 726-51.

OF/hs.

Nils S. Stiansen,
Bygdøynesveien 15,
B y g d ø y .

Gnr. 20, bnr. 156, tomt nr. A.4 av Grav.

På anmodning meddeles innflytningstillatelse i våningshus på ovennevnte tomt.

Ferdigaatest kan ikke utstedes för eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen er rettet.

For bygningssjefen

Olav Fossen.
e.f.

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.

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.

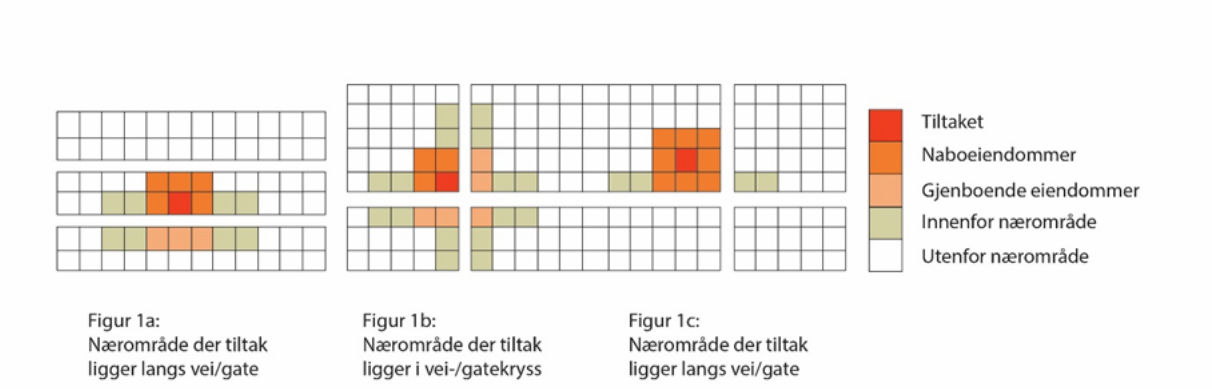
7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
7.3.6. Ved planlegging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

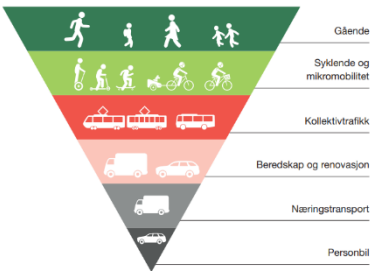
14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

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

Kommunedelplan

Eiendom: 20/333
Adresse: Lijordveien 2A
Utskriftsdato: 29.07.2025
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

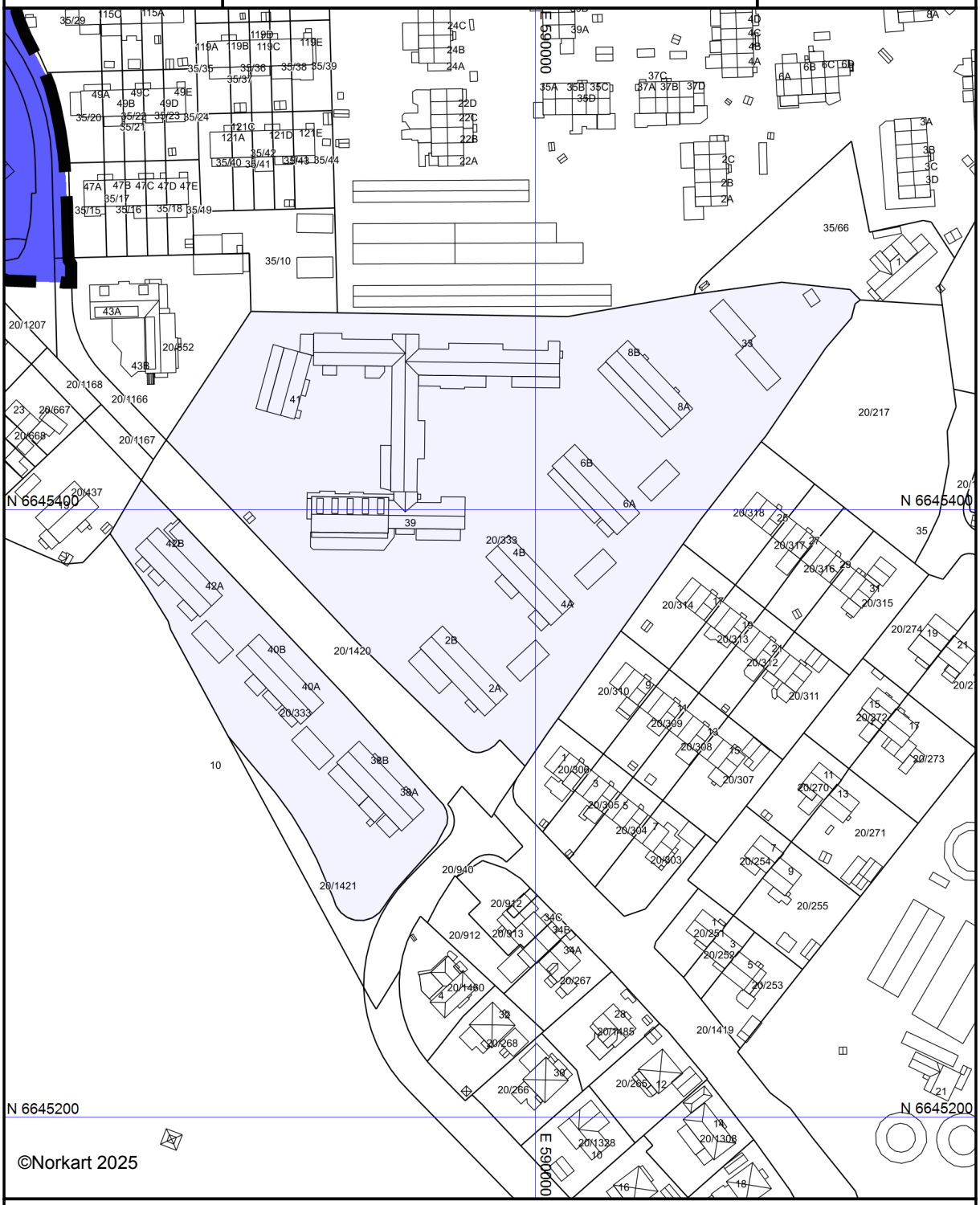
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 20/333
Adresse: Lijordveien 2A
Utskriftsdato: 29.07.2025
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

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

Bærum kommune

VAledninger

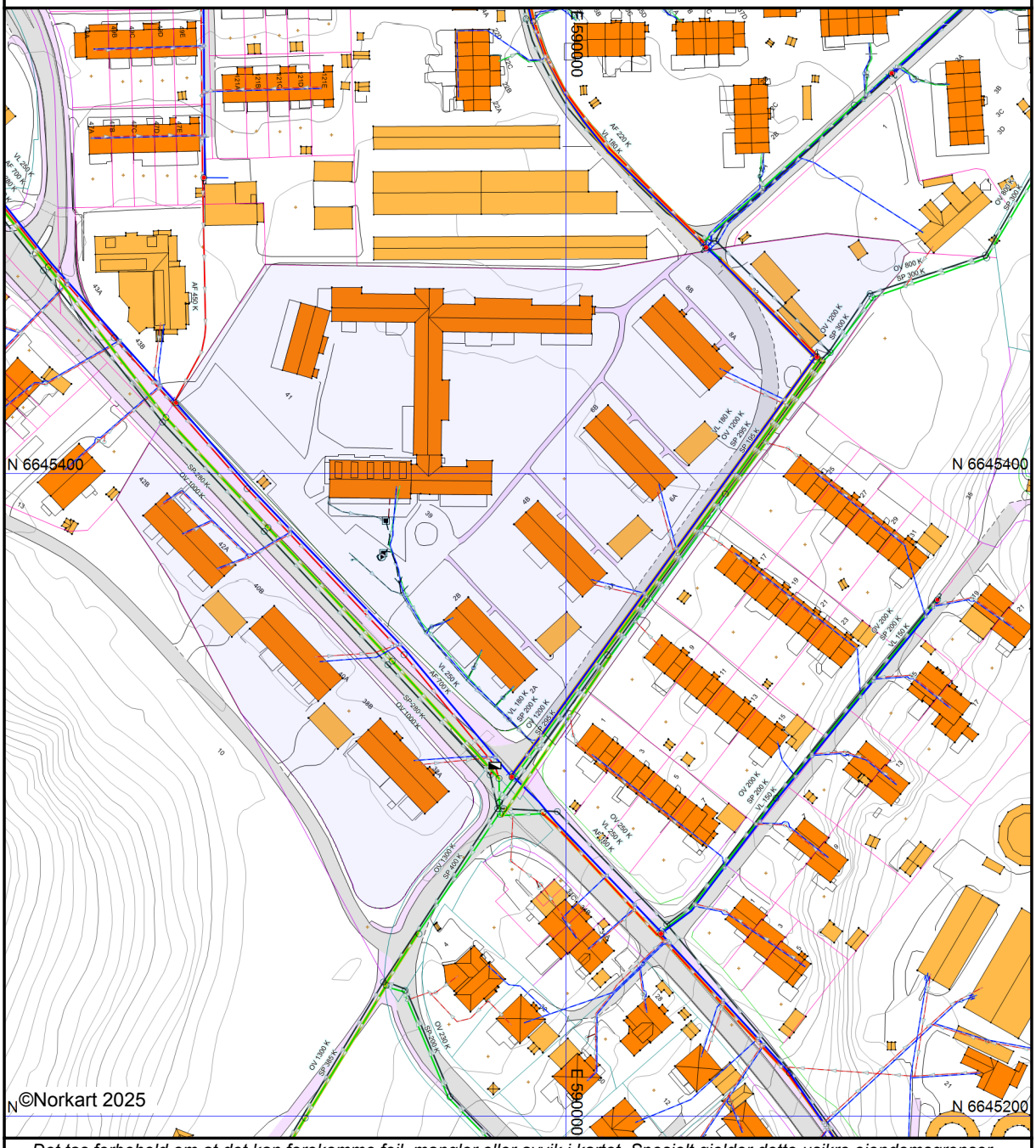
Eiendom: 20/333
Adresse: Lijordveien 2A
Dato: 29.07.2025
Målestokk: 1:2000

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.

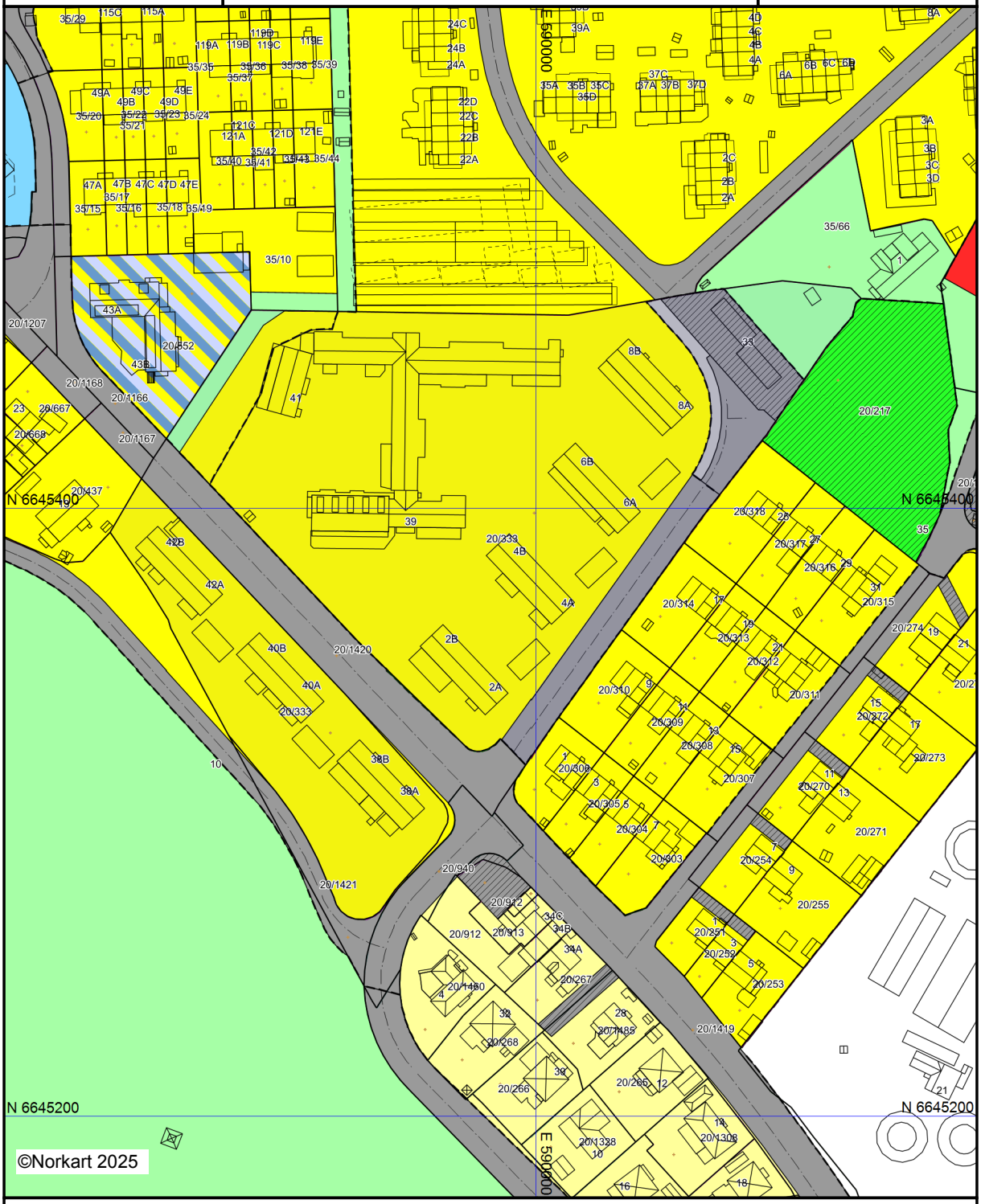
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 20/333
Adresse: Lijordveien 2A
Dato: 29.07.2025
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

Matrikkelkart

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Bensinstasjon

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Park
- Turveg

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19

- Bolig/Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje

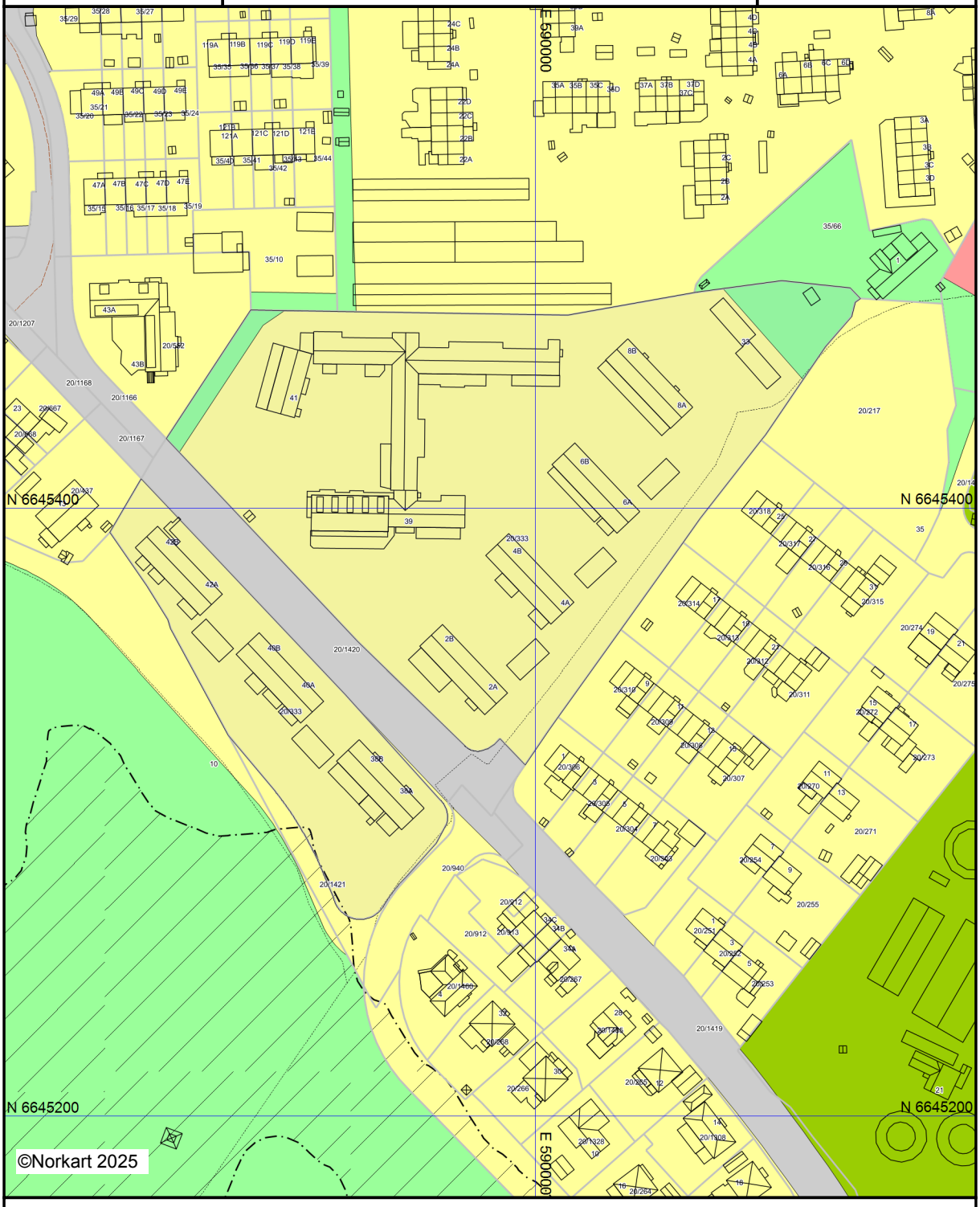
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/333
Adresse: Lijordveien 2A
Utskriftsdato: 29.07.2025
Målestokk: 1:2000

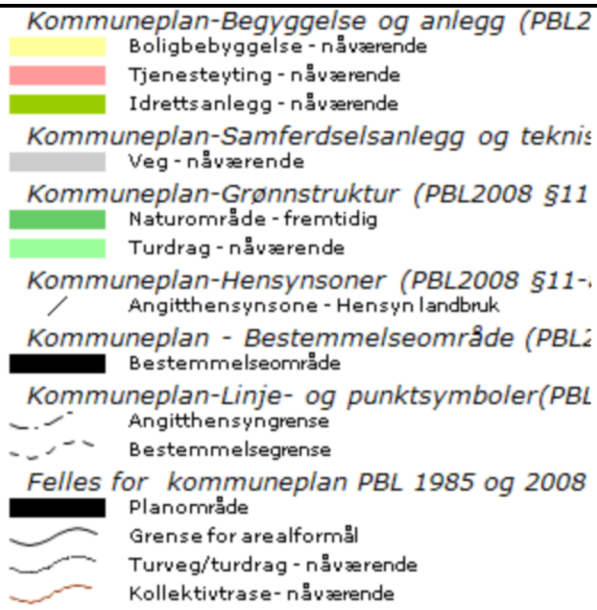
N

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



Husorden

Adresse	ØVREVOLL BOLIGSELSKAP A/S

1.

RO OG ORDEN

Enhver aksjonær plikter å holde ro og orden og ta mest mulig hensyn til øvrige aksjonærer. Det skal være ro i boligaksjeselskapet etter kl. 23,00 alle dager unntatt fredag og lørdag, da skal det være ro etter kl. 01,00. Ved privat selskapelighet som kan bli mer en vanlig støyende, bør de nærmeste aksjonærene varsles på forhånd.

Musikkundervisning er ikke tillatt.

2.

Rot, forsøpling og bråk i fellesrom, vestibyle, korridorer, kjellere og ellers på fellesområder er forbudt. Gårdsplass, vestibyle, trappeoppganger og korridorer må ikke belemres med gjenstander tilhørende aksjonærer, som kasser, bohave, sportsartikler, sykler, brensel, barnevogner, skotøy o.l. Styret forbeholder seg rett til å kontrollere plasseringen av bohave, barnevogner, sportsartikler og andre private gjenstander i kjellerrommene, korridorer eller vestibyle. Sykler kan oppbevares i garasje reservert til dette bruk (kfr. styret).

3.

Avfallsdunker for gjenvinning av plast, papir, restavfall og matavfall er satt opp på sentrale steder. Dunker for glass og metall finner dere på den store felles parkeringsplassen og ved Lijordveien 8A.

Det er svært viktig at man kun kaster den type avfall i dunkene som hver og en av dem er beregnet på. I dunkene for restavfall skal det kun kastes alminnelig husholdningsavfall. For eksempel skal ikke elektriske artikler, maling, løsemidler, leker, møbler og etc. kastes i dunkene. Denne typen avfall må kastes på en gjenvinningsstasjon.

Det er forbudt å kaste papir og annet avfall på boligaksjeselskapets område. Avfall rundt søppelkassene må unngås!

4.

Det er ikke tillatt for barn å leke i vestibyle, trappeoppganger, loft, kjellere eller korridorer. Foreldre må passe på at barna ikke gjør skade av noen art på bygninger, inventar og anlegget forøvrig. Foreldre kan bli gjort ansvarlige for skade forvoldt av deres barn.

5.

Ytterdører, kjellerganger, dører og vinduer til ytre rom skal holdes stengt etter kl. 22.00. Aksjonærene skal selv påse at dører holdes lukket, også om dagen. Alle ytterdører til Nordveien 39 skal til enhver til holdes låst.

6.

Aksjonærene oppfordres til å ordne seg slik at unødig forbruk av elektrisitet unngås. De må selv sørge for å slukke lys i ytre rom som tilligger leiligheten (loft og boder). Bart lys må ikke brukes i ytre rom.

7.

HUSDYRHOLD

Husdyr må ikke holdes uten STYRETS skriftlige samtykke. De som får holde hund, må sørge for å ha den i bånd på boligselskapets område, og urenslighet i forbindelse med husdyr tillates ikke i bygninger eller anlegg.

8.

VASK, TØRKING AV TØY, TEPPEBANKING M.M.

Tørking av tøy på balkonger og utestativer er forbudt på søn-/ helligdager og etter kl. 18.00 på lørdager. Tørking av tøy må under ingen omstendigheter skje på en måte som sjenerer de andre aksjonærene. Det er ikke tillatt å montere private tørkestativer som skyter over eller utenfor balkongene, og det er ikke tillatt å henge tøy til tørk på balkongrekkverkene eller i vinduene. Uten STYRETS samtykke er det forbudt å sette opp permanente stativer for tøytørking i anlegget.

Banking av tepper, dørmatter og liknende må bare foretas på stativene satt opp til dette bruk, og ikke etter kl. 20.00.

Lufting av sengetøy, tepper, gangtøy og liknende må ikke finne sted fra balkonger, dører eller vinduer etter kl. 20.00, aldri på søn-/ helligdager, og aldri på en måte som kan sjenere øvrige aksjonærene.

Forøvrig innskjerpes det at vask, tepper o.l. ikke må bli hengende ute på stativene lenger enn høyst nødvendig, av hensyn til at det jo er flere som skal bruke disse.

9.

ENDRINGER, REPARASJONER

Leilighetene må bare benyttes til beboelse. Ønsker aksjonæren å foreta større endringer som flytting/fjerning av vegger, installasjon av peis etc. må styrets tillatelse innhentes. Det forutsettes at kravene fra Plan- og bygningsetaten i Bærum er oppfylt. Eier må undersøke om endringene er søknadspliktig og om de må byggemeldes og godkjennes. Arbeidet må utføres av fagpersoner (vann, elektrisitet og bygningsmessige arbeider).

Når det gjelder utvendige endringer, så skal dette godkjennes av styret på forhånd, samt eventuell offentlig godkjennelse foreligge før arbeidet settes i gang.

1. Alle terrassegulv bør ligge minst 5 cm. lavere enn underkant kledning.

2. Alle eksisterende og nye terrasser skal ha selvstendig bæresystem. Det er ikke tillatt å feste disse i grunnmur eller i kledning.

3. For eksisterende terrasser som ligger inntil kledningen må det etableres en avstand mellom terrasse og kledning på min. 5 cm. Samtidig må det sørges for god luftsirkulasjon under terrasse og for å kunne oppnå det må det være god tilgang til luft i fremkant av terrassen.

4. Terrassegulvet på nye og gamle terrasser kan ikke overskride følgende måleanvisninger:

    a. Leilighetens bredde – Skillevegg til naboen kan etableres på samme linje som innvendige brannvegg mellom sokkelleilighetene.

    b. Dybden på terrassegulvet kan ikke overskride 4 meter.

5. Levegger og skillevegger ifm. terrassene skal ikke overskride overkant vindu/terrassedør og ikke gå lengre ut enn selve terrassen. Det samme gjelder for hekker med samme formål.

6. Det er ikke tillatt å etablere andre byggverk enn levegger og skillevegger på terrassen.

7. Terrasser og levegger som aksjonær selv maler eller beiser skal ha nøytrale farger som passer til kledningen på boligbygget.

Byggearbeide/installasjoner som foran bestemt hvor formell godkjennelse ikke foreligger, vil bli krevet fjernet, om nødvendig for aksjonærens regning

Ved renovering av bad eller kjøkken eller ved andre større arbeider som kan medføre støy og andre belastninger for naboene, må eieren varsle naboene minst tre uker før arbeidet tar til. Arbeidet må foregå så raskt og hensynsfullt som mulig og naboene bør få beskjed om hvor lenge arbeidet vil pågå. Arbeidet bør utføres mellom klokken 8.00 og 20.00 på hverdage***r.***

Avfall i denne forbindelse plikter beboeren selv å fjerne. Det skal ikke plasseres ved søppelkassene!

10.

BRUK AV GRILL

- Barn og kjæledyr skal aldri være alene eller leke i nærheten av en tent grill.
- Hold grillen under oppsyn så lenge den er varm.
- Sørg for at grillen står stødig og i god avstand fra brennbart materiale. Hold grillen under oppsikt hele tiden mens den er varm. Pass på at røyk fra grillen ikke sjenerer naboer.
- Gjør deg godt kjent med bruksanvisningen for gassgrillen. Følg instruksjonene for bruk og vedlikehold av grillen nøye. Før du åpner for gasstilførselen på beholderen, påse at alle blussene er stengt. Antenn alltid grillen med åpent lokk straks etter at gasstilførselen er åpnet.

- Når grillingen er over, påse at både gassblussene og flaskeventilen er stengt. Sjekk med jevne mellomrom gasskoblingen og -slangen for å unngå lekkasje eller tilstopping.
- Oppbevar aldri ekstra gassflasker nær grillen. Gassflasker med bulker eller rust må ikke brukes. Kjenner du gasslukt og mistenker lekkasje, steng straks av gasstilførselen på gassflasken. Flytt flasken til et sikkert sted dersom det er mulig. Fjern alle varmekilder (f.eks. stearinlys, sigaretter, stråleovner og så videre). Gå vekk fra grillen, kontakt brannvesenet og varsle naboer.

11.

Viser det seg å være utøy i leiligheten, plikter vedkommende aksjonær øyeblikkelig å melde fra om dette til STYRET.

12.

Leilighetene med tilhørende utstyr må behandles med forsiktighet, så enhver skade på huset unngås. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettene. Dersom aksjonæren ikke selv kan påta seg å skifte pakning i vannkraner, justering av klosettet m.v., kan styret være behjelpelig med å skaffe fagfolk som ordner dette. Det skal benyttes autoriserte fagfolk ved reparasjoner aksjonærene selv ikke kan (eller ikke har lov til) å utføre.

Ved oppussing/oppgradering av bad og kjøkken skal dette utføres i henhold til gjeldende bygningsforskrifter, og av fagpersoner.

13.

Lufting av leilighetene mot trappeoppganger og korridorer er ikke tillatt.

14.

<u>PARKERING OG GARASJER M.V.</u>

Garasjene skal benyttes til hensetting av bil og nødvendig husgeråd, og de skal holdes låst.

Det er ikke tillatt for besøkende eller andre å parkere på plassene foran garasjene uten samtykke fra den som leier garasjen. Biler må heller ikke parkeres slik at det er til hinder for snømåking. Forøvrig har boligselskapet anlagt en parkeringsplass som kan benyttes. Garasjehavere som over lengre tid benytter sin garasje til annet formål enn hensettelse av bil, vil bli fratatt disposisjonsretten over garasjen.

15.

All kjøring på områdets gangveier er strengt forbudt - sykling på gressplener likeså.

16.

HAGEANLEGGET M.V.

Hageanlegget må behandles med varsomhet. Den som selv opparbeider hage, må også sørge for å holde den i orden og passe på at den avstemmes etter de øvrige hagene og anlegget ellers. De private hageanleggene utenfor leilighetene er styret uvedkommende, men håndklippere, spader, trillebår m.v. kan lånes hos styret. All redskap skal naturligvis behandles med forsiktighet, rengjøres etter bruk og leveres tilbake slik at de er tilgjengelig for andre beboere også.

17.

Ved anskaffelse av markiser/ annen avskjerming må aksjonæren benytte samme farge(r) som øvrige i samme bygning. (Kontakt STYRET).

Montering av parabolantenne er forbudt, likeså anlegg til motorvarmer direkte fra leiligheten.

Aksjonæren plikter selv å fjerne snø og is fra egen balkong.

18.

OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE

Styret har myndighet til å påtale enhver overtredelse av husordensreglene. Fører ikke dette fram, skal han straks rapportere til styret og/ eller forretningsføreren. Overtredelse av disse husordensreglene kan, dersom advarsel ikke fører frem, betraktes som vesentlig mislighold av aksjonærens plikter i forhold til aksjeselskapet og vil få alvorlige konsekvenser for boforholdet.

Sist endret 7. mai 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1801
ØVREVOLL BOLIGSELSKAP AS

Velkommen til årsmøte i ØVREVOLL BOLIGSELSKAP AS

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

Dato for årsmøtet:

3. juni 2025 kl. 18:00, Eikeli VGS.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkommet sak nr. 1
8. Innkommet sak nr. 2
9. Innkommet sak nr. 3
10. Valg av styremedlemmer

Med vennlig hilsen,
Styret i ØVREVOLL BOLIGSELSKAP AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Anders Hamre er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ali Sheikh Munir foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. kommentarer til regnskapet 1801.pdf
2. ØVREVOLL BOLIGSELSKAP AS.pdf
3. 1801 Øvrevoll Boligselskap AS.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000kr.

Styrets innstilling

Styret foreslår å videreføre samme honorar som for 2024

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 210 000kr

Sak 7

Innkommet sak nr. 1

Forslag fremmet av:
Kristin Margrethe Haugen-Flermoe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etablering av sone fri for motorisert ferdsel innenfor hekken ved N39 og det asfalterte området ved inngangspartiene ved rekkehusene og nybygget.

Jeg foreslår at det etableres en sone fri for motoriserte kjøretøy innenfor området som starter ved hekken ved N39, samt det asfalterte arealet foran rekkehusene og nybygget. Det bes videre vurdert om lignende tiltak bør gjelde for øvrige grøntområder og gangveier i aksjeselskapet.

Forslagets innhold:

• Alle motoriserte kjøretøy skal parkeres på parkeringsplassen.

• Det åpnes for midlertidige unntak i tilfeller der beboere har behov for kortvarig adkomst, f.eks. for av- og pålessing, vask av bil (ved behov for strømuttak til støvsuger o.l.) eller annet.

• Elektriske sparkesykler unntas fra forbudet.

Begrunnelse:

• Området har to lekeplasser i umiddelbar nærhet, og det er fare for velt eller påkjørsel i forbindelse med kjøring inne på området.

• Støy fra biler og andre motoriserte kjøretøy skaper ulemper for beboere, spesielt med tanke på trivsel og sikkerhet for barn som leker i området.

• Tiltaket vil bidra til å verne grøntområdene og gangveiene som rekreasjons- og lekearealer, og sikre et tydelig skille mellom gangarealer og motorisert ferdsel.

Styrets innstilling
Styret viser til husordensregler for Øvrevoll Boligselskap

15. All kjøring på områdets gangveier er strengt forbudt - sykling på gressplener likeså.

Styret påpeker at motorisert kjøretøy kun skal parkeres på oppmerket parekingsplass. For å unngå motorisert ferdsel på boligselskapets småveier og inntil bakgården til Nordveien 39 og Nordveien 41 burde det vurderes fysiske sperringer, som for eksempel svingbom.

Forslag til vedtak
Det etableres sperring for motorisert kjøretøy inntil avsalter område til Nordveien 39 og 41. Årsmøtet gir styret tillatelse til innkjøp innenfor kr 10 000.

Sak 8

Innkommet sak nr. 2

Forslag fremmet av:
Liv-Iren Westnes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak 1. Etablering av komité for utbedring av uteområdene

Forslag: Det foreslås å etablere en komité for å utbedre aksjelagets uteområder. Yvonne Høisveen-Belsten og Liv-Iren Westnes har meldt seg tilgjengelige for å sitte i komiteen.

Oppdrag: Komiteen skal samle inn ønsker og behov fra aksjelagets beboere angående uteområdene. Deretter skal det utarbeides en gjennomførbar plan for aktuelle prosjekter. Finansieringen vil være en kombinasjon av midler fra styret og søknader til relevante stiftelser og tilskuddsordninger.

Mulige prioriterte prosjekter:

1. Oppgradering og sikring av lekeplassen (inkludert port ved inngangen for å hindre at barn løper ut til parkeringsplassen).

2. Etablering av et felles sosialt område bak nr. 39 mot Lijordet 4 og 6, med pergola, sitteplasser og murt grill.

3. Flere felles grønnsakskasser og blomsterbed.

4. Oppføring av et overdekket sykkelskur på parkeringsplassen og fjerning av sykkelstativ foran Nordveien 39.

5. Rampe fra parkeringsplassen ved søppelskuret.

Sak 2: Trampoline

Forslag: Barnefamilier i boligselskapet ønsker å sette opp en trampoline. Denne kan plasseres i nærheten av lekeplassen bak Nordveien nr. 41, der den vil være til minst mulig sjenanse.

Sak 3: Styrking av aksjelagets økonomi gjennom leieinntekter

Forslag: For å styrke aksjelagets økonomi foreslås det at det kommende styret prioriterer å kartlegge og utnytte alle muligheter for å øke inntektene.

Tiltak: Fremleie av tomtearealer som tilhører aksjelaget, inkludert tomten ved Coop Vest Viken (Rema 1000 leier) og tomten ved Lijordet barnehage.

Være nøye med å følge opp innkreving av leieinntektene fra boder og garasjer.

Styrets innstilling

Sak 1. Styret stiller seg positiv til en komité for utbedring av uteområdene. Årsmøte burde godkjenne en slik komite. Styret burde utarbeider et mandat. Komitéen må forholde seg til gjeldene husordensregler og vedtekter. Komitéen rapporterer til styret og kan få et begrenset budsjett som er innenfor vedtatt årets budsjettramme. Det er styret som har det øverste ansvaret for komitéen.

Etablering av sosialt område og overdekt sykkelskur burde godkjennes av årsmøte.

Sak 2. Styret og tidligere styrer har ikke tillatt trampoliner i boligselskapet, med begrunnelse at styret blir holdt ansvarlig for sikkerheten ved eventuelle ulykker og har ansvar for vedlikehold. En trampoline kan også være til sjenanse for andre beboere. Årsmøtet må avgjøre denne saken og få endringen inn i husordensreglene.

Sak 3. Nåværende styre og tidligere styre har sett på saken om tomteareal som tilhører boligselskapet. Boligselskapet er på festetomt. Festetomt eier solgt i sin tid tomteareal til Coop Vest Viken. En mindre del av parkeringsplassen til Rema 1000 er etablert på feste tomten til boligselskapet. Styret er skeptisk til at man vil klare å innkreve fremleie av festetomt fra Coop vest Viken når grunneier og Coop vest Viken har en avtale om benyttelse av parkeringsplass. Tomten bak garasjeplassen ved Lijordveien er styret skeptisk til om man får leid ut til noen, da dette er et definert grøntområde og begrenset bruks muligheter.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styre i oppgave å utarbeide et mandat til komitéen for utbedring av uteområdene. Mandatet skal bygge på boligselskapets husordensregler og vedtekter. Det kan gis en begrenset økonomisk ramme. Større endringer i boligselskapet som kan fører til sjenanse eller større økonomiske utgifter må godkjennes av årsmøte. Årsmøtet må komme med sin innstilling om trampoline og husordensreglene må oppdateres om gjeldene sak.

Sak 9

Innkommet sak nr. 3

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Leiepris for garasjeplasser fryses i minst 4 år. Garasjeleien ble satt opp 01.02.25 fra 650kr til 950kr. Flere beboer har sagt opp sinne garasjeplasser og styret ser at smertegrensen for garasjeplassleie er nådd. Derfor er det ikke hensiktsmessige for ytreliger økning de fire neste årene.

Styrets innstilling

Garasjeplass leie kan ikke økes over 950kr før tidligst 01.01.2029

Forslag til vedtak

Garasjeplass leie kan ikke økes over 950kr før tidligst 01.01.2029

Sak 10

Valg av styremedlemmer

Vedtektene til Øvrevoll Boligselskap AS

§ 8 Styret

Selskapet ledes av et styre, bestående av styreleder, 4 styremedlemmer og 3 varamedlemmer, valgt av og blant aksjonærene. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret skal bestå av minst 2 aksjonærer fra boligselskapet. Styreleder og styremedlemmer velges som utgangspunkt for 2 år ad gangen, men kan også velges inn for 1 år. Varamedlemmer velges inn for 1 år.

Innstilling

Styret innstiller ny styreleder, 4 nye styremedlemmer og 2 nye varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Peter Nicolai Myhre

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Grethe Dalgrav
- Karina Dischler Hahn
- Simon Stisen
- Stina Aksnes Bø

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Donata Haneborg
- Tanja Natalie Nygård

Styrets årsrapport

Styret har i denne styreperioden bestått av styreleder Anders Berthling Hamre. Styremedlemmer Cathrine Smith, Hilde Kristine Torgrimsen og Johanna Drivenes Kløvfjell. Varamedlem var Tina Susanne Wiik Wessel som trakk seg under perioden.

Eter avholdt årsmøte 30. april, ble det avholdt dugnad torsdag 2. mai med godt oppmøte og god innsats. Styret har avholdt 7 fysiske styremøter i perioden. I styrets møter har det vært behandlet 53 saker. Styret har bl.a. jobbet med flere skadesaker i boligselskapet som ikke har vært dekket av vår forsikring. De største sakene er vannlekkasje på felles vannrør i Nordveien 39 og feil på ventilasjons systemet i nybygget i Nordveien 39.

Styret har også jobbet med å sette i gang prosjektet for å utbedre dreneringen og feil på nybygget i Nordveien 39, etter at boligselskapet har fått utbetalt erstatningsbeløp fra utførende entreprenør. Den 4.mars ble det avholdt ekstraordinært årsmøte for å øke lånerammen, slik at man kunne fullfinansiere prosjektet. Ekstraordinært årsmøte godkjente styrets vedtak. Forventet oppstart av prosjektet skulle være i starten av mai, men entreprenør Norva24 Gravco melder om forsinkelser.

Mye av styrets arbeid går til ordinær drift av boligselskapet. Dette er skadesaker og vedlikehold, HMS arbeid, beboer spørsmål, holde god økonomikontroll, oppfølginga av innmeldte forsikringssaker og vaktmester oppfølging.

På nyåret brukt styret en del tid med feil på felleskostnadene. Dette skapte mye frustrasjon for beboerne og mye merarbeid for styret og OBOS. Det ble også avholdt en vårdugnad torsdag 8. mai og lørdag 10. mai. Det var veldig godt oppmøte og meget god innsats.

v/ Styreleder Anders B. Hamre

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

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

Disponible midler
Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameietslikviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 087 166.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene og økning av garasjeleien med kr 300 fra 01.02.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ØVREVOLL BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 930 596 183, KUNDENR. 1801

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 522 564	5 241 661	5 520 132	6 351 540
Garasjer	10	1 950	0	0	0
Ladeinntekter EL-bil		0	74 492	0	0
Andre inntekter	3	877 045	22 910	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 401 559**	**5 339 063**	**5 520 132**	**6 351 540**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 610	-29 610	-28 500	-29 000
Styrehonorar	5	-210 000	-210 000	-203 500	-210 000
Avskrivninger	15	-87 386	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 972	-27 975	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-181 296	-149 345	-165 000	-185 000
Konsulenthonorar	7	-41 421	-428 275	-125 000	-125 000
Drift og vedlikehold	8	-242 542	-448 259	-414 000	-302 000
Forsikringer		-797 469	-792 720	-828 000	-994 000
Festeavgift		-367 092	-367 092	-342 000	-367 092
Kommunale avgifter	9	-1 324 264	-924 135	-1 039 000	-1 321 000
Energi/fyring		-161 465	-188 335	-120 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-38 520	-38 657	-42 000	-44 000
Andre driftskostnader	11	-731 285	-767 068	-590 000	-667 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 230 321**	**-4 371 470**	**-3 909 000**	**-4 449 092**
DRIFTSRESULTAT		**2 171 238**	**967 593**	**-3 909 000**	**1 902 448**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	122 378	106 842	0	86 000
Finanskostnader	13	-1 431 557	-1 264 472	-1 434 000	-1 397 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 309 179**	**-1 157 630**	**-1 434 000**	**-1 311 000**
ÅRSRESULTAT		**862 059**	**-190 037**	**177 132**	**591 448**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		862 059	0		
Udekket tap		0	-190 037		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	8 651 197	8 738 583
SUM ANLEGGSMIDLER		**8 651 197**	**8 738 583**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		18 593	13 254
Forskuddsbetalte kostnader		3 210	0
Andre kortsiktige fordringer	16	4 263	0
Driftskonto OBOS-banken		636 095	553 067
Sparekonto OBOS-banken		901 287	0
Innestående i andre banker		0	538 846
SUM OMLØPSMIDLER		**1 563 448**	**1 105 167**
SUM EIENDELER		**10 214 645**	**9 843 750**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	115 500	115 500
Opptjent egenkapital		5 485 795	5 485 795
Udekket tap	18	-18 581 440	-19 443 499
SUM EGENKAPITAL		**-12 980 145**	**-13 842 204**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til Eiere		28 100	28 100
Pante- og gjeldsbrevlån	19	22 690 408	23 232 742
SUM LANGSIKTIG GJELD		**22 718 508**	**23 260 842**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		102 505	70 033
Leverandørgjeld		308 012	205 803
Påløpte renter		65 765	63 700
Annen kortsiktig gjeld		0	85 575
SUM KORTSIKTIG GJELD		**476 282**	**425 111**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 214 645**	**9 843 749**
Pantstillelse	20	34 340 000	34 340 000
Garantiansvar			

Bærum,05.05.2025
Styret i Øvrevoll Boligselskap AS

Anders Berthling Hamre/s/ Cathrine Smith/s/ Hilde Kristine Torgrimsen/s/

Johanna Drivenes Kløvfjell/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 252 994
Parkering	210 242
Infrastrukturbidrag - fibernett	36 569
Bodleie	22 759
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 522 564**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Tilbakeført av formye ført kostnad i 2023	85 575
Nettinnbetalinger - Oslo Enterprenør	705 871
Nettinnbetalinger - Elbil lading	83 913
Nøkler	1 686
SUM ANDRE INNTEKTER	**877 045**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-29 610
SUM PERSONALKOSTNADER	**-29 610**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 210 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 972.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-26 879
Vann og avløpsklinikk AS	-9 170
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 372
SUM KONSULENTHONORAR	**-41 421**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-44 101
Drift/vedlikehold VVS	-99 343
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 234
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-57 313
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-8 551
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-242 542**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av
bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-887 992
Feieavgift	-18 393
Renovasjonsavgift	-417 879
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 324 264**

NOTE: 10

GARASJER

INNTEKTER GARASJER	
Leieinntekter	1 950
SUM INNTEKTER GARASJER	**1 950**
SUM GARASJER	**1 950**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-19 514
Annet driftsmateriale	-699
Lyspærer og sikringer	-257
Vaktmestertjenester	-470 415
Renhold ved firmaer	-179 685
Andre fremmede tjenester	-12 631
Andre kontorkostnader	-41 383
Kontingenter	-1 650
Bank- og kortgebyr	-5 051
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-731 285**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER	
Kundeutbytte fra Gjensidige	86 600
Renter bank	32 455
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 766
Andre renteinntekter	-443
SUM FINANSINNTEKTER	**122 378**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån	-1 428 386
Renter på leverandørgjeld	-3 171
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 431 557**

NOTE: 14

BYGNINGER	
Kostpris/bokført verdi	8 651 197
SUM BYGNINGER	**8 651 197**

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Bygg		
Tilgang 1952	8 738 583	
Avskrevet i år	-87 386	
		8 651 197
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**8 651 197**

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt fellesutgift for desember 2024	4 263
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 263**

NOTE: 17

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr	115 500
fordelt på 105 aksjer à kr 1100.	
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.	115 500

NOTE: 18

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,24 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2020	-31 000 000	
Nedbetalt tidligere	7 767 258	
Nedbetalt i år	542 334	
		-22 690 408
		-22 690 408
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	22 690 408
TOTALT	**22 690 408**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 651 197
TOTALT	**8 651 197**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET TORSHOV KV VII

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET TORSHOV KV VII.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslaget 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BZ5CY-5AW4X-GCMEE-EU25J-TXAQ3-LKJHH

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 88.93.xxx.xxx
2025-05-09 21:12:40 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BZ5CY-5AW4X-GCMEE-EU25J-TXAQ3-LKJHH

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.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25
Selskapsnummer: 1801 **Selskapsnavn:** ØVREVOLL BOLIGSELSKAP AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

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.