

Gamle Ringeriksvei 128D



Velkommen til

# Gamle Ringeriksvei 128D



Salgsoppgaven produsert 24. april 2025

# ØVERLAND / BEKKESTUA

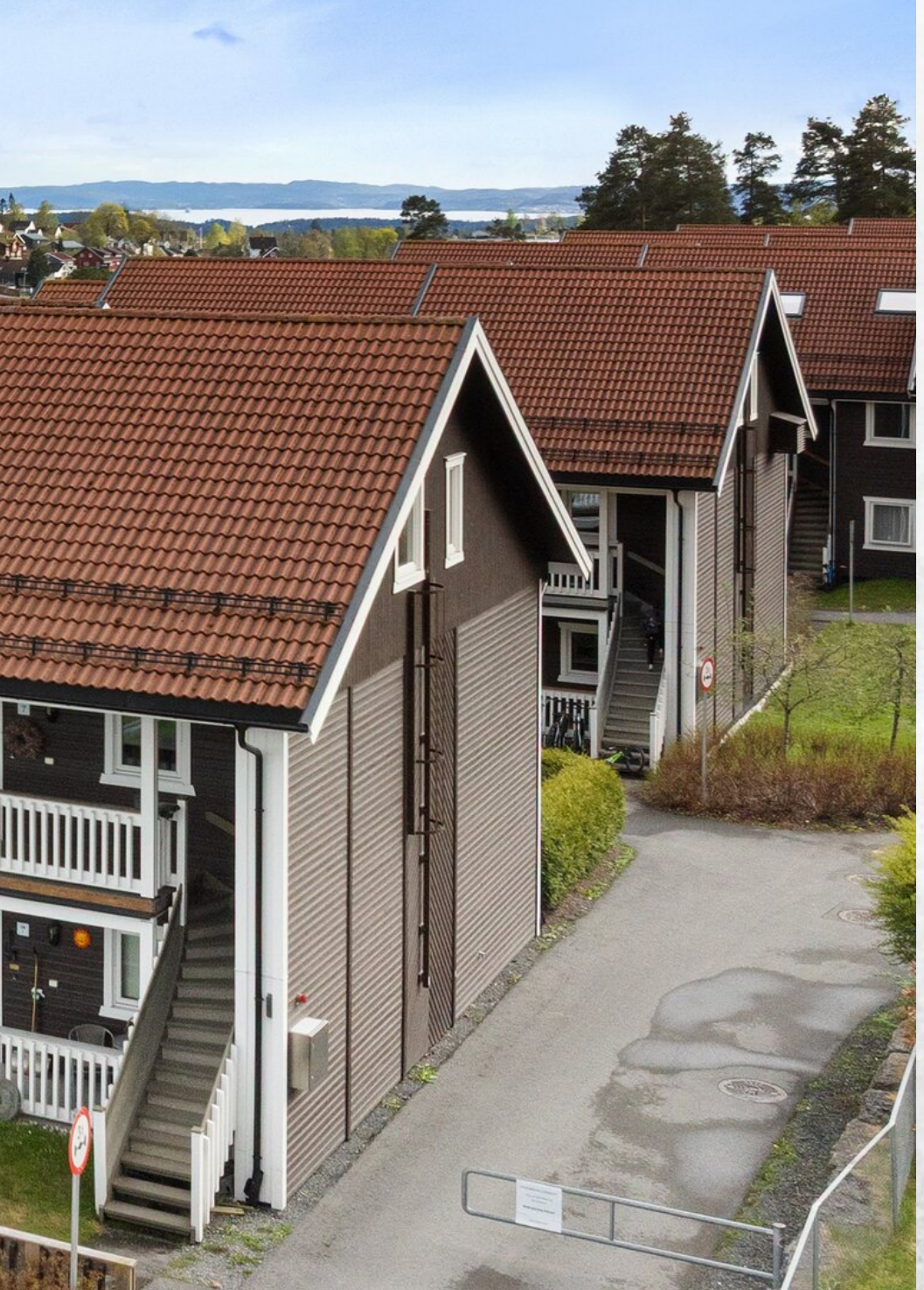
## Familievennlig 5-roms rekkehusleilighet på enden -Solrik veranda - Garasjeplass m/lader - Turområder rett utenfor døren

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 7 500 000,- |
| Omkostninger | 188 850,- |
| Totalpris | 7 688 850,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 4 630,- |
| BRA-i | 107 kvm |
| Totalt BRA | 127 kvm |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 2 |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 2013 |
| Megler | Andreas Solberg |
| Telefon | 454 41 638 |
| E-post | andreas.solberg@nordvikbolig.no |









## Kort fortalt

Velkommen til Gamle Ringeriksvei 128D! En lys og lekker topp- og endeleilighet med rekkehusfølelse i et svært familievennlig område. Leiligheten har god intern beliggenhet og flotte solrike uteområder. Området er barnevennlig, rolig og veletablert på Øverland i Haslum skolekrets. Her bor man med nærhet til marka, flotte turområder sommer og vinter, barnehager og skoler, samtidig som er det kort vei til butikker og servicetilbud.

KORT FORTALT:

- Gjennomgående god standard
- Bad i begge etasjer
- 2 stuer og 3 soverom
- Garasjeplass med lader
- Mulighet for ekstra garasjeplass*
- Solrik uteplass
- Vannbåren varme og varmtvann inkl i felleskost.
- Nærhet til flotte turområder sommer og vinter
- Kort vei til skoler og barnehager
- Kort avstand til buss

Velkommen til visning!

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 107 kvm |
| BRA-e: | 20 kvm |
| Totalt BRA: | 127 kvm |
| TBA: | 13 kvm |

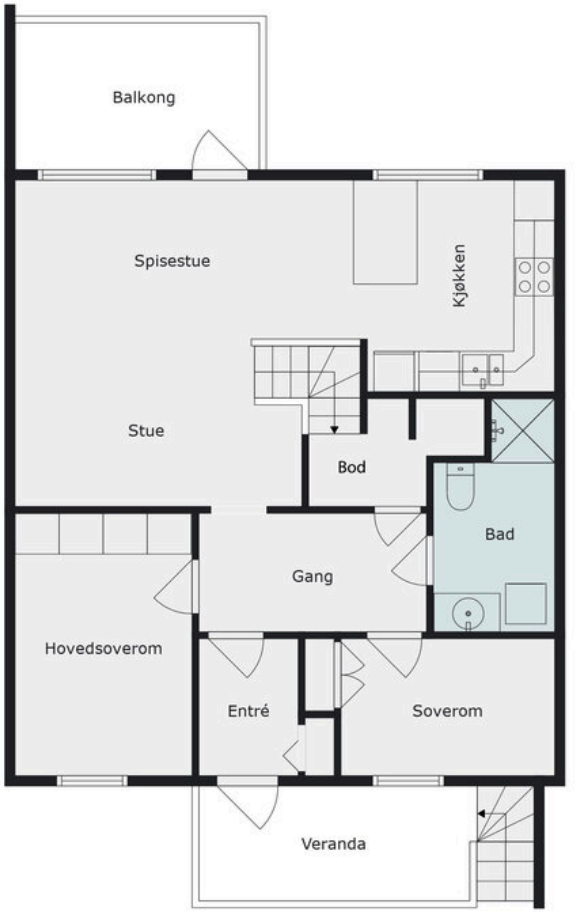
Beskrivelse

Bolig
1. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Kjøkken, stue, bad, gang, entre, teknisk rom og 2 soverom
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 6 kvm. Svalgang

2. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Bad, TV-stue, trapp, bod og 1 soverom
Total BRA: 35 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

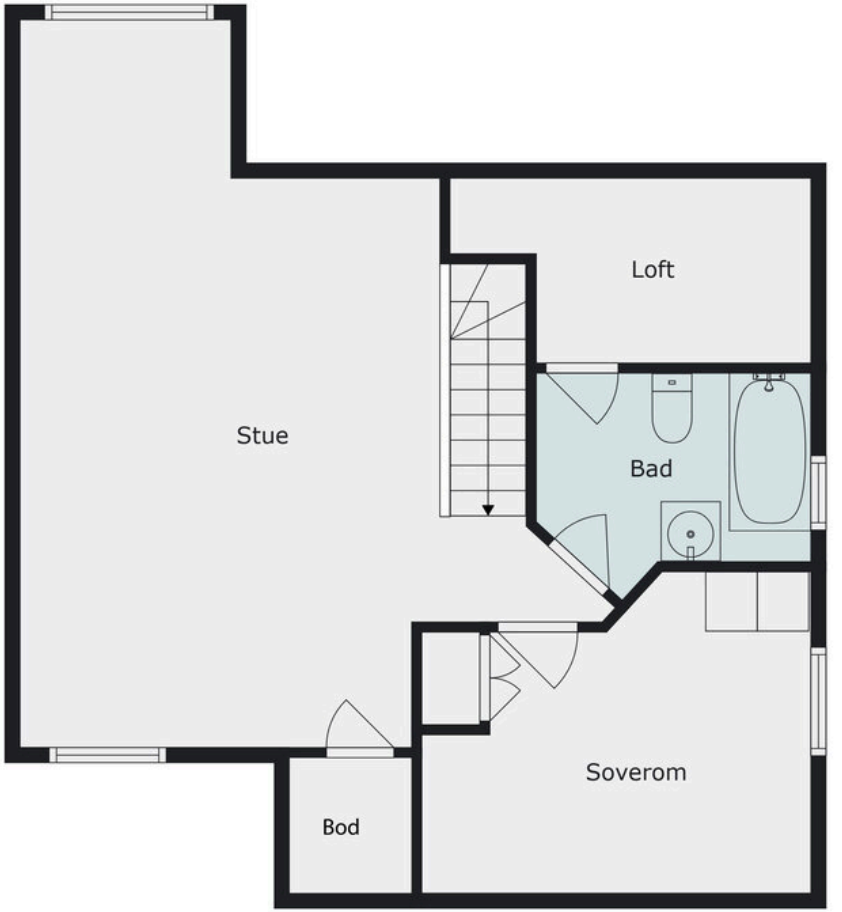
Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 5 kvm.

Garasje i felles anlegg
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm. Parkering i felles anlegg
Total BRA: 15 kvm.




Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

2.etasje




Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Loftsetasje














Miele










DEN STORE BARNESANGBOKA
XYZABCDEF

































Informasjon

# Gamle Ringeriksvei 128D

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
45-0010/25

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Gamle Ringeriksvei 128D, 1356 BEKKESTUA
Gnr 23, bnr 43, snr 18 i Bærum kommune

### Selgere
Jonas  Dvergsdal
Marte Moen

### Kjøpesum og omkostninger
7 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
187 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
188 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
201 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 688 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 701 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår
2013

### Etasje
2

### Antall soverom
3

### Arealer
BRA-i: 107 kvm
BRA-e: 20 kvm
Totalt BRA: 127 kvm
TBA: 6 kvm

**Beskrivelse:**
Bolig
1. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Kjøkken, stue, bad, gang, entre, teknisk rom og 2 soverom
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 6 kvm. Svalgang

2. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Bad, TV-stue, trapp, bod og 1 soverom
Total BRA: 35 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 5 kvm.

Garasje i felles anlegg
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm. Parkering i felles anlegg
Total BRA: 15 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

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

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

**Ikke målbare arealer:**
Kneloft / bod i 2.etasje, adkomst bad, er ikke beskrevet eller målsatt pga. lav tak høyde.

## Innhold

Leilighet over 2 plan med følgende fordeling:
2. etasje: Kjøkken, stue, bad, gang, entre, teknisk og 2 soverom.
Loft: Bad, tv-stue, trapp, bod og 1 soverom.

Veranda v/ stue
Veranda v/ inngang

I tillegg disponerer leiligheten:
Garasjeplass merket 128D i felles garasje m/lader og egen bod på 5 kvm til oppbevaring og lagring.

## Standard

Boligen rom for rom:

2. etasje:

Inngangspartiet som ligger på toppen av trappen er overbygget og gir en hyggelig velkomst til leiligheten.

Entré/gang:
Lys og innbydende entré/gang med varmekabler som gir et godt førsteinntrykk av

boligen. I entréen er det integrert garderobeskap med speildører, og ellers godt med plass til klesoppheng og sko. Innenfor entréen ligger det en mellomgang hvor det er adkomst til 2 soverom, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

Bad:
Lyst og stilrent bad med spotter i taket, flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er innredet veggmontert WC og dusjnisje med innfellbar glassdør. Videre har badet servant i innredning og speil med lys. Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel på badet.

Soverom:
Boligen har totalt 3 soverom av god størrelse. Alle tre soverommene er malt i tidsriktige og lyse farger. Hovedsoverommet og soverom nr. 2 befinner seg i 2. etasje, mens soverom nr. 3 er beliggende i 3 . etasje. En praktisk og familievennlig planløsning.

Hovedsoverommet er innredet med garderobeskap og har godt med plass til dobbeltseng, nattbord el.

Soverom nr. 2 har garderobeskap og godt med plass til seng, kommode eller skrivepult.

Stue:
Delikat og luftig stue med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys, og skaper en god atmosfære. I stuen er det muligheter for å møblere med sofagruppe, TV-benk og tilhørende møblement. Fra stuen er det utgang til solrik veranda med hyggelig utsikt. Verandaen blir som en forlengelse av stuen på varme dager og har godt med plass til utemøblement, grill, blomster etc. Det er montert markise over verandaen.

Spisestue med åpen løsning mot kjøkken og stue. Den åpne løsningen sikrer god utnyttelse av arealet i boligen, samtidig som rommene blir lyse og åpne.

Kjøkken:
Boligen har et lyst og pent kjøkken med en praktisk barløsning mot spisestuen som gjør det enkelt å nyte frokosten på de travle hverdagene. Her er det rikelig med skuffer, skap- og benkeplass. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og er et hyggelig oppholdsrom. Kjøkkeninnredningen er hvit profilert og benkeplaten er trefarget.

Fra kjøkkenet og stuen er det trapp opp til loftstuen.

3. etasje:

Loftstue:
I boligens 3. etasje finner man en tiltalende og praktisk loftstue. Her er det god plass til sofagruppe, TV-benk, hyller e.l. Et perfekt rom for barna når de har venner på besøk, som lekerom, TV-stue, treningsrom e.l.

Soverom:
Soverom nr. 3 har god plass til seng, kommode eller skrivepult. Soverom 2 og 3 er perfekte som kontor, barnerom eller gjesterom.

Bad:
Pent bad med fliselagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er innredet veggmontert wc og badekar med dusjfunksjon. Videre har badet servant i innredning og speil med lys. Badet har også et vindu med utsikt som slipper inn mye naturlig lys.

_____

INNVENDIGE OVERFLATER:
Gulv 1.etasje: Fliser bad / entre, øvrige rom parkett.
Gulv 2.etasje: Fliser bad, øvrige rom parkett.

Vegg 1.etasje: Fliser bad, øvrige rom malte flater.
Vegg 2.etasje: Fliser bad, øvrige rom malte flater.

Tak 1.etasje: Malte flater / plater.
Tak 2.etasje: Trepanel.

## Parkering

Det følger med 1 åpen garasjeplass i felles, lukket garasjeanlegg. Plassen er merket nr. 128D og har fastmontert lader for el.bil. Det er også gjesteparkeringsplasser i felles garasjeanlegg.

Mulighet for kjøp av ekstra garasjeplass, ta kontakt med megler for mer info.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Ja
Beskriv: Utført kontroll i henhold til sameiets rutiner på sentralfyr og ventillasjon.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Rekkverk på terrasser byttes ut av sameie. Vår er ikke byttet enda. Skal byttes, dette gjøres forløpende på alle leiligheter.

## Bygningssakkyndig

Are Viggen

## Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Lav boligblokk antatt fundamentert på fast masse / fjell. Gulv på grunn og kjellervegger i betong. Bærevegger og
etasjeskiller i betong / trebjelkelag. Yttervegger kled med liggende tre panel. Sal tak tekket med betong takstein.

Bygningsdeler som har fått TG2 og TG3:
- Ingen

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger med unntak av kjøleskapet.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

B - grønn

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler i entre
- Vannbåren gulvvarme på bad i 1. og 2.etasje
- Radiator på soverom i 2.etasje
- Varmluft konnektor i gang i 1.etasje
- Vannbåren varme fra sentralanlegg
- Varmtvannsbereder plassert i teknisk rom

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 4 630,- pr. mnd.

Inkluderer: Kommunale avgifter, felles forsikring, forretningsførsel, TV/Bredbånd, parkering, a konto fyring/energi, måking og annen drift, m.m.

og er fordelt som følger:

Energi kr 617

Forsikring kr 284

Vann/Avløp kr 826

Div. oppussing kr 643

Felleskostnader kr 1 840

TV/Bredbånd kr 270

Parkering kr 150

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader
- Strøm
- Elbillading etter eget forbruk

m.m.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 736 703,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 946 813,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Boligsameiet Øverlandstunet, orgnr. 913878388

### Om sameiet

Boligsameiet Øverlandstunet består av 42 boligseksjoner og 21 næringsseksjoner (garasjeseksjoner) på gnr 23 bnr 43 i Bærum Kommune.

### Forretningsfører

OBOS

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

### Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

### Informasjon om fellesgjeld

Det er pt ikke registrert fellesgjeld for denne leiligheten.

### Fellesformue

Kr 1 153,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2020 viste et overskudd på kr. 420.079,-. For 2021 er selskapet budsjettert med et underskudd på kr. 5.300,-.

### Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Fra husordensreglene:

" Det er pliktig oppmøte på dugnad da vi har et stort fellesareal som trenger å vedlikeholdes. Dersom det ikke er mulig for beboer å møte opp på dugnad, må de gi beskjed til styret og komme med forslag til andre oppgaver de kan gjøre utenom oppsatt dager eller at styret gir beskjed hva som gjenstår etter dugnad. Minner samtidig om at vi ikke har gartner og at fellesarealene må vedlikeholdes av beboere. Oppfordrer alle til å delta i vedlikehold med klipping av plen, luking etc."

### Dyrehold

Det er båndtvang hele året på Øverlandstunet. Lufting av hund må foregå utenfor fellesområdene.

### Sameiets forsikring

If Skadeforsikring

Polisenr. 818853

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 12 300 kvm (Eiertomt)
Felleseiet tomt på 12.300 kvm. Tomten består av tilsvarende lavblokker fra samme tidsperiode. Sameiet har en pent opparbeidet tomt med grøntarearealer, prydbusker, diverse beplantning, asfalterte internveier, sittegruppe og lekeplass. Det er nedkjøring til garasjeanlegget ved adkomst til tomten.

### Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter ved fellesvisninger.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger solrikt og tilbaketrukket til i rolige og familievennlige omgivelser ved Øverland gård i nærheten av Haslum. Veletablert boligområde bestående av rekkehusbebyggelse med leiligheter og terrasseleiligheter. Her er det store fine friområder, lekeplasser, akebakke og fotballbane. Om vinteren er det skisport i umiddelbar nærhet. Området er et flott utgangspunkt for fine turer i marka, både sommer og vinter er det muligheter for å gå til betjente markehytter som f.eks Sæteren Gård, Nygård fjellstue og Brunkollen. For de som foretrekker alpint ligger Kolsås Skisenter fem minutter unna med bil.

Aktiviteter og fritid:
Område rundt eiendommen byr på et svært rikholdig aktivitetstilbud. Du finner både lekeplass, fotballbane, skøytebane og akebakke i nærområdet. Utenom dette er boligen en perle for tur- interesserte med Bærumsmarka rett utenfor døren. Det er flere turstier og skiløyper som tar deg innover i marka hvor du bl.a. kan ta turen innom en av de betjente hyttene for en kopp kaffe. Det er fin turavstand til Brunkollen, ca. 6 km, og ca. 2 km til Sæteren Gård med café, området er et eldorado for barn med flotte skogsområder og med gode muligheter for lek og aktivitet. Videre er det kort vei til Dælivann eller Kolsåstoppen. Dælivannet har fått status som naturreservat på bakgrunn av rikt dyreliv både på land og i vann, her kan hele familien kose seg i flott natur. Kolsåstoppen er et populært utkikkspunkt hvor stien opp er godt tilrettelagt og egner seg for både store og små. Det er en vidstrakt utsikt på toppen med utsikt over Bærum. På Kolsåstoppen er det også supert for alpint- interesserte på vinterstid. Ønsker man organisert idrett, er det kort vei til Nadderud stadion med fotball- og friidrettsanlegg, samt svømmehall. Eiksmarka Tennisklubb har seks baner og setter opp boble over to baner i vintersesongen. Golf kan spilles på både Grini og Haga.

Servicetilbud:
Eiendommen ligger kun en kort biltur unna både Bærums verk og Bekkestua sentrum som har alt av servicetilbud, herunder matbutikker, bibliotek, kafeer og restauranter, treningssenter, vinmonopolet og mye mer. På Bærums verk er et idyll på vinterstid. Det arrangeres julemarked hvor du vil du oppleve et rikholdig juleprogram og førjulsstemning frem til jul. Her kan du nyte julestemningen blant historiske bygninger med mange spennende butikker, vakre kunst- og håndverksprodukter og restauranter sammen med barna.

Barnehager og skoler:
Det er flere barnehager i nærområdet, med bl.a. Åsterud barnehage, Øverland friluftsbarnehage og Bærumsmarka barnehage hvor alle ligger i gangavstand fra boligen. Boligen sokner til Haslum barneskole hvor det er gang- og sykkelsti store deler av veien, og skolen ligger ca. 15 minutters gange fra boligen. På Bekkestua ligger Bekkestua ungdomsskole, Oslo International School og Nadderud videregående. Av øvrige videregående skoler i nærheten finner du bl.a. Eikeli,

Valler og Sandvika videregående skole.

Offentlig kommunikasjon:
Det er gode kollektivmuligheter med b.la. en ekspressbuss som går fra Åsterud busstopp, kun ca. 2 minutters gange fra boligen. Bussen bruker ca. 18 minutter til Lysaker, 20-25 minutter til Skøyen og ytterligere 9 minutter til Oslo sentrum. Buss 150 går til Bekkestua på ca. 7 minutter. Bekkestua er et knutepunkt for offentlig transport med T-banen som tar deg til Majorstuen på ca. 17 minutter. Enkel adkomst til buss i rushtiden om morgenen som går hvert 8. minutt. Kun 5 min til bussholdeplass ved Gamle Ringeriksvei med flere avganger og ekspressbuss til/fra Oslo sentrum. Det er også gangavstand til t-bane på Avløs og Haslum hvor t-banen går retning Oslo og Kolsås. På T- banestasjonene er det også pendlerparkering.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

### Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Id 202101
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser
Delarealer Delareal 9 225 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 13 031 m
KPAngittHensyn Hensyn landskap
KPHensynsonenavnH550
Delareal 1 147 m
KPHensynsonenavnH190
KPSikring Andre sikringssoner
Delareal 3 751 m2
Arealbruk Naturområde - grønnstruktur,Framtidig
Delareal 55 m2
Arealbruk
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet
basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Delareal 60 m2
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnH570

Reguleringsplaner

Id 2001005
Navn ØVERLAND VESTRE, GNR 23, BNR 2 MFL
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 28.09.2005
Bestemmelser
Delarealer Delareal 12 972 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Feltnavn B3
Delareal 55 m2
Formål Kjørevei
Feltnavn T2
Id 1981008
Navn GML RINGERIKSVEI, Kirkev/Stein gård
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 25.08.1982
Delarealer Delareal 4 m2
Formål Kjørevei

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

## Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

## Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

## Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/23/43/18:
17.09.2012 - Dokumentnr: 764002 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Øverland Miljøtun AS
Org.nr: 994 930 842
Bestemmelser om rett til å innkreve og motta anleggsbidrag.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2012 - Dokumentnr: 772488 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:44
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2012 - Dokumentnr: 772592 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Solør Oplandske Bioenergi AS
Org.nr: 989 503 804
Erklæring om ledningsnett for fjernvarmeanlegg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2013 - Dokumentnr: 501508 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:19
Bestemmelse om drift og vedlikehold av vei, avfallsareal og øvrig tilstøtende areal
Overført fra: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.2013 - Dokumentnr: 589525 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 112/4368

23.05.2018 - Dokumentnr: 790287 - Reseksjonering
Snr: 18
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 112/4272
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Sammenslåing av seksjoner
Fjerning av seksjon
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

12.07.2013 - Dokumentnr: 589716 - Urådighet
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43 Snr:43 til 51
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:43 Snr:57 til 62
Kan ikke selges til andre enn rettighetshaverene.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Bærum kommune, med unntak ved reseksjonering der næringsseksjonene omgjøres til tilleggsdel i bolig.
Gjelder denne registerenheten med flere

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

## Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale

rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

### Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 60 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar pr. stk - Alle privatvisninger gratis kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 133,-

Samlet skal selger betale kr. 147 423,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

## Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. april 2025

## Megler

Andreas Solberg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45441638

## Meglerforetaket

Nordvik Sandvika
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

Vedlegg

# Gamle Ringeriksvei 128D

# Gamle Ringeriksvei 128D

Nabolaget Haslum - vurdert av 41 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Haslum skole (1-7 kl.)** | **16 min** |
| 477 elever, 21 klasser | 1.4 km |
| **Hosle skole (1-7 kl.)** | **4 min** |
| 483 elever, 21 klasser | 1.9 km |
| **Oslo International School (1-1...** | **5 min** |
| 415 elever, 29 klasser | 2.2 km |
| **Bekkestua skole (8-10 kl.)** | **6 min** |
| 561 elever, 40 klasser | 2.8 km |
| **Hosletoppen skole (8-10 kl.)** | **7 min** |
| 252 elever, 16 klasser | 3 km |
| **Oslo International School** | **5 min** |
| 90 elever | 2.2 km |
| **Nadderud videregående skole** | **6 min** |
| 460 elever | 3 km |

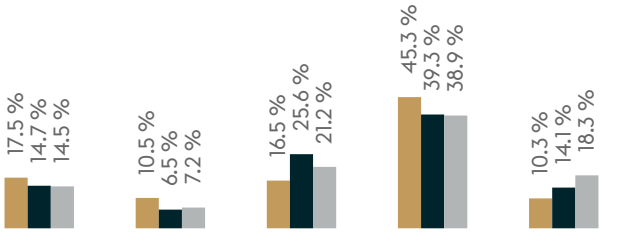
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Åsterud** | **7 min** |
| Linje 150, 150E | 0.5 km |
| **Haslum** | **5 min** |
| Linje 1, 2, 3, 5 | 2.6 km |
| **Blommenholm stasjon** | **9 min** |
| Linje L1 | 4.7 km |
| **Oslo S** | **23 min** |
| Totalt 24 ulike linjer | 14.8 km |
| **Oslo Gardermoen** | **54 min** |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Bærumsmarka Fus barnehage (1-5...** | **3 min** |
| 85 barn | 0.3 km |
| **Øverland barnehage (1-5 år)** | **7 min** |
| 51 barn | 0.5 km |
| **Åsterud barnehage avd. Åsterud...** | **13 min** |
| 42 barn | 1.1 km |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 90/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 86/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 71/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Haslum skole | 15 min |
| Haug skole | 18 min |
| GYM Bekkestua | 5 min |
| SATS Bekkestua | 6 min |

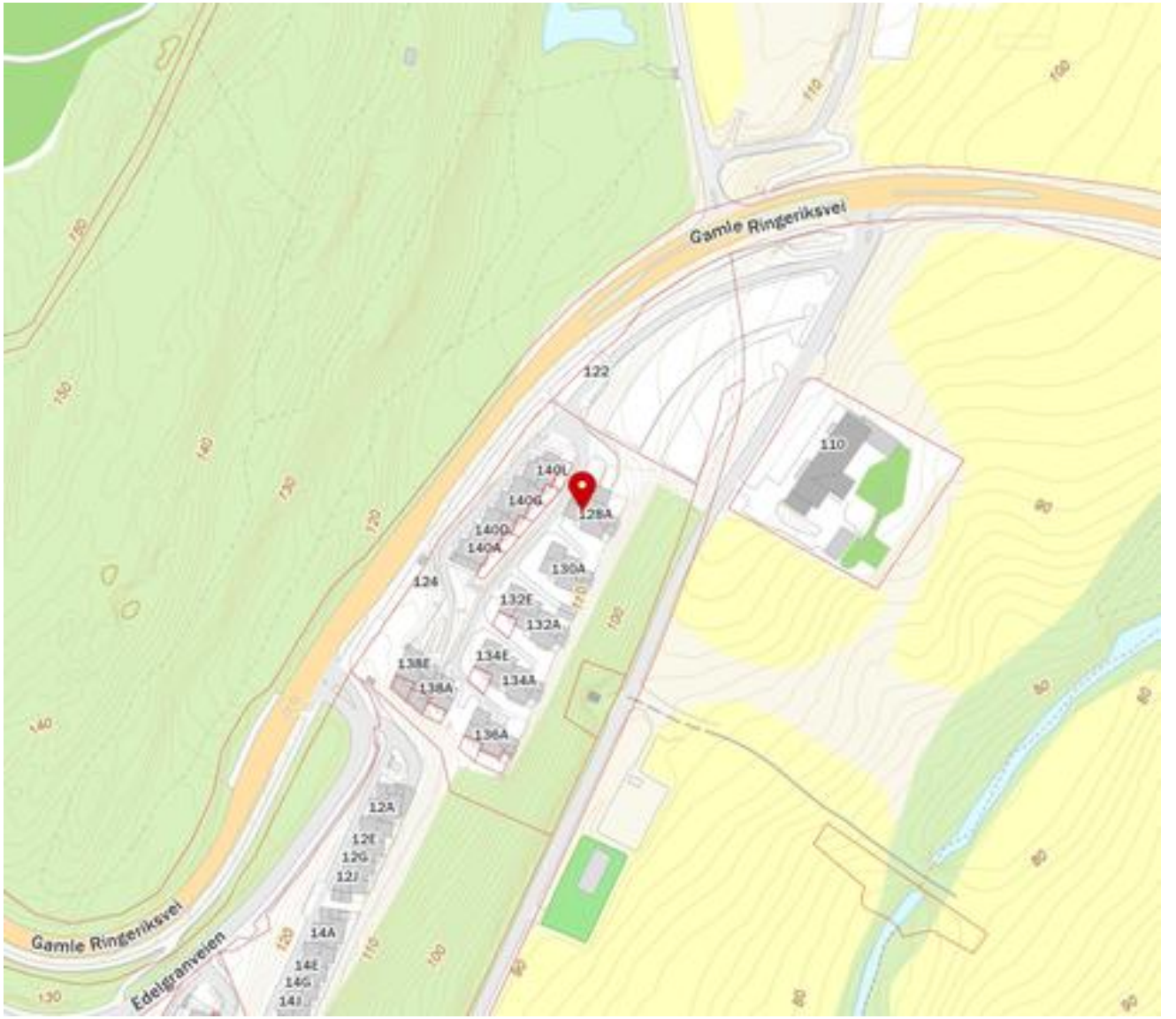
*«Stille, nært marka, sentralt.»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

### Gateparkering
Lett 88/100




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

EIERSKIFTERAPPORT™

**Leilighet**
**Gamle Ringeriksvei 128D**
**1356 Bekkestua**

www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 13 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 0 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |

**Utført av:**
Takstmann
**Are Viggen**
Dato: 22/04/2025

Kirkeveien 128
Haslum 1344
97678073
aviggen@online.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.





**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

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

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| Matrikkeldata: | Gnr:23, Bnr: 43 |
| Hjemmelshaver: | Marte Moen og Jonas Dvergsdal |
| Seksjonsnummer: | 18 |
| Festenummer: | |
| Andelsnummer: | |
| Byggeår: | 2013 |
| Tomt: | 12.300 m² |
| Kommune: | Bærum |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| Oppdragsgiver: | Nordvik bolig avd. Bærum |
| Befaringsdato: | 16.04.2025 |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS 2 |
| Vann: | Offentlig |
| Avløp: | Offentlig |
| Adkomst: | Offentlig / privat |

**OM TOMTEN:**
Tomt sameie / borettslag 12.300 m2, pent opparbeidet.

**OM BYGGEMETODEN:**
Lav boligblokk antatt fundamentert på fast masse / fjell. Gulv på grunn og kjellervegger i betong. Bærevegger og etasjeskiller i betong / trebjelkelag. Yttervegger kled med liggende tre panel. Sal tak tekket med betong takstein.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Leiligheten fremstår vedlikeholdt, med normal bruks slitasje iht. alder.

©mstr.no

www.bmtf.no



**ANNET:**
Sameie Gamle Ringeriksvei 128. Byggeår 2013.
4 roms leilighet over 2 etasje, balkong, svalgang og bod i garasje kjeller.
1 garasjeplass i felles garasje, med lader.

Sentralt beliggende Øverland, med gang avstand til buss.
Korte avstander til barnehage, skoler og forretninger.

Oppvarming, varmekabel entre og vannbåren gulv varme bad 1 / 2 etasje, samt radiator soverom 2 etasje.
Varmluft konnektor i gang 1 etasje.
Vannbåren varme fra sentral anlegg og varmtvanns bereder i teknisk rom.

Ventilasjon, balansert ventilasjon, aggregat i teknisk r. avtrekk fra bad 1 / 2 etasje og kjøkken, tilluft øvrige rom via tak og vegg ventiler.
Kjøkken ventilator med kanal til yttervegg.

Teknisk, døråpner, tv, internett, automatsikringer og røykvarslere.

**DOKUMENTKONTROLL:**
Se eiendom.
Opplysninger gitt av hjemmelshaver.
Egenerklæringsskjema fremlagt.
Dette skjema følger som vedlegg til salgsprospekt. Det anbefales interessenter å lese igjennom skjema før et eventuelt salg / kjøp.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**
Gulv 1 etasje, fliser bad / entre, øvrige rom parkett.
Gulv 2 etasje, fliser bad, øvrige rom parkett.

Vegg 1 etasje, fliser bad, øvrige rom malte flater.
Vegg 2 etasje, fliser bad, øvrige rom malte flater.

Tak 1 etasje, malte flater / plater.
Tak 2 etasje, trepanel.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**
Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.
Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil og mangler ved boligen.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**
Ingen.

**FELLESKOSTNADER:**

©mstr.no

www.bmtf.no

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

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

**AREALBEGREPER:**
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Etasje 1 | 72 | | | | 72 | |
| Etasje 2 | 35 | | | | 33 | 2 |
| Bod kjeller | | 5 | | | | |
| Balkong | | | | 7 | | |
| Svalgang | | | | 6 | | |
| SUM BYGNING | 107 | 5 | | 13 | 105 | 2 |
| SUM BRA | 112 | | | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Garasje felles anl. | | 15 | | | | |
| SUM BYGNING | | 15 | | | | |
| SUM BRA | | | | | | |

**BRA-i:**
Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.

1 etasje kjøkken, stue, bad, gang, entre, teknisk og 2 soverom.
2 etasje bad, tv-stue, trapp, bod og 1 soverom.

**BRA-e:**
Bod garasje 5,0 m2.
Garasjeplass i felles garasje m/lader.

**MERKNADER OM AREAL:**

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**
Kneloft / bod i 2 etasje, adkomst bad, er ikke beskrevet eller målsatt pga. lav tak høyde.

©mstr.no

www.bmtf.no



**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**
Overskyet og regn.

**ANDRE MERKNADER:**

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**
Jonas Dvergsdal

©mstr.no

www.bmtf.no

**BYGGMESTER:**

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

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

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

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Are Viggen**

Byggmester og takstmann med 35 års erfaring og kompetanse fra bygg og anleggsbransjen.

22/04/2025

Are Viggen

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



## 1. Våtrom

### 1.1 Bad 1 etasje

**TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2013.
Fliser vegger og malt tak / himling.

Normal levetid / brukstid fliser 10 - 30 år.

**Merknader:**

**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad fra 2013.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

**Merknader:**

**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plast sluk 1 stk. sjekket for membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er boret hull i tilstøtende vegger til bad, fra soverom.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

**Merknader:**

### 1.2 Bad 2 etasje

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2013.
Fliser vegger og panel.

Normal levetid / brukstid fliser 10 - 30 år.

**Merknader:**

TG 1 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad fra 2013.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

**Merknader:** NB! noe svakt fall fra terskel til sluk, målt til 20 mm, under referanse nivå på 25 mm.

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plast sluk 1 stk. sjekket for membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er boret hull i tilstøtende vegger til bad, fra kneloft.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

**Merknader:**

**2. Kjøkken**

©mstr.no

www.bmtf.no



TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2013
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken innredning fra 2013, med profilerte fronter og nedfelt vaskekum i laminert - stein / kompositt benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Normal levetid / brukstid kjøkken innredning. 15 – 35 år.

**Merknader:** Det anbefales å montere automatisk vannstopper i kjøkken benk.

**3. Andre Rom**

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår oppusset og godt vedlikeholdt, uten tegn til skader eller mangler utover normal bruks slitasje.
Vegger, vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflaten etter bilder, hyller etc. og noe misfarge / skjolder hvor bilder, hyller og møbler har vært plassert.
Gulv vil det som regel være diverse slitasje og noe misfarge / riper hvor møbler har vært plassert.
Dette er normalt i en fraflyttet boenhet og at slike mindre avvik er å anse som normalt.

Gulv skjevhet 1 etasje, målt med laser til +/- 10 mm. Under referanse nivå på 25 mm.
Gulv skjevhet 2 etasje, målt med laser til +/- 15 mm. Under referanse nivå på 25 mm.

Normal levetid / brukstid gulv, vegger og himling. 20 – 40 år.

**Merknader:**

**4. Vinduer og ytterdører**

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med 3 lags isolerglass i trekarm, fra 2013.
Takvindu med 2 lags isolerglass i trekarm, fra 2013.
Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjons test av tilfeldig valgte vinduer.
Ytterdør fra 2013.

Normal levetid / brukstid vinduer og balkongdør. 20 – 60 år.

**Merknader:**

**5. Balkonger, verandaer og lignende**

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

©mstr.no

www.bmtf.no

Balkong 7,0 m2 sør / vest vendt og rekkverk i tre, med høyde 1,0 meter.
Svalgang 6,0 m2 nord / øst vendt og rekkverk i tre, med høyde 1,0 meter.

Normal levetid / brukstid balkong. 20 – 80 år.

**Merknader:** NB! noe råte i rekkverk balkong. Sameie skal reparere skaden iløpe av år, iht. eier.

**6. VVS**

**TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2013
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vvs.anlegg utvendig og innvendig fra 2013.
Bad 1 etasje, vegg montert toalett, servant m/skap, dusj hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Bad 2 etasje, gulv montert toalett, servant m/skap og badekar.
Fordelerskap i vegg bad 1 etasje.

Normal levetid / brukstid vann og avløpsledninger 20 - 60 år.

**Merknader:**

**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2013
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder plassert i teknisk rom m/sluk, 150 liter.

Normal levetid / brukstid varmtvanns bereder 20 - 40 år.

**Merknader:**

**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2013
Det var sist inspisert i 2014
Det var rengjort i 2014
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



Eget balansert ventilasjons anlegg i teknisk, med avtrekk bad, kjøkken og bod, til luft øvrige rom via vegg / tak ventiler.
Luft spalte åpning under alle dørblad.
Kjøkken ventilator med kanal til yttervegg.

Normal levetid / brukstid ventilasjons anlegg, 20 - 50 år.

**Merknader:**

**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 2013
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap i teknisk med automatsikringer og digital strømmåler.
Det elektriske anlegget har 15 kurser og er trolig dimensjonert opp mot byggeår sitt krav / standard.
Det elektriske anlegget er trolig dimensjonert opp mot byggedato sitt krav / standard.
El anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

Det anbefales at el. anlegget blir vurdert av en autorisert elektromontør.

**Merknader:** NB! Dokumentasjon ikke fremlagt, ligger hos styre eller i byggemappe.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Moen, Marte | 9578-5995-4-2396312 | 2025-04-10 13:14:40 |
| Dvergsdal, Jonas | 9578-5995-4-2571285 | 2025-04-08 19:29:55 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. apr. 2025

Oppdragsnummer
45-0010/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Gamle Ringeriksvei 128D, 1356 BEKKESTUA

**Meglerfirma**
Nordvik Sandvika

**Selgere**
Marte Moen, Jonas Dvergsdal

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
15. oktober 2022

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 818853
Forsikret i: IF skadeforsikring.

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**
Nei

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**
Nei

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**
Ja

**Beskriv:** Utført kontroll i henhold til sameiets rutiner på sentralfyr og ventillasjon.

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

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
Nei

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**
Nei

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**
Nei

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**
Ja

**Beskriv:** Rekkverk på terrasser byttes ut av sameie. Vår er ikke byttet enda. Skal byttes, dette gjøres forløpende på alle leiligheter.



**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**
Nei

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**
Nei

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**
Nei

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**
Nei

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**
Nei

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**
Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**
Nei

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**
Nei

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**
Nei

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**
Nei

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**

Nei

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei

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

Nei

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**

Nei

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Nei

**Boligen selges uten boligselgerforsikring**

**Oppdragsnummer: 45-0010/25**



## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| Dvergsdal, Jonas | 2025-04-08 | Moen, Marte | 2025-04-10 |
| Identifikasjon | | Identifikasjon | |
| bankID Dvergsdal, Jonas | | bankID Moen, Marte | |

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

VESTRE BÆRUM EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Sandvika v/Heidi Andresen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: h.andresen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 45-0010/25 . Vår ref.: 7424-1-18 Dato: 08.04.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Boligsameiet Øverlandstunet |
| Organisasjonsnr: | 913878388 |
| Seksjonseier: | Dvergsdal, Jonas |
| Medeier: | Moen, Marte |
| Leilighetsnummer: | 18 |
| Adresse: | Gamle Ringeriksvei 128 D, 1356 BEKKESTUA |
| Seksjonsnummer: | 18 |
| Gnr. | 23 |
| Bnr. | 43 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704) - polisenummer 818853.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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.

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

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Ingen lån registrert på selskap.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 630,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Energi | 617,00 | |
| Forsikring | 284,00 | |
| V/Avløp | 826,00 | |
| Div. oppussing | 643,00 | |
| Felleskostnader | 1 840,00 | |
| TV/Bredb. | 270,00 | |
| Parkering | 150,00 | |

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

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

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

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**
Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Farshad Zamanikia, e-post: overlandstunet@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# 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)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R |

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7424
Boligsameiet Øverlandstunet

### Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Øverlandstunet

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

**Digital avstemning:**
Avstemningen åpner 10. april kl. 10:00 og lukker 13. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7424

**Hvordan deltar du digitalt?**

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtekter
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i Boligsameiet Øverlandstunet**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Styreleder Farshad Zamanikia er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Per Arne Løvaas og Johan Fredrik Munthe Lind er valgt.

Sak 3

## 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 4

## 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. 7424 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 120 000

Sak 6

## Vedtekter

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Vedtektene er oppdatert i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 26.09.2016. Forhold som er særskilte for sameiet er ikke endret.

**Forslag til vedtak**

Vedtektene er vedtatt.

**Vedlegg**

2. 7424 Boligsameiet Øverlandstunet vedtekter.pdf

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har følgende nominasjon for styrevalg 2024

**Roller og kandidater**

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

- Farshad Zamanikia

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

- Malene Jerpstad
- Stian Høidahl

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

- Ørjan Andby

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

- Atle Ottesen Søvik
- Elise Ottesen Søvik



# ÅRSRAPPORT FOR 2023

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Farshad Zamanikia | Gamle Ringeriksvei 138 F |
| Styremedlem | Gunnar Lauvås Hole | Gamle Ringeriksvei 140 B |
| Styremedlem | Constantin N Karamè | Gamle Ringeriksvei 140 C |
| Styremedlem | Per Arne Løvaas | Gamle Ringeriksvei 138 D |
| Styremedlem | Johan Fredrik Munthe Lind | |
| Varamedlem | Ørjan Andby | Gamle Ringeriksvei 138 C |

**Valgkomiteen**

| | |
|---|---|
| Atle Ottesen Søvik | Gamle Ringeriksvei 140 M |
| Elise Skjelvik O. Søvik | Gamle Ringeriksvei 140 M |

**Kontaktinformasjon**
**Styret**
Styret kan kontaktes på e-post overlandstunet@styrerommet.no. Se Boligsameiet Øverlandstunets hjemmeside på www.vibbo.no/boligsameiet-overlandstunet for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

**Vibbo**
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

**Generelle opplysninger om Boligsameiet Øverlandstunet**
Sameiet består av 63 seksjoner, hvorav 42 leiligheter og resten parkeringsplasser. Boligsameiet Øverlandstunet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913878388, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:
23 43

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Boligsameiet Øverlandstunet har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er EY.

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

**Felleskostnader:**
I budsjettmøte høst 2023 gikk vi igjennom faktiske kostnader og så oss nødt til å gjøre en endring i felleskostnadene. Fra og med 01.01.24 ble det foretatt en økning (se mail om beløpets størrelse i forhold til størrelse på seksjon).

**Smelteanlegg garasjeinnkjørsel:**
Vi bruker muligheten til å påpeke at **ingen** skal stille på anlegget. Anlegget er meget sensitivt og skal stå på en auto-funksjon året rundt.

**Anleggsgartner ABVK:**
Vi benytter oss fortsatt av Asker og Bærum Vaktmesterkompaniet. Dette firmaet vil brøyte snø, strø og feie for oss.
De har også byttet lyspærer for oss i lyktestolper.

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

**Kjøpte parkeringsplasser:**
Flere beboere har kjøpt nye/ekstra plasser. Disse vil ikke bli merket opp av Trysilhus. Beboere må gjerne bestille opp like skilt fra Norsk Skilt-Gravering AS som holder til i Oslo. Styret har vært i kontakt med dem og hentet inn priser. Skilt vil koste ca 400 kr ekskl. mva. Styret krever ikke at alle skal ha like skilt, men fint dersom dette blir tilfelle. Firmaet vi har vært i kontakt med vet om oss, og dersom man oppgir at man ringer fra "Øverlandstunet" er pris, trykk, farge etc. klart. Da trenger man kun å oppgi husnummer og bokstav.
Alle p-plasser er nå solgt og det er ingen ledige i garasjen.

**Fjernvarme:**
Fjernvarmen står for varmtvann og oppvarming i leilighetene samt oppvarming i garasjen og kommer fra flisfyringsanlegget ved Øverland Gård. Anlegget drives av Oplandske Bioenergi. Sameiet inngikk i 2021 avtale Techem ifm måling og avregning av vann- og energikostnader. Eget forbruk kan sjekkes via Techems webportal og app.
Gjennomsnitt kwh kostnad for 2023 var kr 1,40 per kwh (2022: kr 1,32).

**MER/e-bil lading:**
Ladeprisene vurderes fortløpende og justeres ved behov.
Dersom man ønsker å kjøpe ladeboks, kontakter man MER (se Vibbo hvor man finner bestillingsskjema).

Lade-anlegget er tilknyttet egen strømmåler. I 2023 var sameiets strømkostnad ifm el-bil ladeanlegget kr 97.539,- med et forbruk på 69443 kwh.

Gj.snitt kwh kostnad var i 2022: kr 1,40,- per kwh.
Gj.snitt kwh kostnad var i 2022: kr 2,00,- per kwh.
Gj.snitt kwh kostnad var i 2021: kr 2,14,- per kwh.
Gj.snitt kwh kostnad var i 2020: kr 1,83- per kwh.





Det er følgende betalingsstrømmer tilhørende elbil ladeanlegget:
1. Sameiet får faktura fra Fortum for faktisk forbruk (strøm og nettleie)
2. Beboere faktureres av Mer for ladebruken (pris per kwh er nå kr 1,5 + mnd.abb)
3. Sameiet får fra Mer 100% refundert det Mer har hentet inn ifm den faktiske ladebruken, men ingen refusjon for strand-by strøm som brukes av laderne. Refusjonen gjøres 2 ganger i året.

Årlig service/kontroll av el-bil ladeanlegget er sameiet pålagt å gjennomføre.

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

**Internett/TV:**
Sameiet har inngått en ny avtale med Telenor. I korte trekk innebærer avtalen ny ruter til alle, raskere internetthastighet til alle, hvor TV utgår. Vi beholder dekodere og dersom man ønsker å fortsette med TV/T-we, kan man enkelt logge seg inn på sin bruker på Telenor.no og endre slik man ønsker. Man kan også justere ned internetthastighet og heller velge tv-kanaler.

**Containere:**
Vi har fått nye plastdunker. Styret vil i løpet av 2024 gjøre en vurdering ifht. hvor disse dunkene skal stå.
Minner om at dersom man IKKE måker rundt de nedgravde containerne, vil de fylle seg opp med vann og måtte tømmes. En slik jobb koster sameiet mye penger og vi ber alle om å bidra når man tydelig ser at dunkene må måkes.

**Garasjedør:**
Innerst i garasjen har ikke døren fungert optimalt i vinter. Denne er nå utbedret.

**Lysarmatur og pærer:**
Bravida har skiftet to lysarmatur i garasjen og noen pærer rundt på tunet.
Fint om alle kan melde i fra til styret via Vibbo dersom man opplever at det er pærer som ikke fungerer.

**Dugnader m.m:**
I 2023 har vi fått utført to runder med dugnad.
Det er blitt arrangert julegrantenning i desember.
Dette er positive og gode tiltak for et godt miljø. Mange er flinke og stiller opp på dette.
Sammen har vi tatt ansvar for plenklipping og vanning av plener i sommerhalvåret.
Vi oppfordrer de som sjeldent/aldri er med på dugnader til å bidra de andre dagene i året.

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

opplever alt for mange unødvendige telefoner og mailer om ting som tydelig står forklart inne på Vibbo.

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

**Gressklippere/verktøy:**
I 2023 ble utstyret vårt levert inn til service. Vi håper alle kan ta vare på verktøyene slik at vi slipper å måtte investere i nytt. Våre gressklippere skal klare noen sesonger til. Styret har sett på nye og vil eventuelt gå for elektriske gressklippere i fremtiden.

**Råte/maling:**
I 2024 vil styret gå over rekkverkene og se om flere må byttes ut. Dersom vi er fornøyde med utskiftningen, vil vi se nærmere på maling. Styret håper sameiet kan få til en dugnad hvor vi slipper å leie inn arbeidskraft.

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

**Brannanlegg:**
*I 2023 ble det utført service av anlegget. Senere i 2023 ble det oppdaget noen mindre feil på anlegget. Disse er nå utbedret.*
I hus 6 har det vært en god del flere feil, men senest i uke 6 2024 ble alt utbedret av Borge og skal nå fungere som normalt. Meld eventuelle feil i fra til Styret via Vibbo.
**Obs: Det er eier sitt ansvar å vite hvordan anlegget fungerer, og hvordan man eventuelt avstiller en alarm. Ved falsk utrykning, vil eier bli fakturert.**

**Nye beboere:**
Til slutt, vil vi ønske nye beboere velkommen til tunet!
Informasjon om diverse er sendt ut til nye beboere.  Ta kontakt med styret dersom dere mangler noe.





**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

**Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at a-konto beløp for energi er tatt med i budsjettet. A-konto energi skal ikke føres i budsjettet.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnader knyttet til fjernvarme er tatt med i budsjettet. Fjernvarme og a-konto energi avregnes i balansen og ikke i årsregnskapet. Se note 14 vedrørende energiavregning.

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

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 671 916. Dette er en positiv utvikling i arbeidskapitalen siden 2022.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Kommunale avgifter i BÆRUM kommune**
Kommunale avgifter i Bærum kommune har økt med 20 % på vann- og avløp i 2024.

**Energikostnader**
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

**Forsikring**
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Øverlandstunet.

**Felleskostnader**
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på at felleskostnader økte fra 01.01.2024. Parkering økte med kr 50 per plass, Div. oppussing økte med 5 %, Felleskostnader økte med 5 %, Forsikring ble justert i henhold til reell kostnad, Vann og avløp ble justert i henhold til reell kostnad og TV/bredbånd ble justert i henhold til reell kostnad.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



EY
Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Boligsameiet Øverlandstunet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Øverlandstunet som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Penneo Dokumentnøkkel: Z6CJE-E7BZL-JNHIK-TB3N0-WQSVT-XUEIW



A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 6. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: Z6CJE-E78ZL-JNHIK-TB3N0-WQSVT-XUEIW





A member firm of Ernst & Young Global Limited



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

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 818 208 | 1 696 092 | 2 085 000 | 2 066 000 |
| Innbetalinger | | 4 976 | 0 | 0 | 0 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 130 211 | 131 735 | 130 000 | 130 000 |
| Andre inntekter | 3 | 3 514 | 25 184 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **1 956 909** | **1 853 011** | **2 215 000** | **2 196 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -16 920 | -45 089 | -20 401 | -16 920 |
| Styrehonorar | 5 | -120 000 | -120 000 | -120 000 | -120 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 226 | -7 038 | -7 300 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -85 640 | -96 740 | -85 641 | -91 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -8 716 | -7 450 | -13 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -312 162 | -589 928 | -259 000 | -283 000 |
| Forsikringer | | -111 545 | -104 400 | -114 000 | -123 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -434 543 | -380 808 | -433 000 | -494 000 |
| Energi/fyring | 10 | -388 841 | -394 848 | -725 000 | -415 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -221 513 | -200 255 | -216 000 | -237 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -119 325 | -155 132 | -125 750 | -160 500 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-1 826 432** | **-2 101 687** | **-2 119 092** | **-1 958 420** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **130 477** | **-248 677** | **95 908** | **237 580** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 2 367 | 2 256 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **2 367** | **2 256** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **132 844** | **-246 421** | **95 908** | **237 580** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 132 844 | 0 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | 0 | -246 421 | | |

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

## BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 52 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 76 001 | 71 007 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | 3 514 | 17 313 |
| Energiavregning | 14 | 489 629 | 332 014 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 427 080 | 222 717 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 20 000 | 20 000 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 4 801 | 84 256 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 021 076** | **747 307** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 021 076** | **747 307** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 671 917 | 539 073 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **671 917** | **539 073** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 159 105 | 65 075 |
| Leverandørgjeld | | 190 055 | 122 111 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 0 | 387 |
| Påløpte kostnader | | 0 | 17 919 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | 0 | 2 743 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **349 160** | **208 235** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 021 076** | **747 307** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Bærum, 21.02.2024
Styret i Boligsameiet Øverlandstunet

Farshad Zamanikia/s/ Gunnar Lauvås Hole/s/ Constantin N Karamé/s/
Per Arne Løvaas /s/ Johan Fredrik Munthe Lind/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 | 883 008 |
| V/Avløp (Ytre vedlikehold) | 270 132 |
| Div. oppussing | 264 408 |
| TV/Bredb. | 200 616 |
| Forsikring | 104 244 |
| Parkering | 95 800 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **1 818 208** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Viderefakturering av nettleie og strøm fra garasje | 3 514 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **3 514** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -16 920 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-16 920** |

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 226.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -8 716 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-8 716** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -28 250 |
| Drift/vedlikehold VVS | -7 826 |
| Drift/vedlikehold elektro | -28 598 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -60 972 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -157 663 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -14 488 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -4 366 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-312 162** |

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -297 850 |
| Renovasjonsavgift | -136 693 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-434 543** |

**NOTE: 10**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -129 267 |
| Fjernvarme | -259 575 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-388 841** |





**NOTE: 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Diverse leiekostnader/leasing | -5 208 |
| Vakthold | -41 136 |
| Snørydding | -37 612 |
| Andre fremmede tjenester | -1 270 |
| Trykksaker | -1 476 |
| Andre kontorkostnader | -4 669 |
| Telefon, annet | -17 654 |
| Porto | -880 |
| Bank- og kortgebyr | -3 152 |
| Velferdskostnader | -6 268 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-119 325** |

**NOTE: 12**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 743 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 545 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 79 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **2 367** |

**NOTE: 13**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Innbetalt strøm fra garasje fra 7281 | 1 648 |
| Innbetalt strøm fra garasje fra 7318 | 1 177 |
| Innbetalt strøm fra garasje fra 7424 | 688 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **3 514** |

**NOTE: 14**
**ENERGIAVREGNING**
**INNTEKTER**

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

**KOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Techem | 53 980 |
| Administrasjon | 27 500 |
| Fjernvarme | 674 825 |
| **SUM KOSTNADER** | **756 305** |
| **SUM ENERGIAVREGNING** | **489 629** |

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

sitt eget forbruk.

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

**NOTE: 15**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Purregebyr | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 0 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | 0 |





**Annen informasjon om sameiet**

**Forsikring**
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 818853. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**V E D T E K T E R**

**for**

Boligsameiet Øverlandstunet, org. nr. 913 878 388

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

## 1. Innledende bestemmelser

**1-1 Navn og opprettelse**
Sameiets navn er Boligsameiet Øverlandstunet (heretter "Sameiet" eller Sameiet Øverlandstunet"). Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 12.07.2013.

**1-2 Hva sameiet omfatter**
(1) Sameiet består av 42 boligseksjoner og 21 næringsseksjoner (garasjeseksjoner) på eiendommen gnr. 23, bnr. 43 i Bærum kommune i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter eventuelle boder og private uteareales som ikke ligger inne i bruksenheten. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen, med unntak av terrasser på bakkeplan som er tilleggsdel til hoveddelen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen og matrikkelbrev for uteareal.
"Garasjeseksjonenes" areal skal inngå i eierbrøken i seksjoneringsbegjæringen, men skal ikke være med i fordelingen av fellesutgiftene i sameiet, jf. punkt 6-1 og 6-2.

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

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.



**1-3 Sameiebrøk**
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

## 2. Rettslig disposisjonsrett

**2-1 Rettslig disposisjonsrett**
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

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

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

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

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

**3-1 Rett til bruk**
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

**3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

**4. Sameiets parkeringsplasser**

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

**4-1 Organisering**

Sameiet/seksjonseierne disponerer 71 parkeringsplasser. Av disse ligger

· 50 som tilleggsareal

· 21 som egne næringsseksjoner

**4-2 Rettslig disposisjonsrett**

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



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

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

(4) Særlig om næringsseksjonene

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

**4-3 Vedlikehold**

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

**4-4 Felleskostnader**

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

**4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

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

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

**4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

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

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

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

**5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

**5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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



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

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

**5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

**5-3 Vedlikeholdsfond**

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

**6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

**6-1 Felleskostnader**
(1) Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles likt mellom sameierne, med unntak av de utgiftene som følger av bokstav e), f) og g) nedenfor, som skal fordeles etter størrelsen på sameiebrøkene.

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

Drifts- og vedlikeholdsutgifter som knytter seg til garasjekjelleren med garasjeplasser skal skje særskilt, jf. Punkt 6-2 nedenfor.
Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteplasser).

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

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

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

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

**6-2 Parkering**

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

**6-3 Betaling av felleskostnader**
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.



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

**6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

**6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

**7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

**7-1 Mislighold**
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

**7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

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

**7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## 8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

(4) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(6) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(7) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

**8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

**8-3 Styrets oppgaver**

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

**8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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



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

**8-5 Inhabilitet**

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

**8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

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

## 9. Årsmøtet

**9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

**9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

**9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

**9-4 Saker årsmøtet skal behandle**
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret
- valg av revisor
- årlig vedlikeholdsplan

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Næringsseksjonene har ikke stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

**9-6 Møteledelse og protokoll**
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

**9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme med unntak av næringsseksjonene, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.



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

**9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens§ 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

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

**9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

**9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

**9-11 Inhabilitet**
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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



**10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

**10-1 Forretningsfører**
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem,fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

**10-2 Regnskap og revisjon**
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

**10-3 Forsikring**

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

**11 Diverse opplysninger**

**11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

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

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

**11-2 Endringer i vedtektene**
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

**11-3 Generelle plikter**
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

**12 RESEKSJONERING AV NÆRINGSSEKSJONENE**

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

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

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

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



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

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

| | |
|---|---|
| Snr 35 | 132 |
| Snr 36 | 112 |
| Snr 37 | 70 |
| Snr 38 | 70 |
| Snr 39 | 70 |
| Snr 40 | 112 |
| Snr 41 | 112 |
| Snr 42 | 112 |
| **Sum** | **4032** |

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.04.24
**Selskapsnummer:** 7424 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Øverlandstunet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

**Sak 1 Valg av møteleder**

Styreleder Farshad Zamanikia er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Per Arne Løvaas og Johan Fredrik Munthe Lind er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- [ ] For
- [ ] Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 120 000

- [ ] For
- [ ] Mot

**Sak 6 Vedtekter**

Vedtektene er vedtatt.

- [ ] For
- [ ] Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- [ ] Farshad Zamanikia

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- [ ] Malene Jerpstad
- [ ] Stian Høidahl

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

- [ ] Ørjan Andby

**Valgkomité** (kun 2 skal velges)

- [ ] Atle Ottesen Søvik
- [ ] Elise Ottesen Søvik



Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

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 2024 for Boligsameiet Øverlandstunet

**Organisasjonsnummer:** 913878388
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. april kl. 10:00 til 13. april kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Farshad Zamanikia er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Per Arne Løvaas og Johan Fredrik Munthe Lind er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 4. 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.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 120 000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 6. Vedtekter

Vedtektene er oppdatert i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 26.09.2016. Forhold som er særskilte for sameiet er ikke endret.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektene er vedtatt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

### 7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har følgende nominasjon for styrevalg 2024

**Styreleder (1 år)**
Følgende ble valgt:
Farshad Zamanikia (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Farshad Zamanikia

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Stian Høidahl (28 stemmer)
Malene Jerpstad (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stian Høidahl
Malene Jerpstad

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Ørjan Andby (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ørjan Andby

**Valgkomité (1 år)**

Følgende ble valgt:
Atle Ottesen Søvik (28 stemmer)
Elise Ottesen Søvik (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Atle Ottesen Søvik
Elise Ottesen Søvik

Protokollen signeres av:
Møteleder: Farshad Zamanikia /s/
Protokollfører: Per Arne Løvaas /s/
Protokollvitne: Johan Fredrik Munthe Lind /s/

Styret har nå følgende medlemmer:

| Navn | Adresse | Valgt for |
|---|---|---|
| Leder Farshad Zamanikia | Gamle Ringeriksvei 138 F, 1356 Bekkestua | 2024 – 2025 |
| Styremedlem Constantin N Karamè | Gamle Ringeriksvei 140, C 1356 Bekkestua | 2023 - 2025 |
| Styremedlem Per Arne Løvaas | Gamle Ringeriksvei 138 D, 1356 Bekkestua | 2023 - 2025 |
| Styremedlem Stian Høidahl | Gamle Ringeriksvei 138 B, 1356 Bekkestua | 2024 - 2026 |
| Styremedlem Malene Jerpstad | Gamle Ringeriksvei 134E, 1356 Bekkestua | 2024 - 2026 |
| Varamedlem Ørjan Andby | | 2024 - 2025 |

# V E D T E K T E R

**for**

Boligsameiet Øverlandstunet, org. nr. 913 878 388

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

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

### 1-2 Hva sameiet omfatter

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

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter eventuelle boder og private utearealer som ikke ligger inne i bruksenheten. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen, med unntak av terrasser på bakkeplan som er tilleggsdel til hoveddelen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen og matrikkelbrev for uteareal.
"Garasjeseksjonenes" areal skal inngå i eierbrøken i seksjoneringsbegjæringen, men skal ikke være med i fordelingen av fellesutgiftene i sameiet, jf. punkt 6-1 og 6-2.

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

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.



### 1-3 Sameiebrøk

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

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

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

### 3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

**3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

**4. Sameiets parkeringsplasser**

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

**4-1 Organisering**

Sameiet/seksjonseierne disponerer 71 parkeringsplasser. Av disse ligger

· 50 som tilleggsareal

· 21 som egne næringsseksjoner

**4-2 Rettslig disposisjonsrett**



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

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

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

(4) Særlig om næringsseksjonene

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

**4-3 Vedlikehold**

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

**4-4 Felleskostnader**

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

**4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

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

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

**4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

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

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

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

**5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

**5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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



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

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

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

**5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

**5-3 Vedlikeholdsfond**

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

**6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

**6-1 Felleskostnader**
(1) Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles likt mellom sameierne, med unntak av de utgiftene som følger av bokstav e), f) og g) nedenfor, som skal fordeles etter størrelsen på sameiebrøkene.

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

Drifts- og vedlikeholdsutgifter som knytter seg til garasjekjelleren med garasjeplasser skal skje særskilt, jf. Punkt 6-2 nedenfor.
Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteplasser).

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

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

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

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

**6-2 Parkering**

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

**6-3 Betaling av felleskostnader**
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.



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

**6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

**6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

**7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

**7-1 Mislighold**
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

**7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

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

**7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## 8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

(4) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(6) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(7) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

**8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

**8-3 Styrets oppgaver**

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

**8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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



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

**8-5 Inhabilitet**

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

**8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

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

## 9. Årsmøtet

**9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

**9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

**9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

**9-4 Saker årsmøtet skal behandle**
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret
- valg av revisor
- årlig vedlikeholdsplan

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Næringsseksjonene har ikke stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

**9-6 Møteledelse og protokoll**
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

**9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme med unntak av næringsseksjonene, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.



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

**9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens§ 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

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

**9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

**9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

**9-11 Inhabilitet**
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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



**10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

**10-1 Forretningsfører**
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem,fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

**10-2 Regnskap og revisjon**
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

**10-3 Forsikring**

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

**11 Diverse opplysninger**

**11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

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

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

**11-2 Endringer i vedtektene**
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

**11-3 Generelle plikter**
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

**12 RESEKSJONERING AV NÆRINGSSEKSJONENE**

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

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

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

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



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

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

Snr 35 132
Snr 36 112
Snr 37 70
Snr 38 70
Snr 39 70
Snr 40 112
Snr 41 112
Snr 42 112
**Sum 4032**

# Boligsameiet Øverlandstunet
# Husordensregler

Vedtatt av sameiermøte 21.04.21.

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

1. Ervervsmessig musikk- og sangundervisning tillates bare etter innhentet samtykke fra berørte naboer.

2. Beboere plikter å verne om plener, beplantning og andre ytre anlegg. Flaggstenger, antenner, varmepumper, markiser, skilt og lignende kan bare settes opp etter styrets godkjenning.

3. Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres, vaskes, vedlikeholdes eller repareres på sameiets område utenom de regulerte biloppstillingsplasser. Gjesteplasser skal ikke benyttes av beboere i sameiet. Elbil-plassene er forbeholdt gjester som trenger å lade.

4. Garasjens fellesområder og egne plasser skal holdes ryddig. På grunn av brann/renhold er det kun bilrelaterte gjenstander som kan lagres på biloppstillingsplassen.

5. Fellesarealer skal holdes pent og ryddig. Leker og sykler skal ryddes vekk etter bruk. Dette er viktig for trivsel og på grunn av fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

6. Det er båndtvang hele året på Øverlandstunet. Lufting av hund må foregå utenfor fellesområdene.

7. Alle beboere har ansvar for at det jevnlig blir fylt på vann i sluket i teknisk rom for å unngå lukt. (NB: hvis du skal reise bort noen uker, gjør dette før reisen slik at det ikke trekkes inn i ventilasjonsanlegget til naboen).

8. Brennende eller lett antennelig søppel må ikke kastes i søppelcontainer.

9. Alle rom holdes såpass oppvarmet at vannet i ledninger ikke fryser.

10. Eiere av boligseksjoner i 1. etasje har bruksrett og vedlikeholdsplikt av grøntareal hvis begrensning er seksjonens bredde på balkongsiden. Arealet gjelder for øvrig kun det areal som leveres som tilsådd plen fra utbygger.



11. Alle må henvende seg til styret og få godkjenning før anskaffelser av store gjenstander som skal brukes utendørs, som f.eks trampoline. Trampoline kan benyttes i følgende tidsrom: kl. 15-18.30 på hverdager og kl. 12-15 i helgen. Foreldre har ansvaret dersom barna skader seg på trampolinen, og må oppholde seg i nærheten av barna når trampolinen tas i bruk.

12. Mulige henvendelser fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser.

13. Klippe av plen på fellesareal og på eget grøntareal skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Klipp av plenen gjøres i følgende tidsrom: Hverdager: Kl.10-20. Helg: kl.11-18.

14. Dersom du har behov for å røyke sigaretter eller annet, gjøres dette i tilstrekkelig avstand fra husveggen slik at det ikke er til sjenanse for naboer, spesielt de som bor i 2.etasje.

15. Det er pliktig oppmøte på dugnad da vi har et stort fellesareal som trenger å vedlikeholdes. Dersom det ikke er mulig for beboer å møte opp på dugnad, må de gi beskjed til styret og komme med forslag til andre oppgaver de kan gjøre utenom oppsatt dager eller at styret gir beskjed hva som gjenstår etter dugnad.

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

Øverlandstunet
2021

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

**Arkivsak ID:** **12/15641**
J.post ID: 14/221434

| Behandlingsutvalg | Møtedato | Politisk saksnr. |
|---|---|---|
| Delegert for plansaker | 10.11.2014 | 3566/14 |

Adresse - Tiltak: Gamle Ringeriksvei 128 A-B-C-D - hus 7- parkeringskjeller og utfartsparkering FØRINGSSAK BYGGETRINN 3
Gnr/Bnr: 23/28 før, 23/43 nå
Tiltakshaver: Øverland Miljøtun AS
Ansvarlig søker: Trysilhus AS

## FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

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

Søker har dokumentert at krav i tillatelse og reguleringsbestemmelser er oppfylt
Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at gjenstående arbeider oppgitt i søknad om brukstillatelse er utført.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

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

Hanne Høybach
bygningssjef

Aud Frøystein
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk

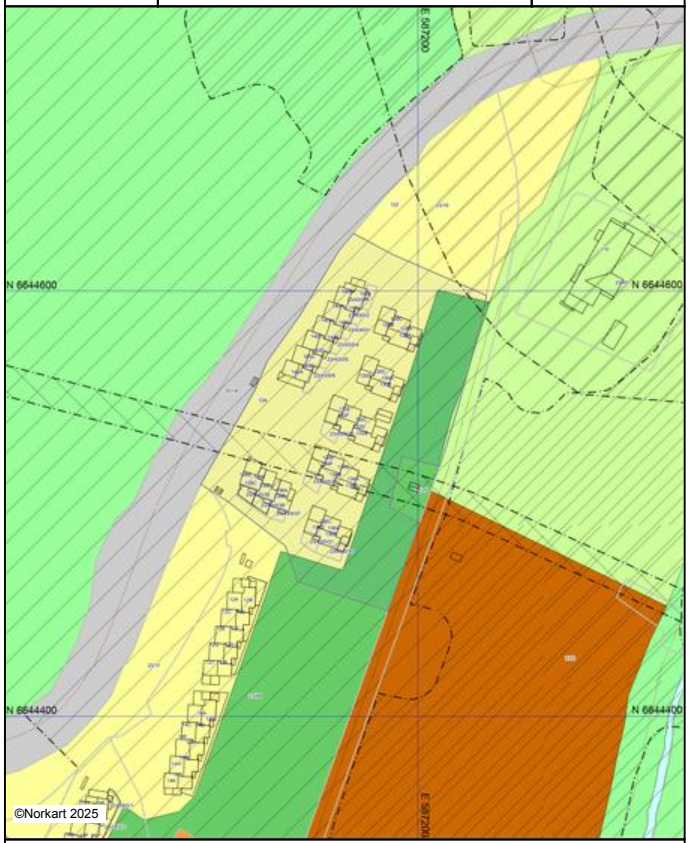
Bærum kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 23/43/0/18
Adresse: Gamle Ringeriksvei 128D
Utskriftsdato: 07.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2*
- Boligbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - fremtidig
- Grav og urnelund - nåværende

*Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis*
- Veg - nåværende

*Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11*
- Naturområde - nåværende
- Naturområde - fremtidig
- Turdrag - nåværende

*Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf*
- LNFR - areal - nåværende

*Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-*
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
- Planområde
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag - framtidig
- Kollektivtrase - nåværende

Bærum kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 23/43/0/18
Adresse: Gamle Ringeriksvei 128D
Utskriftsdato: 07.04.2025
Målestokk: 1:1000

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

# Plankart

Eiendom: 23/43/0/18
Adresse: Gamle Ringeriksvei 128D
Dato: 07.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Matrikkelkart*
- Grunneiendom
- Seksjon
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm

*Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem,syk

*Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198*
- Område for jord- og skogbruk

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Parkeringsplass

*Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*
- Park

*Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*
- Grav- og urnelund
- Vann- og avløpsanlegg
- Naturvernområde (på land)
- Bevaring av bygninger og anlegg

*Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §*
- Felles avkjørsel
- Annet fellesareal for flere eiendommer

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*
- Reguleringsplan- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje

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.

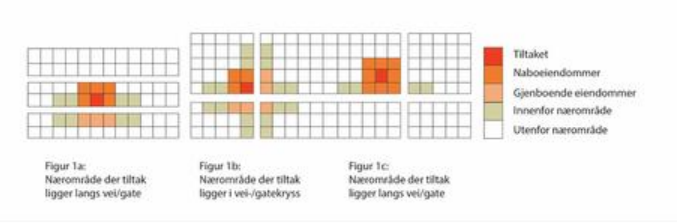
**7.4. Kvalitetskrav for bolig**

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.




*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

Plannummer 2001005

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

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

**§ 1 FORMÅL**
Planen legger til rette for utvikling av et boligområde og en utadrettet demonstrasjonsgård, basert på fremtidsrettede miljøløsninger, der bolig og gårdsdrift knyttes sammen i et miljø- og ressurssamarbeid.
Det skal legges vekt på at all bebyggelse og drift innenfor planområdet skal utføres i henhold til økologiske prinsipper og materialvalg.
Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med plangrense på plankartet, dokumentnr. 88268.

**§ 2 REGULERINGSFORMÅL**
Planområdet er inndelt i områder med følgende formål:
Byggeområder:
Byggeområde for bolig (B1 – B3)
Byggeområde for offentlig bebyggelse, alders- og sykehjem, omsorgsboliger, bo- og behandlingssenter (O)
Jord- og skogbruk
Jordbruk (L1, LB)
Offentlige trafikkområder
Kjørevei med fortau, kanalisert kryss og planskilt kryssing for fotgjengere (T1)
Kjørevei (T2)
Parkering (P)
Gang- og sykkelvei og gang- og sykkelvei i tunnel
Annen veigrunn
Friområder
Park – arboret (F1)
Turvei (F2, F 3)
Spesialområder
Naturvernområde land (Sn1, Sn2)
Naturvernområde vann (Sn1, Sn2)
Bevaring av bygninger og anlegg (LB, F1, F2)
Bevaring av landskap og vegetasjon (F1)
Vann og avløpsanlegg (SVA)
Kommunalteknisk anlegg – miljøstasjon (M)
Privat vei (PV 1)
Fellesområder
Felles avkjørsel (FA1-FA2)
Annet fellesareal – Felles avløpsanlegg (FAV)

**§ 3 PLANKRAV ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

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

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

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

Utforming av bebyggelse
Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et helhetlig preg, med god arkitektonisk utforming og med en god tilpassing til terreng og landskap.
Ny bebyggelse skal oppføres i henhold til aksepterte økologiske konstruksjoner og materialer. Dette skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.
Det skal benyttes jord- og naturfarger, og bebyggelsen skal oppføres i bestandige materialer som ikke er reflekterende. Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye bygg skal det foreligge farge- og materialprøver til godkjenning.

**§ 5 BOLIG – ( felt B1 – B3 )**
Grad av utnytting skal ikke overstige 9.000 m2 for felt B1 – B3.
Garasjeplasser inngår ikke i beregning av BRA.
Maksimal tillatt gesimshøyde/mønehøyde er henholdsvis 8 og 10 meter regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt den enkelte bygning. I tillegg skal ingen enkeltfasade ha større gesimshøyde enn 8 meter.
Det skal avsettes parkeringsplasser i henhold til den til enhver tid gjeldende kommunale norm. Parkering for den enkelte leilighet skal være i garasjeanlegg under bebyggelsen.
Parkeringsplasser for gjester skal være tilgjengelige til et hvert tidspunkt.
Det skal avsettes 80 m2 brukbart uteoppholdsareal pr. boenhet, inklusive sandlekeplasser.

**§ 6 OFFENTLIG BEBYGGELSE – alders og sykehjem, omsorgsboliger, bo- og behandlingssenter (felt O)**
Grad av utnytting skal ikke overstige 8.000 m2 (T-BRA). Parkeringsareal under bakken regnes ikke med i T-BRA.
Maksimal tillatt gesimshøyde / mønehøyde er henholdsvis 8,5 og 11 meter
Ved flatt tak tillates takoppbygg (tekniske installasjoner, trapp og heisoppbygg) på inntil 2,5 meter over gesimshøyde på inntil 10 % av takflaten. Takoppbygg skal fremstå som en integrert del av arkitekturen.
Det skal avsettes parkeringsplasser i henhold til den til enhver tid gjeldende kommunale norm.

**§ 7 JORDBRUK**
Jordbruk (felt L1)

Innenfor område kan det drives landbruk og tilknyttet virksomhet som inngår i landbruksbegrepet i henhold til veileder for Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss (T-1443).
Jordbruk og spesialområde bevaring (felt LB)
Ny bebyggelse innen felt LB skal gis en utforming som ivaretar hensynet til eksisterende tunbebyggelse mht landskapsvirkning, volumoppbygging, takform, arkitektonisk uttrykk, material- og fargebruk.
Bebyggelsen innenfor de viste byggegrensene kan ha et samlet areal på maksimalt 2700 m2 BRA. Bebyggelsen skal benyttes som driftstun og besøksgårdsvirksomhet.
I tillegg tillates bebyggelse knyttet til driften av bebyggelsen på felt B1 – B3 (flisfyrings-anlegg) med maksimalt 200 m2 BRA, klasserom (maksimalt 200 m2 BRA) og utsalg av gårdsprodukter med maksimalt 150 m2 BRA salgsarealer.
Maksimal tillatt gesimshøyde/mønehøyde for ny bebyggelse er henholdsvis 7 og 10 meter regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt den enkelte bygning.
Eksisterende adkomst fra Gamle Ringeriksvei skal stenges.
Ny atkomst fra felt PV1 (Murenveien) skal utføres slik at den best mulig tilpasser seg terreng og omgivelser. Gammel, bevaringsverdig mur skal ikke berøres.
Bevaring av bygninger
For alle tiltak innen feltet, som i henhold til plan- og bygningslovens byggesaksregler er søknadspliktige, skal det ved behandling av søknader innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet.
Eksisterende bygninger som skal bevares er merket på plankartet. Ved rehabilitering av denne bebyggelsen skal det i størst mulig grad tas vare på eksisterende og opprinnelige bygningsdeler, materialer og fargebruk. Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse.

**§ 8 UTOMHUSPLAN**
En utomhusplan skal følge byggesaken som legges frem for Plan- og miljøutvalget.
For felt LB skal planen vise plassering av fremtidige driftsbygninger og andre bygninger som i henhold til denne planen kan etableres som del av den beskrevne besøksgårdsdriften og den økologiske samdriften med feltene B1 – B3 og FAV.
Den skal også vise detaljert plassering og beskrive utforming og materialbruk for ny atkomst fra Murenveien med tilknytning til eksisterende gangvei opp til hovedhuset og ny besøksparkering
For feltene B1 – B3 skal planen vise detaljert plassering og beskrive utforming og materialbruk for atkomstveier, internveier, parkering, avfallsbeholdere, lekeplasser og fellesarealer. Den skal også vise eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer, bevaring av eksisterende samt ny vegetasjon. Større trær innenfor arealer som ikke skal bebygges eller arronderes skal i størst mulig grad søkes bevart.
Det skal påvises hvordan nødvendig utomhusarealer skal etableres.
Sammen med utomhusplaner for feltene B2 og B3 skal det foreligge skjøtselsplan for de tilliggende områdene som skal bevares i henhold til rapporten ”Oppfølging av naturunder-søkelser og forslag til skjøtselsplan, Øverland miljøgrend” av 12.02.01 fra Det Kongelige selskap for Norges Vel, dokumentnr. 91442.
Utomhusplanen for felt B3 skal inkludere felt P hvor det spesielt skal legges vekt på beplantingen av skråninger.
For felt O skal planen vise detaljert plassering og beskrive utforming og materialbruk for atkomstveier, internveier, parkering, avfallsbeholdere, lekeplasser og fellesarealer. Den skal også vise eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer samt ny vegetasjon.
For felt M skal planen vise detaljert plassering og beskrive utforming og materialbruk for atkomstveier, internveier, parkering, avfallsmottak og nødvendige driftsbygninger. Den skal også vise eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer samt skjermvegetasjon.
Utomhusarealer skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest / brukstillatelse gis.

**§ 9 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**
Offentlig vei med fortau (felt T1)
Krysset med felt T2 skal utformes som et fullkanalisert kryss med planskilt kryssing i tunnel for gående / syklende.
Evt. justeringer av eksisterende vei som følge av omlegging av veibanen skal utføres slik at det best mulig tilpasser seg terreng og omgivelser.
Offentlig vei (felt T2)
Veien skal opparbeides med 2 sørgående felt og 1 nordgående felt, med en minimum asfaltert bredde på 10 m. Omlegging av veien tilpasses eksisterende terreng, og skjæringer og fyllinger skal tilplantes med stedlig vegetasjon.
Parkeringsplass (felt P)
Ved utvidelse av parkeringsplass skal det legges vekt på god landskapstilpasning. Skjæringer og fyllinger skal tilplantes med stedlig vegetasjon.

**§ 10 FRIOMRÅDER**
Turvei / Bevaring av anlegg (felt F2)
Turveien skal anlegges i traséen til Gamle Kongevei / Pilgrimsleden.
Det er ikke tillatt å gjøre tiltak som endrer på trasé eller høydeforhold.
Turvei (felt F3)
Feltet skal være turveiforbindelse mellom felt SN1 og Åsterudkroken.
Park - arboret (felt F1)
Feltets hovedfunksjon som arboret skal opprettholdes.
Driften av området som friområde eller arboret skal ikke påvirke de registrerte kulturhistoriske funn. Planting og terrengendringer er ikke tillatt før tillatelse er innhentet fra antikvariske myndigheter.
Dammen innen området skal vedlikeholdes slik at leve- og oppvekstmiljøet for salamandere blir opprettholdt.
Oppføring av bygninger tillates ikke. Oppsetting av lavvo eller gapahuk kan tillates etter byggesøknad.

**§ 11 SPESIALOMRÅDER**
Naturvernområde (felt SN1 – SN2)
Områdene skal bevares som naturvernområde med utgangspunkt i dagens situasjon.
Skogsskjøtsel som ikke endrer områdene vesentlig er tillatt.
Vannarealene innenfor områdene inngår som en del av verneområdene.
Det skal innenfor feltene etableres offentlig tilgjengelig turvei med bredde inntil 2,0 meter. Denne skal primært ligge mot eksisterende jordekant eller kan også etableres innenfor feltet tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon. Plassering skal godkjennes av kommunen.
Det kan settes opp flettverksgjerde mellom turveien og tilgrensende jordbruksarealer der stien grenser til jordbruksarealet.
Gårdsvei i bro innen felt SN2 skal kunne benyttes til kjøring knyttet til gårdsdriften.

Vann- og avløpsanlegg (felt SVA)
Feltet skal benyttes for atkomst til kommunal vannledning.
Kommunalteknisk anlegg – Miljøstasjon (felt M)

Området skal benyttes til miljøstasjon med hovedvekt på mottak av kvist og hageavfall samt levering av glass / papp / klær og lignende.
Det skal legges vekt på at miljøstasjonen får et ryddig preg. Før den tas i bruk skal det være etablert skjermvegetasjon rundt anlegget.
Innenfor feltet kan det oppføres bebyggelse som er nødvendig for drift av miljøstasjonen.
Tilgrensende boligområder skal ikke ha høyere luktkonsentrasjon enn 5 LE pr. m3 som følge av miljøstasjonens aktiviteter. Veiledning fra Miljøstyrelsen 4/1985 (dansk veiledning) eller senere gjeldende retningslinjer skal legges til grunn.
Sterkt forurenset og ikke miljøvennlig avfall skal ikke mottas av miljøstasjonen.
Før området tas i bruk som miljøstasjon skal det foreligge godkjent rammetillatelse og igangsettingstillatelse som omfatter hele feltet. Som del av rammesøknaden skal det godkjennes utomhusplan for feltet.

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

**§ 12 FELLESOMRÅDER**
Felles avkjørsler skal utformes i henhold til Bærum kommunes veinormaler.
Felt FA1 er felles for bebyggelse innen feltene B1 og B2.
Felt FA2 er felles for bebyggelse innen felt B2 og B3.
Annet fellesområde – felles avløpsanlegg (felt FAV)
Feltet skal være felles for feltene B1 – B3 og O. Innen feltet tillates etablert biologisk rense-anlegg for avløp fra bebyggelsen innen feltene.
Det tillates oppført områdetilpasset bebyggelse tilknyttet driften av det biologiske avløpsanlegget med maksimal BYA på 140 m2 og maksimal gesimshøyde på 4 meter.
Det tillates arealer avsatt til lek og ballspill innenfor en begrenset del av området på inntil 2.000 m2.
Området skal opparbeides på en måte som gir et estetisk uttrykk og fjernvirkning.

**§ 13 STØY**
Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy ved planlegging etter Plan- og bygningsloven, jfr. Rundskriv T-8/79 og T-1/86, legges til grunn for gjennomføringen.
For felt M gjelder at grenseverdiene i SFT's retningslinjer for begrensning av støy fra industri m.v., jfr. Rundskriv TA-506, skal legges til grunn for driften av miljøstasjonen.
Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før brukstillatelse kan gis.

**§ 14 FORURENSNING (felt FAV)**
Før det igangsettes tiltak på gammel søppelfylling må det utredes om det er nødvendig med ytterligere tiltak for hindre avrenning fra søppelfyllinga til Øverlandselva.

**§ 15 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**
Før det gis rammetillatelse for bebyggelse innen planområdet må teknisk infrastruktur og helse- og sosialtjenester, herunder nødvendige barnehage- og skolekapasitet for å ivareta behovet innenfor planområdet, være etablert eller sikret (jfr. Plan- og bygningslovens § 26).
Før brukstillatelse for nye tiltak innen planområdet gis, skal atkomst, parkering og tilgrensende utomhusarealer være opparbeidet.

Flisfyringsanlegg for produksjon av vannbåren varme til felt LB, feltene B1 – B3 og felt O må være etablert før det gis brukstillatelse for bebyggelse i feltene B1 – B3 og felt O.
Det biologiske renseanlegget i felt FAV må være opparbeidet og klar for drift før det gis brukstillatelse for bebyggelse i feltene B1 – B3 og felt O og det må være inngått avtale med driver av anlegget.
Feltene B3 og O kan ikke tas i bruk før offentlig parkeringsplass i felt P er ferdig ombygget.
Felt B3 kan ikke tas i bruk før det er etablert en lekeplass innen planområdet på minimum 1500 m2 hvor det er tilrettelagt for ballspill.
Feltene B3, O og M kan ikke tas i bruk før ny krysløsning i Gamle Ringeriksvei er omarbeidet iht. følgende:
Eksisterende atkomst til Øverland Vestre stenges og ny atkomst til felt LB opparbeides fra Murenveien.
Gamle Ringeriksvei i krysset med felt T2 er utformet som et fullkanalisert kryss.
Det er etablert refuge m/tilhørende gangfelt i Gamle Ringeriksvei som kryssing av veien for gående/syklende.
Det skal redegjøres for eventuelt behov for planskilt kryssing i tunnel for gående / syklende.
Felt T2 er opparbeidet i tilstrekkelig lengde til å betjene det enkelte felt.

oooOOOooo

Utskriftsdato: 07.04.2025

# Bærum kommune

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

## Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 23 | **Bruksnr.** | 43 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 18 |
| **Adresse** | Gamle Ringeriksvei 128D, 1356 BEKKESTUA | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&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** 9 225 m$^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 13 031 m$^2$<br>**KPAngittHensyn** Hensyn landskap<br>**KPHensynsonenavn** H550 |
| | **Delareal** 1 147 m$^2$<br>**KPHensynsonenavn** H190<br>**KPSikring** Andre sikringssoner |



| | |
|---|---|
| | **Delareal** 3 751 m$^2$<br>**Arealbruk** Naturområde - grønnstruktur,Framtidig |
| | **Delareal** 55 m$^2$<br>**Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende |
| | **Delareal** 60 m$^2$<br>**KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø<br>**KPHensynsonenavn** H570 |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Nordvik

# Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

**Storebrand**
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

**HELP**
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

**Storebrand**
**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

**HELP**
**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 45-0010/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Gamle Ringeriksvei 128D 1356 BEKKESTUA

**Betegnelse:** Gnr 23, bnr 43, snr 18 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no