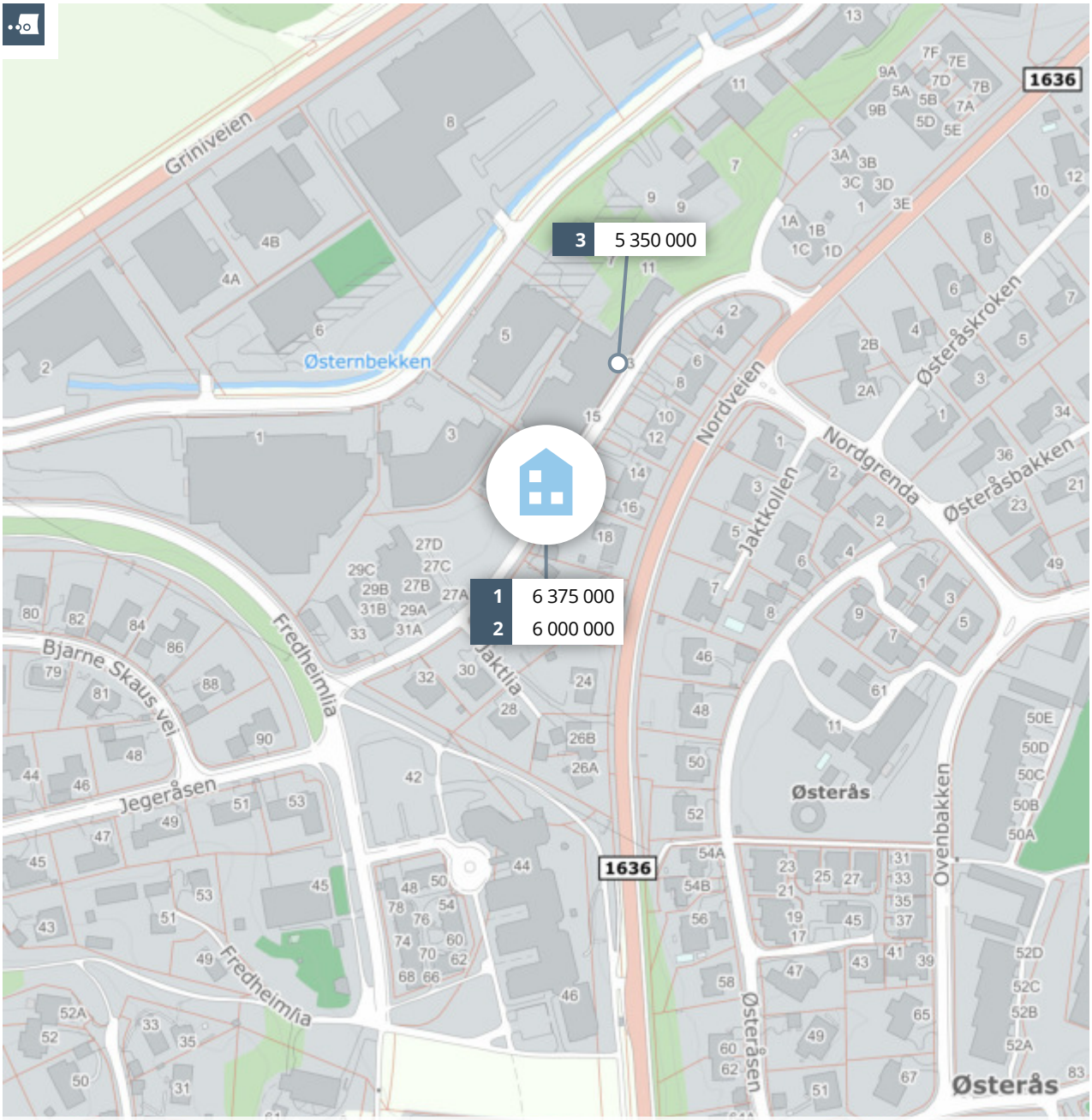
JAKTLIA 19

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

JAKTLIA 19

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 21.01.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jørgen Ek .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jaktlia 19, 1361 ØSTERÅS

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 2010

GNR 35 BNR 202 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 3201
BÆRUM GRUNNKRETS Hosle nord 21

Verdivurdert til

5 590 000

0	5 590 000	62 111
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	90 m²	4 m²	0 m²	9 m²	0 m²	0 m²
Byggeår						2010

Fellesutgifter	3 878
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jaktlia 19 79 m²	2010	4. etg	2 sov	14.01.2025	5 900 000	**6 375 000**	0	6 375 000	**80 696**
2	Jaktlia 19 78 m²	2010	4. etg	2 sov	02.12.2024	5 900 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**76 923**
3	Jaktlia 13 82 m²	2007	1. etg	1 sov	26.09.2024	5 300 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**65 244**

Velkommen til Jaktlia 19 - Her har vi gleden av å presentere en stor og lekker 3-roms endeleilighet på Østerås. Leiligheten ble oppgradert i 2024 og holder en gjennomgående god standard. Sentral beliggenhet med kort vei til offentlig kommunikasjon og en rekke servicetilbud. Praktisk trinnfri adkomst fra inngangspartiet og garasje med heis.

Kvaliteter

- Lys endeleilighet med flere store vinduer som gir rikelig med naturlig lys

- Lekkert kjøkken fra 2024

- Stort bad med ny innredning og lekre fliser fra 2024

- Nymalte overflater og lekker 1 stavs eikeparkett fra 2024

- Flott nordvestvendt balkong

- Balansert ventilasjon

- Disponerer bod på samme plan

- Felles takterrasse med fantastiske solforhold

- Mulighet for kjøp av garasjeplass med heis direkte til leilighetsplan

Velkommen til visning!

Dyve og Partnere AS 21.01.2025

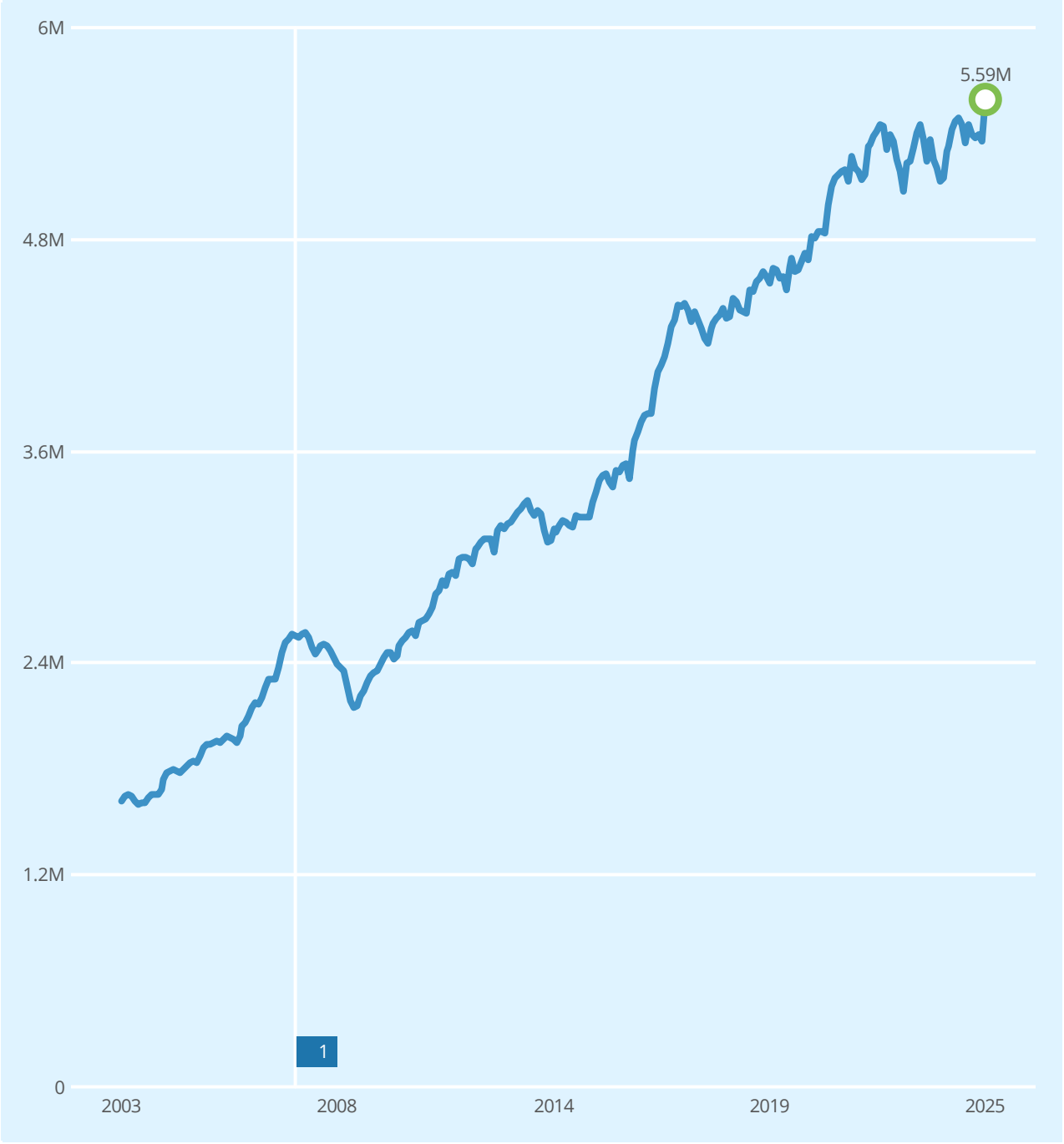
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Terrassehus

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i Hosle nord 21 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

6.3M
6.1M
5 990 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
95
dager

Leiligheter solgt i Hosle nord 21 grunnkrets siste 12 mnd

10
leiligheter solgt

5 883 000 Salgspris i snitt
5 881 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
109
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

81 603 BÆRUM kommune i snitt siste 12 mnd

70 631 Hosle nord 21 grunnkrets i snitt siste 12 mnd

62 111 Jaktlia 19 Totalpris 5 590 000

Tilstandsrapport

Jaktlia 19, 1361 ØSTERÅS
BÆRUM kommune
gnr. 35, bnr. 202
Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 15.10.2024 **Rapportdato:** 21.10.2024 **Oppdragsnr.:** 15408-1736 **Referansenummer:** PP1765

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

TAKSTPARTNER OSLO
TAKSTMANN JAN GRAVDEHAUG

Rapportansvarlig



Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Lys og pen 2 roms leilighet fra 2010 og ligger i byggets 1. etasje.
Nordvestvendt balkong ut fra stue.

Leiligheten pusset opp 2024 med nytt kjøkken, oppgradert bad, nye gulvflater, veggflater malt, nye innerdører m.m.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Leilighet - Byggeår: 2010

Gå til side

UTVENDIG

Bygning oppført 2010.
Heis til etasjene.
Garasjeanlegg.
Bærende konstruksjoner i stål/betong. Fasader med teglstein.
Flatt tak opparbeidet med plen og adkomstområde.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Entredør B30 (brannkvalifisert).
Balkongskyvedør med 2 lags isolerglassfelt.
Balkong med betongdekke. Gulv dekket med trelemmer i ruter.
Rekkverk i stål og tre. Sluk (under trelemmer).
Utebelysning.

Gå til side

INNVENDIG

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett fra 2024.

Veggflater:
Malte flater.
Veggflater flekksparklet og malt 2024.

Himlinger består av:
Prefabrikerte himlinger, malt og malte flater.
Takhøyde i stue = 2,45 m.

Etasjeskillere med betongelementer.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (stue og soverom).
Ved måling av retningsavvik er det ikke avdekket avvik utover toleransegrensene.

Elementpipe.
Peisovn i stue.
Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.
Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Malte 1 - speil dører fra 2024.
Nye dørlister 2024.

Gå til side

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad / wc
Bad fra byggeår. Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av badet.
Ingen dokumentasjon.
Malt himling. Fliser 60x60 cm (flis på flis) vegger.
Nye fliser sept. 2024.
Fliser 60x60 cm (flis cm på flis) på gulv.
Mosaikkfliser i dusj. Elektriske varmekabler.
Nye fliser sept. 2024.
Noe svak fall utenfor dusjsonen, med badet funger slik det er bygget.
Plastsluk. Hovedsluk og hjelpesluk. Synlig mansjett/membran mot klemring. Hjelpesluk i dusjhjørne.
Bad med dusjhjørne med dører i herdet glass. Regn og hånddusj.
2 stk. servanter og baderomsmøbel med underskuffer. Speil med LED lys over servant.
Høyskap.
Vegghengt toalett. Inspeksjonsluke til sisterne.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.
Baderomsmøbel, servanter og dusjhjørne og blandebatterier fra sept. 2024.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via dørterskel.
Hulltakning ble tatt fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

Gå til side

KJØKKEN

Velutstyrt kjøkken glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum og Siemens induksjon platetopp.
Integrerte Siemens stekeovn, Siemens kjøl/frys, oppvaskmaskin.
Waterguard under benk.
Komfyrvakt.
Godt med skapplass.
Åpent mot stue.
Kjøkken og hvitevarer fra 2024.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør-i-rør system med samlestokk og stoppekran i himling på bad.
Synlige utenpåliggende forniklet kobberrør til servanter.
Skjulte avløpsrør som ikke lar seg undersøke.

Balansert ventilasjon (sentralanlegg).
Funksjonstesting er utført.
Kapasiteten er ikke målt da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder

Elektrisk. Panelovner.
Varmekablerpå bad. Ny termostat til varmekabler 2024.
Vedfyring med peis.

V. bereder plassert i fellesbod i felles gang. Ikke besiktiget.

Automatsikringer. Sikringskap plassert i entre/gang.
En kurs på 25 amp og 7 kurser på 16 amp.
Hovedbryter 63 amp.

Boligen er sikret med sprinkleranlegg. Felles brannvarsling.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

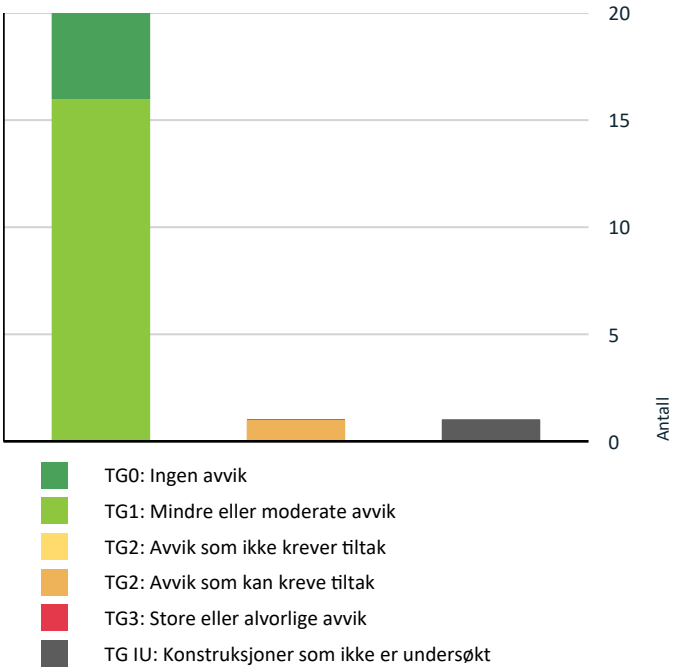
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2010

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

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

UTVENDIG

Bygning generelt

Bygning oppført 2010.
Heis til etasjene.
Garasjeanlegg.
Bærende konstruksjoner i stål/betong. Fasader med teglstein.
Flatt tak opparbeidet med plen og adkomstområde.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Entredør B30 (brannkvalifisert).
Balkongskyvedør med 2 lags isolerglassfelt.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med betongdekke. Gulv dekket med trelemmer i ruter.
Rekkverk i stål og tre. Sluk (under trelemmer). Utebelysning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett fra 2024.

Veggflater:
Malte flater.
Veggflater flekksparklet og malt 2024.

Himlinger består av:
Prefabrikerte himlinger, malt og malte flater.
Takhøyde i stue = 2,45 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med betongelementer.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (stue og soverom).
Ved måling av retningsavvik er det ikke avdekket avvik utover toleransegrensene.

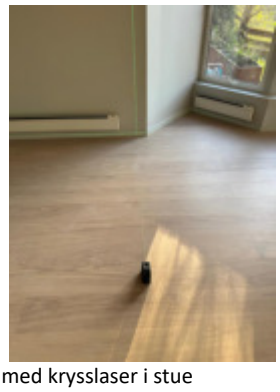


Foto viser nivellering med krysslaser i stue

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe.
Peisovn i stue.

Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.
Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

TG 0 Innvendige dører

Malte 1 - speil dører fra 2024.
Nye dørlister 2024.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD / WC

Generell

Bad fra byggeår. Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av badet.
Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD / WC

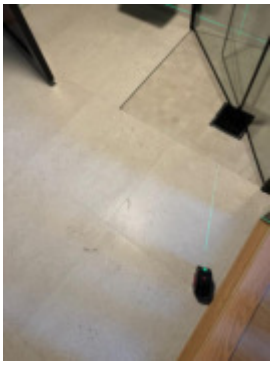
TG 1 Overflater vegger og himling

Malt himling. Fliser 60x60 cm (flis på flis) vegger.
Nye fliser sept. 2024.

1. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater Gulv

Fliser 60x60 cm (flis cm på flis) på gulv. Mosaikkfliser i dusj. Elektriske varmekabler.
Nye fliser sept. 2024.
Noe svak fall utenfor dusjsonen, med badet funger slik det er bygget.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

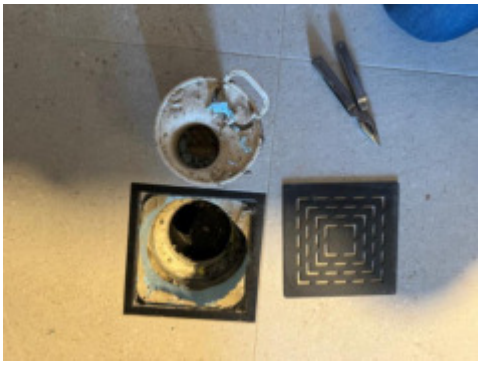
1. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Hovedsluk og hjelpesluk. Synlig mansjett/membran mot klemring. Hjelpesluk i dusjhjørne.



Kontroll av sluk på bad.



Kontroll av sluk på bad.

1. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Bad med dusjhjørne med dører i herdet glass. Regn og hånddusj.
2 stk. servanter og baderomsmøbel med underskuffer. Speil med LED lys over servant. Høyskap.
Vegghengt toalett. Inspeksjonsluke til sisterne.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.
Baderomsmøbel, servanter og dusjhjørne og blandebatterier fra sept. 2024.

1. ETASJE > BAD / WC

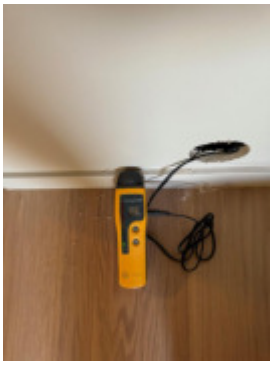
TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via dørterskel.

1. ETASJE > BAD / WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning ble tatt fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.



Boret hull i soverom mot bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN - STUE

TG 0 Overflater og innredning

Velutstyrt kjøkken glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum og Siemens induksjon platetopp.
Integrerte Siemens stekeovn, Siemens kjøl/frys, oppvaskmaskin.
Waterguard under benk.
Komfyrvakt.
Godt med skapplass.
Åpent mot stue.
Kjøkken og hvitevarer fra 2024.



Vannlås under kjøkkenbenk.

1. ETASJE > KJØKKEN - STUE

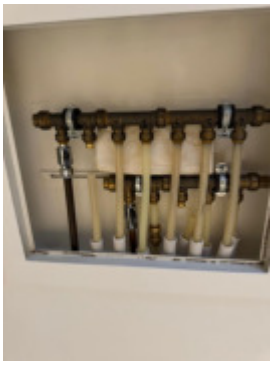
TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør system med samlestokk og stoppekran i himling på bad.
Synlige utenpåliggende forniklet kobberrør til servanter.



Fordelerskap for rør i rør

TG IU Avløpsrør

Skjulte avløpsrør som ikke lar seg undersøke.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon (sentralanlegg).
Funksjonstesting er utført.
Kapasiteten er ikke målt da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Elektrisk. Panelovner.
Varmekablerpå bad. Ny termostat til varmekabler 2024.
Vedfyring med peis.

Varmtvannstank

V. bereder plassert i fellesbod i felles gang. Ikke besiktiget.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Sikringskap plassert i entre/gang.
En kurs på 25 amp og 7 kurser på 16 amp.
Hovedbryter 63 amp.

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

Spørsmål til eier

2. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
3. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

4. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
5. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringskap



Kursfortegnelse

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Boligen er sikret med sprinkleranlegg. Felles brannvarsling.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

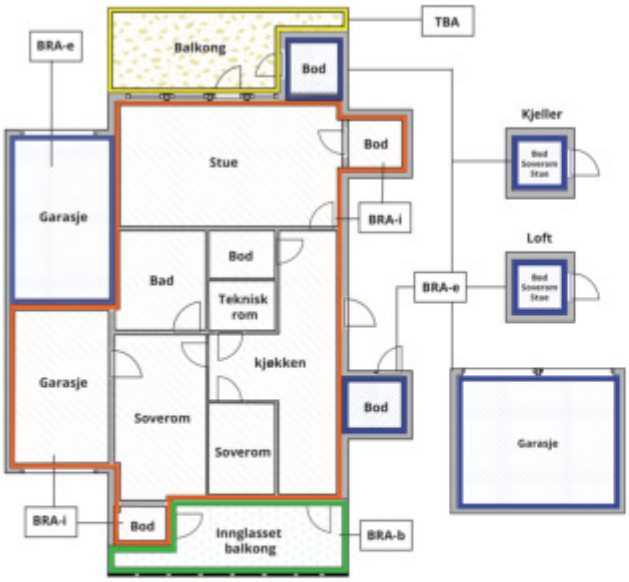
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	90	4		94	9
SUM	**90**	**4**			**9**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré / hall, Bad / wc, Kjøkken - stue , 2 soverom		

Kommentar

Balkong ca. 9,2 m² med utgang fra stue.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.

Leiligheten disp. 1 bod ca. 4 m² (oppmålt av eier).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten pusset opp 2024 med nytt kjøkken, oppgradert bad, nye gulvflater, veggflater malt, nye innerdører m.m.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2024	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Kun takstmann	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3024 BÆRUM	35	202		0	1485.7 m²	Ambita Infoland	Festet

Adresse
Jaktlia 19

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/	H0102		Rodahl Torbjørn, Jaktlia 19 AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggendepå Østerås. Et populært og barnevennlig område. Boligområde hovedsaklig utbygd med villabebyggelse og næringslokaler. Kort vei til barnehager, skoler og nærbutikk. Gode offentlig kommunikasjon i området med buss og bane.
Store omkringliggende rekreasjonsarealer med Østernvannet/Bogstadvannet og Vest/Nordmarka i umiddelbar nærhet.
Golfbaner og rikelig med tur- og ski/sykkelstier i området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Festet tomt på 1.485,7 m². Tomten skråner mot nord/vest.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fremlagt eller kontrollert.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/PP1765

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	

Adresse	Jaktlia 19		
Postnummer	1361	**Poststed**	ØSTERÅS

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2023	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	0år0mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Ja ☒ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Jaktlia Utvikling	**Selger1etternavn**	AS

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: ETB AS - flislegging og Rørverket AS - Arbeid med vannrør

Redegjør for hva som er gjort og når: 2024 - Det ble lagt nye fliser på hele badet og dusjgarnityr ble flyttet ifm. Ny dusjnisje. Rør-i-rør ble forlenget og nye utvendige stålrør ble montert ifm ny servant. Det ble bygget inn ny Geberit sisterne med nytt klosett og betjeningsplate. Ny Blücher vannlås i sluk. Tidligere ekstra dusj ble plugget i vegg. Det ble ikke utført arbeider på sluk eller membran.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Sluket er ikke flyttet og baderommet har samme plassering som tidligere.

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Sealed by SIGNICAT 03 07 2024

Kommentar: Bygget har peis og balansert ventilasjon noe som gjør at fyring må skje med vindu litt åpent for å få nok tilluft. Det skal etableres avtrekksvifte på pipeløp for å bedre avtrekket noe. Dette kommer som følge av at bygg fra denne perioden er relativt tette pga. Byggteknisk forskrift.

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Nesthood AS har lagt ut åte i alle leiligheter og fellesarealer fordi det ble oppdaget skjeggkre i to leiligheter. Dog ikke i denne. Det er etablert en avtale for å forhindre dette i borettslaget.

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Nesthood AS har lagt ut åte i alle leiligheter og fellesarealer fordi det ble oppdaget skjeggkre i to leiligheter. Dog ikke i denne. Det er etablert en avtale for å forhindre dette i borettslaget.

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Tidligere vannlekkasje rundt trappehus som ble utbedret i 2021. Det ble også utført arbeider på sluk og aquadren i garasje samt satt opp vedlikeholdsavtale for å forhindre vanninntrenging

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Aktiv Ventilasjon As

Redegjør for hva som er gjort og når: 2023/2024 - aktiv Ventilasjon har utført service på alle ventiler i alle leiligheter samt utført service på aggregater.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: 2023/2024 - Aktiv Ventilasjon - ventilasjonsanlegget samt brannkontroll utført av Bygårdsservice.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar: Det er etablert mulighet for ladeboks i garasjeanlegget.

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Nesthood AS har lagt ut åte i alle leiligheter og fellesarealer fordi det ble oppdaget skjeggkre i to leiligheter. Dog ikke i denne. Det er etablert en avtale for å forhindre dette i borettslaget.

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 07.2024

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Sandboe, Fabian Hagen

Signert av

bankID

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

TILLEGGSAVTALE NR. 1

til

Festekontrakt datert 20.11.2009 (Festekontrakten)

mellom

Torbjørn Rodahl – fødselsnr. 210726 36195 (Bortfester)

og

Jaktlia 19 AS – Org.nr. 989 519 182 (Fester)

1. BAKGRUNN

Festekontrakten ble inngått mellom partene den 20. november 2009. Festekontrakten er inntatt som vedlegg 1 til denne kontrakt

Vedlegg 1: Festekontrakten av 20. november 2009.

Denne avtalen supplerer festekontrakten.

Etter kontrakten gis Fester festerett til Bortfesters ubygde tomt. Tomten kontrakten gjelder er gnr. 35 bnr. 202 i Bærum. Det ble avtalt en festeavgift som ble satt til kr. 300 000,- per år. Festeavgiften kan reguleres i henhold til konsumprisindeksen hvert tredje år. Det er enighet om at første regulering skjer 1. januar 2017 og at det ved reguleringen brukes indekstallet som gjaldt på tidspunktet hvor kontrakten ble inngått. Deretter skjer reguleringen hvert tredje år.

Da kontrakten ble inngått var det forutsatt at festeavgift ikke skulle betales før tomten var bebygd og utleiedriften hos Fester var kommet i gang.

2. NÅR FESTEAVGIFTEN SKAL BEGYNNE Å LØPE

Partene er enige om at festeavgiften begynner å løpe fra og med år 2014. Dette innebærer at første betaling skal skje for år 2014.

3. UNDERSKRIFT

Sted/dato: OSLO 18.12.2014

For Jaktlia 19 AS

T. Rodahl

Torbjørn Rodahl

T. Rodahl

Torbjørn Rodahl, styreleder

Festekontrakt

☐ Kontrakten gjelder framfeste [1]

Innsenders navn (rekvirent):		Plass for tinglysingsstempel
Adv. Ingvild Myrvang Ro		TINGLYST DOKUMENTNR. 947059 09 DES. 2009 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks1983 Vika		
Postnummer: 0125	Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.	

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
219	Bærum	35	202	

Beskaffenhet; [2]	Tomtens areal:	Tomteverdi:
☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd		

Hva skal grunnen brukes til:

☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
210726 36195	Torbjørn Rodahl	1/1

3. Til

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
989 519 182	Jaktlia 19 AS	1/1

4. Festeavgift pr. år

kr 300 000,-

5. Festetid [3]

Antall år	Regnet fra – dato

6. Panterett for festeavgiften [4]

Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil | 3 | års forfalt festeavgift

☐ Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:

7. Supplerende tekst. [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg.

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
24/11-09	T. Rodahl	T. Rodahl

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)

Feste-kontrakten er i samsvar med:	☒ Kartforretning/målebrev	Datert	
	☐ Attest etter delingsloven §2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er vist på kart eller i marka.
Regulering av festeavgift	☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15 ☒ Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15: Festeavgiften kan reguleres hvert 3. år i henhold til konsumprisindeksen.		
Innløsningsrett	☒ Rett til innløsning og forlengelse følger fra tomtefesteloven fullt ut. jf. tomtefestel. kap. VI ☐ Rett til innløsning og forlengelse avviker ra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser:		
Overdragelse og pantsettelse Vilkår til fordel for panthavere	Festere har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side. Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: festeren, Jaktlia 19 AS		
	(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Elektronisk kommunikasjon	☐ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
20/11-09	T. Rodahl	T. Rodahl

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
9. Underskrifter	
Sted Oslo	Dato 24/11-09
Bortfesters underskrift T. Rodahl	Gjentas med blokkbokstaver Torbjørn Rodahl
Sted Oslo	Dato 20/11-09
Festers underskrift T. Rodahl	Gjentas med blokkbokstaver Jaktlia 19 AS
Sted Oslo	Dato 20/11-09
Grunneier samtykke T. Rodahl	Gjentas med blokkbokstaver Torbjørn Rodahl

Noter

1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.
2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.
4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven § 14.
5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.

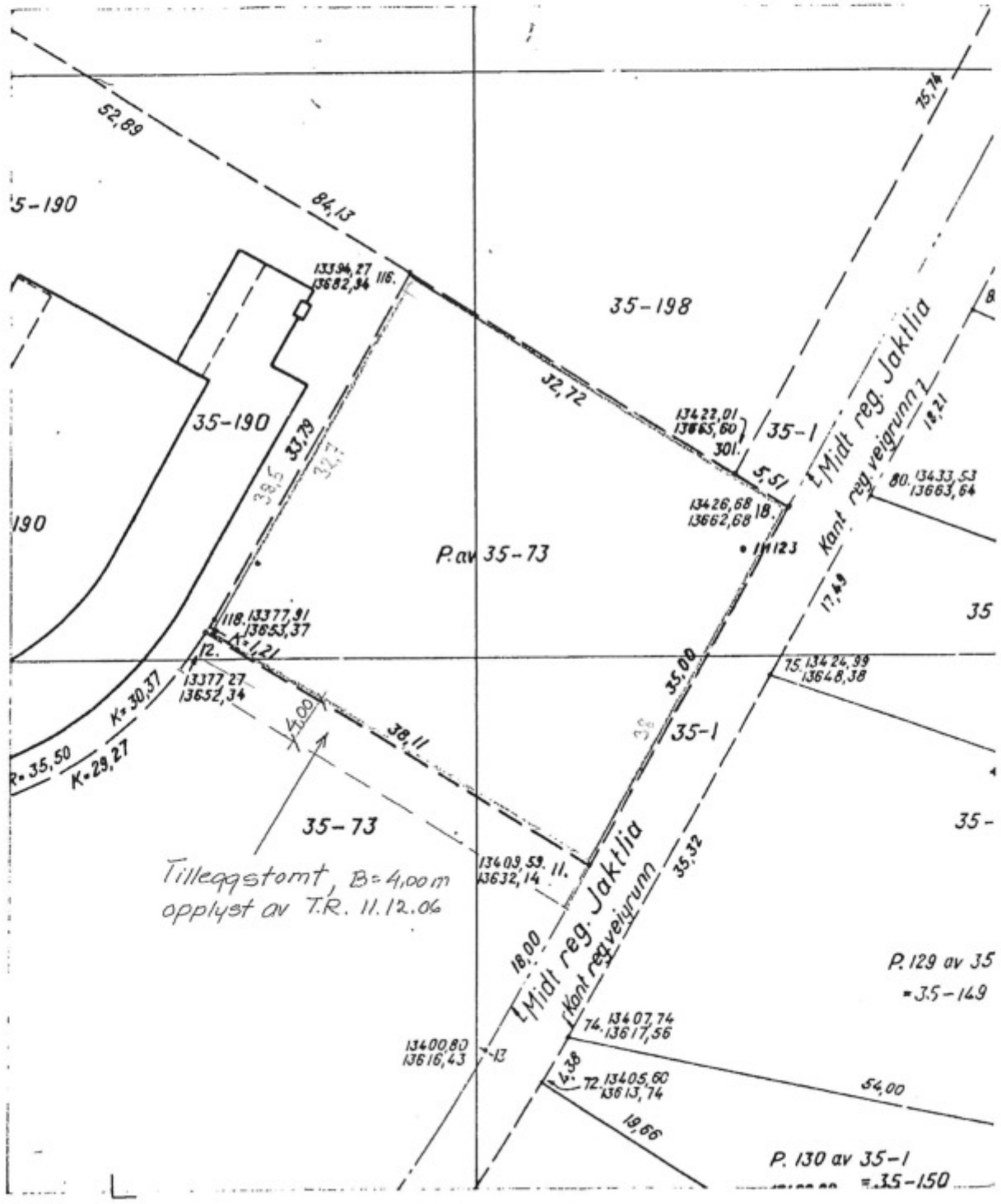
TINGLYST
DOKUMENTNR. 947059
09 DES. 2009
STATENS KARTVERK
SG
Sigrid Grindberg

Bærum oppmålingsvesen.

M å l e b r e v s k a r t over

en parsell av gnr. 35, bnr. 73.

M. 1:500. Areal = 1333 m^2.



Electronic signature

Signed by

Sandboe, Fabian Hagen

Date and time *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

11/14/2023 17:00:13

Date of birth

1989-02-25

Signature method

Norwegian BankID

This document is signed electronically.
The electronic signature is legally binding. This page is added to provide basic information about the electronic signature(s), and the signed document can be read on the following page(s). Attached is also a PDF with more detailed information about the electronic signature(s), and also an XML file with the contents of the signature(s). The attachments can be used to verify the electronic signature(s) if needed.

Tillegg 2 til festekontrakt datert 20.11.2009

Torbjørn Rodahl, fødselsnummer (21072636195) og Jaktlia 19 AS, org nr. 989 519 182 («**Fester**») inngikk den 20. november 2009 festekontrakt («**Festekontrakten**») på gnr. 35 bnr. 202 med tilhørende seksjoner 1-13 i Bærum (hvor grunneiendommen betegnes som «**Festetomten**»). Den 18.12.2014 inngikk Rodahl og Fester et tillegg til festekontrakten som omtales som tillegg nr. 1. Dette tillegget omtales derfor som tillegg nr. 2.

Eiendomsretten til grunneiendommen Festetomten er senere overdratt til Jacob Aalsgate 28 AS, org.nr. 919 323 205, som ved avtale av 5. juli 2023 overdro festetomten videre til Jaktlia 19 Eiendom AS, org.nr. 932 242 281 («**Bortfester**»). Bortfester har nå overtatt eiendomsrett til Festetomten, fått tinglyst hjemmel til samme, og dermed overtatt posisjonen som bortfester.

Fester og Bortfester har avtalt følgende tillegg til festekontrakten:

1. Festekontrakten gjelder fra 20. november 2009. Festeretten og dens rettigheter er overført til fester, jf. festekontraktens punkt 8. Bortfester samtykker til tinglysing av festeretten.
2. Fester bekrefter med dette å kjenne og akseptere festekontraktens innhold, slik denne fremgår av festekontrakt, tillegg nr 1 og dette tillegg nr 2.
3. Partene har ved overføringen avtalt regulering av festeavgiften fra kr 300 000,- til kr 400 000,- pr 1. januar 2024.
4. Festeavgiften reguleres etter 2024 i tråd med festekontrakten punkt 8, etter KPI hvert tredje år. Partene er enige om at det er indekstallet fra tidspunktet for når festekontrakten ble inngått som skal brukes ved regulering av festeavgiften.
5. Partene er enige om at denne avtalen tinglyses som tillegg til festekontrakten på festetomten.
6. Fester bærer kostnader for tinglysningen, i tråd med festekontrakten punkt 8.

***

Sted/Dato: Oslo, 14. november 2023

For
Jaktlia 19 Eiendom AS

_____
Fabian Hagen Sandboe

For
Jaktlia 19 AS

_____
Fabian Hagen Sandboe

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
14.11.2023

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Jaktlia 19 Brl

Tid og sted: Torsdag 17.09.2024 kl. 16:30 - På arbeidersamfunnetsplass 1 (USBL sitt kontor)

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Saker til generalforsamlingen

- 3.1 Forslag oppgraderinger til avklaring fra beboer
- 3.2 Endring av vedtekt § 12-1 fra beboer
- 3.3 Fjerning av vedtekt § 17-2 fra beboer
- 3.4 Fjerning av vedtekt § 9-10 fra beboer
- 3.5 Valg av styremedlem fra beboer
- 3.6 Etablering av vedlikeholdsplan fra beboer

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Saker til generalforsamlingen

3.1 Forslag oppgraderinger til avklaring fra beboer

- Vaktmestertjeneste. Hva trenger vi fremover og hvem følger dem opp? Gjennomfører de det som står i arbeidsbeskrivelsen?

- Rengjøring. Hvilke oppgaver står i beskrivelsen og hvor ofte gjennomføres de? Det er behov for hyppigere renhold, ikke minst pga oppussing.

- Oppfølging av skadedyrkontroll (skjeggkre). Er alle leiligheter, boder og fellesareal nå behandlet? Er det avklart ny behandling i bygget om 6 mnd som Nesthood anbefalte?

innspill som vil gi bygget et helhetlig løft:

· Bytte ut inngangsdøren og tilhørende rundt inngangspartiet som er ødelagt/gammelt.

· Kontinuerlig følge opp og fjerne søppel/materialer som ligger i garasjen og i oppgangen ifm oppussing. Dette hoper seg stadig opp.

· Vedlikehold av rør på forsiden av bygget.

· Fjerne moped + sykler uten eiere som står parkert bak bygget.

· Bytte ut ringetablå og ta ansvar for utformingen av navn på ringeklokkene så utseendet blir likt.

· Bytte ut postkassene, i det minste de ødelagte.

· Endre pærene i heisen til noen med litt sterkere lys.

· Stelle uteområdene og holde gresset kontinuerlig klippet.

· Male samtlige resterende rekkverk i bygget svart så det blir likt og helhetlig.

· Bytte ut treverk på balkonger og i gjerdet på taket.

· Fjerne de svarte, små lampene uten hensikt i trappeoppgangen og sparkle/male.

· Bytte ut de hvite lampene både i oppgangen og utvendig til noe tidløst.

· Fjerne fast portåpner på vegg i garasjen som ikke lenger fungerer, evt koble den til ny dør.

· Gi inngangspartiet i garasjen inn til bygget et løft (skjule byggeskum mm)

· Endre dør nr. 2 i 5. etasje til smekklås, den står stadig åpen.

Forslag til vedtak: styret orienterer.

Styrets innstilling: Styret forslår at det drøftes om det er ønskelig at dette skal undersøkes nærmere i form av å innhente tilbud/priser på arbeidet.

3.2 Endring av vedtekt § 12-1 fra beboer

Nåværende vedtekt:

"Hver andelseier har en stemme uansett antall medlemmer. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Hvor flere eier én andel i fellesskap skal likevel én fullmektig kunne møte på vegne av disse. Stifter av laget har en stemme for hver andel stifteren eier/usolgte enheter."

Begrunnelse:

Denne endringen er nødvendig for å sikre lik stemmerett for alle andelseiere, uavhengig av hvor mange andeler de eier, i tråd med borettslagsloven § 7-10. Å gi stifteren flere stemmer basert på usolgte enheter er i strid med prinsippet om én andelseier – én stemme. Dette fremmer likhet og rettferdighet i borettslagets beslutningsprosesser.

Forslag til vedtak: "Hver andelseier har en stemme uansett antall medlemmer. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Hvor flere eier én andel i fellesskap skal likevel én fullmektig kunne møte på vegne av disse. Hver andelseier har én stemme, selv om andelseieren eier flere andeler."

3.3 Fjerning av vedtekt § 17-2 fra beboer

Nåværende vedtekt:

"Vedtektsbestemmelser som beskytter stifterens og dennes rettsetterfølgeres posisjon og rettigheter i borettslaget kan kun endres etter samtykke fra stifter/dennes rettsetterfølger."

Begrunnelse:

Denne vedtekten er i strid med borettslagslovens intensjon om demokrati og medbestemmelse. Borettslagsloven § 7-11 gir generalforsamlingen rett til å endre vedtektene med 2/3 flertall. Å kreve samtykke fra stifteren for å endre vedtekter som beskytter stifterens interesser, kan hindre nødvendige endringer og tilpasninger som er til det beste for andelseierne. Fjernelsen av denne vedtekten vil sikre at borettslaget kan styres på en demokratisk måte i tråd med loven.

Forslag til vedtak: Jeg foreslår at vedtekt § 17-2 fjernes i sin helhet.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til endring.

3.4 Fjerning av vedtekt § 9-10 fra beboer

Nåværende vedtekt:

"Stifter av laget utpeker styret inntil alle leiligheter/andeler er solgt."

Begrunnelse:

Denne vedtekten strider mot prinsippet om demokrati i borettslag som er fastsatt i borettslagsloven. Borettslagsloven § 8-2 gir generalforsamlingen rett til å velge styret, og denne retten skal ikke begrenses av at stifteren utpeker styret i en uforholdsmessig lang periode. For å sikre at borettslaget styres på en demokratisk måte i tråd med lovens intensjoner, bør denne vedtekten fjernes.

Forslag til vedtak: Vedtekt § 9-10 fjernes i sin helhet.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til endring.

3.5 Valg av styremedlem fra beboer

Jeg foreslår valg av et nytt styremedlem som skal representere beboerne. Hvis beboerne ser det hensiktsmessig, stiller jeg, Tim Næspe, til vervet.

Begrunnelse:

Å inkludere representanter fra beboerne i styret vil styrke demokratiet og sikre at alle andelseieres interesser blir bedre ivaretatt. Det vil også bidra til økt tillit og engasjement blant beboerne.

Forslag til vedtak: Beboerne ser det hensiktsmessig, stiller jeg, Tim Næspe, til vervet.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til endring.

3.6 Etablering av vedlikeholdsplan fra beboer

Begrunnelse:

En vedlikeholdsplan vil bidra til å sikre at borettslagets bygninger og eiendom holdes i god stand, og at nødvendige reparasjoner og oppgraderinger blir utført på en kostnadseffektiv måte. Dette vil også gi forutsigbarhet for andelseierne når det gjelder framtidige kostnader og tiltak.

Forslag til vedtak: Styret må etablere en vedlikeholdsplan som legges frem for andelseierne.

Styrets innstilling: styre tar en gjennomgang med en fagkyndig for å vurdere behovet i første omgang.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Jaktlia 19 Brl tirsdag 17.09.2024 kl. 16:30 - På arbeidersamfunnetsplass 1 (USBL sitt kontor).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjarne Bjerknes

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjarne Bjerknes

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Fabian Hagen Sandboe og Tim Næspe

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 5
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 5

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Saker til generalforsamlingen

3.1 Forslag oppgraderinger til avklaring fra beboer

- Vaktmestertjeneste. Hva trenger vi fremover og hvem følger dem opp? Gjennomfører de det som står i arbeidsbeskrivelsen?

- Rengjøring. Hvilke oppgaver står i beskrivelsen og hvor ofte gjennomføres de? Det er behov for hyppigere renhold, ikke minst pga oppussing.

- Oppfølging av skadedyrkontroll (skjeggkre). Er alle leiligheter, boder og fellesareal nå behandlet? Er det avklart ny behandling i bygget om 6 mnd som Nesthood anbefalte?

innspill som vil gi bygget et helhetlig løft:

· Bytte ut inngangsdøren og tilhørende rundt inngangspartiet som er ødelagt/gammelt.

· Kontinuerlig følge opp og fjerne søppel/materialer som ligger i garasjen og i oppgangen ifm oppussing. Dette hoper seg stadig opp.

· Vedlikehold av rør på forsiden av bygget.

· Fjerne moped + sykler uten eiere som står parkert bak bygget.

· Bytte ut ringetablå og ta ansvar for utformingen av navn på ringeklokkene så utseendet blir likt.

· Bytte ut postkassene, i det minste de ødelagte.

· Endre pærene i heisen til noen med litt sterkere lys.

· Stelle uteområdene og holde gresset kontinuerlig klippet.

· Male samtlige resterende rekkverk i bygget svart så det blir likt og helhetlig.

· Bytte ut treverk på balkonger og i gjerdet på taket.

· Fjerne de svarte, små lampene uten hensikt i trappeoppgangen og sparkle/male.

· Bytte ut de hvite lampene både i oppgangen og utvendig til noe tidløst.

· Fjerne fast portåpner på vegg i garasjen som ikke lenger fungerer, evt koble den til ny dør.

· Gi inngangspartiet i garasjen inn til bygget et løft (skjule byggeskum mm)

· Endre dør nr. 2 i 5. etasje til smekklås, den står stadig åpen.

Vedtak:
Styret undersøker og henter inn tilbud som representereres ved ett senere tidspunkt til beboerne.

3.2 Endring av vedtekt § 12-1 fra beboer

Nåværende vedtekt:

"Hver andelseier har en stemme uansett antall medlemmer. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Hvor flere eier én andel i fellesskap skal likevel én fullmektig kunne møte på vegne av disse. Stifter av laget har en stemme for hver andel stifteren eier/usolgte enheter."

Begrunnelse:

Denne endringen er nødvendig for å sikre lik stemmerett for alle andelseiere, uavhengig av hvor mange andeler de eier, i tråd med borettslagsloven § 7-10. Å gi stifteren flere stemmer basert på usolgte enheter er i strid med prinsippet om én andelseier – én stemme. Dette fremmer likhet og rettferdighet i borettslagets beslutningsprosesser.

Vedtak:

"Hver andelseier har en stemme uansett antall medlemmer. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Hvor flere eier én andel i fellesskap skal likevel én fullmektig kunne møte på vegne av disse. Hver andelseier har én stemme, selv om andelseieren eier flere andeler."

Enstemig vedtatt vedtektsendring vedtekt § 12-1.

3.3 Fjerning av vedtekt § 17-2 fra beboer

Nåværende vedtekt:

"Vedtektsbestemmelser som beskytter stifterens og dennes rettsetterfølgeres posisjon og rettigheter i borettslaget kan kun endres etter samtykke fra stifter/dennes rettsetterfølger."

Begrunnelse:

Denne vedtekten er i strid med borettslagslovens intensjon om demokrati og medbestemmelse. Borettslagsloven § 7-11 gir generalforsamlingen rett til å endre vedtektene med 2/3 flertall. Å kreve samtykke fra stifteren for å endre vedtekter som beskytter stifterens interesser, kan hindre nødvendige endringer og tilpasninger som er til det beste for andelseierne. Fjernelsen av denne vedtekten vil sikre at borettslaget kan styres på en demokratisk måte i tråd med loven.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt at vedtekt § 17-2 fjernes i sin helhet.t:

Nåværende vedtekt:

"Vedtektsbestemmelser som beskytter stifterens og dennes rettsetterfølgeres posisjon og rettigheter i borettslaget kan kun endres etter samtykke fra stifter/dennes rettsetterfølger."

3.4 Fjerning av vedtekt § 9-10 fra beboer

Nåværende vedtekt:

"Stifter av laget utpeker styret inntil alle leiligheter/andeler er solgt."

Begrunnelse:

Denne vedtekten strider mot prinsippet om demokrati i borettslag som er fastsatt i borettslagsloven. Borettslagsloven § 8-2 gir generalforsamlingen rett til å velge styret, og denne retten skal ikke begrenses av at stifteren utpeker styret i en

uforholdsmessig lang periode. For å sikre at borettslaget styres på en demokratisk måte i tråd med lovens intensjoner, bør denne vedtekten fjernes.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt å fjerne vedtekt § 9-10

Nåværende vedtekt:

"Stifter av laget utpeker styret inntil alle leiligheter/andeler er solgt."

3.5 Valg av styremedlem fra beboer

Jeg foreslår valg av et nytt styremedlem som skal representere beboerne. Hvis beboerne ser det hensiktsmessig, stiller jeg, Tim Næspe, til vervet.

Begrunnelse:

Å inkludere representanter fra beboerne i styret vil styrke demokratiet og sikre at alle andelseieres interesser blir bedre ivaretatt. Det vil også bidra til økt tillit og engasjement blant beboerne.

Vedtak:
Lasse Røsnes trekker seg som styremedlem, Tim Næspe enstemmig valgt inn for 2 år somm styremedlem.

3.6 Etablering av vedlikeholdsplan fra beboer

Begrunnelse:

En vedlikeholdsplan vil bidra til å sikre at borettslagets bygninger og eiendom holdes i god stand, og at nødvendige reparasjoner og oppgraderinger blir utført på en kostnadseffektiv måte. Dette vil også gi forutsigbarhet for andelseierne når det gjelder framtidige kostnader og tiltak.

Vedtak:
Enstemig stemt ned.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Jaktlia 19 Brl

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Jaktlia 19 Brl

Tidspunkt: Torsdag 12.12.2024 kl. 12:00 til 13.12.24 kl 12:00(stemme periode)

Høringsperiode: 11.12.24 kl 09:00 til 12.12.24 kl 09:00 (høringsperiode kan man stille spørsmål)

Sted: Digitalt på Bonabo

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Bytte av revisor

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før torsdag 12.12.2024 kl. 12:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Bytte av revisor

Usbl har fremforhandlet en rammeavtale med revisorfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt borettslag. Felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene, samt forutsigbarhet og konkurransedyktige priser.

Forslag til vedtak: Borettslaget Jaktlia 19 Brl bytter revisor til KPMG

Styrets innstilling: Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor til KPMG

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Jaktlia 19 Brl torsdag 12.12.2024 kl. 12:00 - Digitalt på Bonabo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Bjarne Bjerknes

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Bjarne Bjerknes

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Tim Næspe

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 3
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 3

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Bytte av revisor

Usbl har fremforhandlet en rammeavtale med revisorfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt borettslag. Felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene, samt forutsigbarhet og konkurransedyktige priser.

Vedtak:
Vedtak: Borettslaget Jaktlia 19 Brl bytter revisor til KPMG

Enstemmig vedtatt

Elektronisk signatur

Signert av

Sandboe, Fabian Hagen

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

30.08.2024 10:12:34

Fødselsdato

1989-02-25

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Røsnes, Lasse

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

30.08.2024 10:20:36

Fødselsdato

1973-04-20

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Strand, Jon

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

30.08.2024 13:15:43

Fødselsdato

1971-06-12

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-252 524	0
Tilbakeføring av avskrivning	19 688	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-91 030 070	0
Endringer i andre langsiktige poster	85 000	0
B. Årets endring disponible midler	**-91 177 907**	**0**
C. Disponible midler	**-91 177 907**	**0**

Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	226 118	0
Kortsiktig gjeld	-91 404 025	0
C. Disponible midler	**-91 177 907**	**0**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 30.08.2024

Resultatregnskap 2023 Jaktlia 19 Brl

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 838 455	0	0	699 292
Sum leieinntekt		**1 838 455**	**0**	**0**	**699 292**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**1 838 455**	**0**	**0**	**699 292**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad		0	0	0	3 596
Styrehonorar		0	0	0	25 500
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	2	19 688	0	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		-905 415	0	0	25 000
Kostnad eiendom/lokale	3	2 334	0	0	126 000
Kommunale avgifter/renovasjon		109 462	0	0	176 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser		0	0	0	8 100
Verktøy, inventar og driftsmateriell		43 785	0	0	8 000
Reparasjon og vedlikehold		1 636 105	0	0	105 000
Revisjonshonorar	4	35 500	0	0	4 700
Forretningsførerhonorar		203 458	0	0	70 000
Andre honorar		318 011	0	0	0
Kontorkostnad		0	0	0	3 000
TV/bredbånd		112 956	0	0	81 396
Forsikring		71 307	0	0	60 000
Andre kostnader		5 204	0	0	3 000
Sum kostnad		**1 652 397**	**0**	**0**	**699 292**
Driftsresultat		**186 058**	**0**	**0**	**0**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		317	0	0	0
Rentekostnad		438 900	0	0	0
Netto finansposter		**438 583**	**0**	**0**	**0**
Årsresultat		**-252 524**	**0**	**0**	**0**
Overført til/fra annen egenkapital		-252 524	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-252 524**	**0**	**0**	**0**

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 30.08.2024

Balanse 2023 Jaktlia 19 Brl

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	2	89 908 527	0
Påkostninger	2	952 793	0
Andre driftsmidler	2	149 063	0
Sum anleggsmidler		**91 010 383**	**0**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		56 791	0
Forskuddsbetalte kostnader		36 915	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		132 412	0
Sum omløpsmidler		**226 118**	**0**
SUM EIENDELER		**91 236 501**	**0**

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 30.08.2024

Balanse 2023 Jaktlia 19 Brl

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		85 000	0
Sum innskutt egenkapital		**85 000**	**0**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-252 524	0
Sum opptjent egenkapital		**-252 524**	**0**
Sum egenkapital	**5**	**-167 524**	**0**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		425 029	0
Annen kortsiktig gjeld		90 978 996	0
Sum kortsiktig gjeld		**91 404 025**	**0**
Sum gjeld		**91 404 025**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**91 236 501**	**0**

Sted:_____ Dato:_____

Fabian Hagen Sandboe Styreleder	Lasse Røsnes Styremedlem	Jon Strand Styremedlem

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 30.08.2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er et fusjonsregnskap mellom Jaktlia 19 AS og Jaktlia 19 borettslag. Fusjonsavtalen ble signert 28.09.23.

Selskapet er stiftet 03.04.2023. Ordinær drift fra desember 2023. 2 av 17 enheter er solgt per 31.12.
Budsjettet er laget for et helt driftsår. På grunn av sen innflytting, vil ikke budsjett og regnskap stemme overens.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Endelig fastsettelse av verdi på bygning og innskudd vil bli gjort i 2024.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
30.08.2024

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	51 493	0
3601 Inntekt Jaktlia 19 AS	1 781 664	0
3609 Leie parkering	4 500	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	798	0
Sum	**1 838 455**	**0**

Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygning	Påkostning bygg	Inventar
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0	0
Årets tilgang :	89 908 527	952 793	168 750
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	89 908 527	952 793	168 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	19 688
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	89 908 527	952 793	149 063
Årets avskrivninger :	0	0	19 688
Anskaffelsesår :	2023	2023	2023
Antatt levetid i år :			5

Borettslaget består av 17 enheter. Borettslaget er oppført på g.nr 35, b.nr 202 i Bærum kommune. Festetomt.
Eiendommen er fullverdiforsikret i If skadeforsikring.Polisenr. SP5392951.

Note 3 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	1 406	0
6361 Fast renhold	797	0
6364 Matteleie	131	0
Sum	**2 334**	**0**

Note 4 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 Revisjonshonorar	32 500	0
6701 Revisjon utover fastpris	3 000	0
Sum	**35 500**	**0**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 30.08.2024

Note 5 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	0	85 000	85 000
Sum innskutt egenkapital	**0**	**85 000**	**85 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	0	-252 524	-252 524
Sum opptjent egenkapital	**0**	**-252 524**	**-252 524**
Sum egenkapital	**0**	**-167 524**	**-167 524**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 30.08.2024

VEDTEKTER

FOR

JAKTLIA 19 Brl.

(Vedtatt gjennom stiftelse 3. april 2023, sist endret på ekstraordinær generalforsamling, 23. november 2023)

§ 1. Lagets navn

Lagets navn er Jaktlia 19 Brl. med forretningskontor i Oslo.

§ 2. Lagets formål

1) Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å gi borett til andelseierne i de bygg laget eier.

2) Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet. (brl. § 1-1).

§ 3. Andeler og andelseiere

1) Borettslagets andelskapital er NOK 85 000 fordelt på 17 andeler pålydende NOK 5000.

2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer kan likevel tegne og eie andeler i samsvar med borettslagsloven §§ 4-2, 4-3 og 2-13.

   Ingen fysiske personer (enkeltpersoner) kan eie mer enn en andel. Juridiske personer som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst èn, av andelene i borettslaget.

   Bestemmelsen i første avsnitt under dette punkt om vilkår for å være andelseier gjelder med unntak for tilfeller hvor:

   a. En kreditor erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen, eller
   b. Noen erverver en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid.

   Andel ervervet i medhold av bestemmelsens andre ledd punktene a. og b. må selges videre innen to år. Fristen regnes fra borettslagets godkjenning av andelseieren. (se også borettslagsloven § 4-2 (2))

3) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.

4) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende, andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

5) Stifter av borettslaget kan eie andeler på ubegrenset tid, jf brl. § 2-12.

§ 4. Overføring av andeler

En andelseier har fri rett til å overdra sin andel, og det foreligger ingen forkjøpsrett til andre andelseiere i borettslaget.

§ 5. Overlatelse av bruken

Overlatelse av bruk, fremleie, er tillatt så lenge forholdet ikke er i strid med ufravikelige regler. Styret kan nekte fremleie dersom fremleieforholdet medfører store ulemper for borettslaget, herunder gjentatte brudd på alminnelige regler om ro og orden.

Stifter av borettslaget/opprinnelig selger av andelene kan fritt disponere usolgte andeler ved utleie.

§ 6. Bruksrett

1) En andelseier har rett og plikt til å få en bruksrett på en bolig i lagets bygg.

   Andelseiernes andel og borettsbevis/partialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelser overfor laget.

2) Stifter av borettslaget/selger eier og har eksklusive rettigheter til alle parkeringsplassene og står fritt til å velge organisering av parkeringsplassene. Selger står også fritt å selge og leie ut disse, enkeltvis eller samlet til andelseiere eller andre utenfor. Parkeringsplassene vil kunne bli organisert som et garasjelag eller garasjesameie, og selger fastsetter vedtekter for garasjen som kjøpere av parkering må rette seg etter. Alternativt står stifter/selger til fritt å disponere parkeringsplassene ved salg og/eller utleie, enkeltvis eller samlet til andelseiere eller andre utenfor Borettslaget. Etter første omsetning kan ikke p-plasser selges til andre enn andelseiere i borettslaget. Selger beholder usolgte parkeringsplasser og har alene rett til å velge hvordan disse fordeles/selges/ leies ut. Det vil også kunne bli tinglyst erklæringer knyttet til parkeringsrettighetene. Forretningsfører holder liste med oversikt over hvem som til enhver tid disponerer rett til parkering og hvilken plass.

3) Til leiligheten H0101 (andel 1) og H0104 (andel 4) tillegges rett til eksklusiv bruk av del av borettslagets fellesareal utomhus slik dette fremgår av skisse nr. 1 markert med blå grenselinje. Skissen er vedlagt disse vedtektene som vedlegg 1

§ 7. Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd

1) Ektefelle som etter separasjon eller skilsmisse alene inntrer i husleiekontrakt eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre. Det samme gjelder for medlem av andelseierens husstand som har rett til å opprette slik leiekontrakt etter regle husstandsfellesskapslovens § 3, forutsatt

at vilkårene i § 1 i nevnte lov er oppfylt. For overtakelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med seks måneders varsel.

2) Gjøres retten ikke gjeldende innen en måned etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldende samt de følger det har at fristen oversittes.

§ 8. Styret

1) Laget ledes av et styre som består av minst 3 og høyst 4 andre medlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem.

   Generalforsamlingen velger styret.

2) Funksjonstiden for styremedlemmene er et år.

3) Styremedlemmer kan gjenvelges.

4) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 9. Styrets oppgaver

1) Styret skal holde styremøter så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

3) Styremøtet ledes av lederen, og i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede velger styret en møteleder.

4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket gjøre vedtak om:

    1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

    2. å ta opplån som skal skres med pant med prioritet foran innskuddene

    3. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

    4. Gjennomføre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.

8) Lagets firma tegnes av styrets medlemmer hver for seg.

9) Styret kan gi prokura.

10) Stifter av laget utpeker styret inntil alle leiligheter/andeler er solgt.

§ 10. Generalforsamlingen

1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

4) Innkallingen til ordinær så vel som ekstraordinær generalforsamling ska skje ved skriftlig varsel til de andelseiere med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel hvis nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest tre uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Unntak gjelder for beslutning av innkallelse til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag fremsatt i møtet. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen. Styret skal meddele andelseierne en fast dato for innlevering av forslag.

6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 11. Saker som skal behandles på generalforsamlingen

1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

    1. Konstituering
        a) Opptaking av navnefortegnelse.
        b) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
        c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

    2. Årsberetning fra styret.

    3. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

    4. Godtgjøring til styret og revisor.

    5. Valg av styremedlemmer

    6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

    Årsoppgjøret og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

§ 12. Vedtak på generalforsamlingen

1) Hver andelseier har en stemme uansett antall medlemmer. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier. Hvor flere eier èn andel i fellesskap skal likevel èn fullmektig kunne møte på vegne av disse. Stifter av laget har en stemme for hver andel stifteren eier/usolgte enheter.

2) Med de unntak som av loven eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

3) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

4) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

5) Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og de to som ble valgt til å undertegne protokollen.

§ 13. Forretningsførsel

1) Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

§ 14. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

2) Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være fremlagt innen 30. april.

3) I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelsen av lagets virksomhet og stilling som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvending av disponible midler.

4) Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

5) Årsberetning og årsregnskap skal underskrives av styret og forretningsfører.

§ 15. Revisjon

1) Borettslaget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Revisor velges av generalforsamlingen.

2) Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.
3) Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

4) Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 16. Oppløsning

1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Er hele andelskapitalen tapt er det tilstrekkelig at en tredjedel av de avgitte stemmer er for oppløsning.

2) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som

vederlag blir andelseiere i det annet lag når dette lag etter slik overdragelse ikke vil få mer enn 150 andeler.

3) Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.

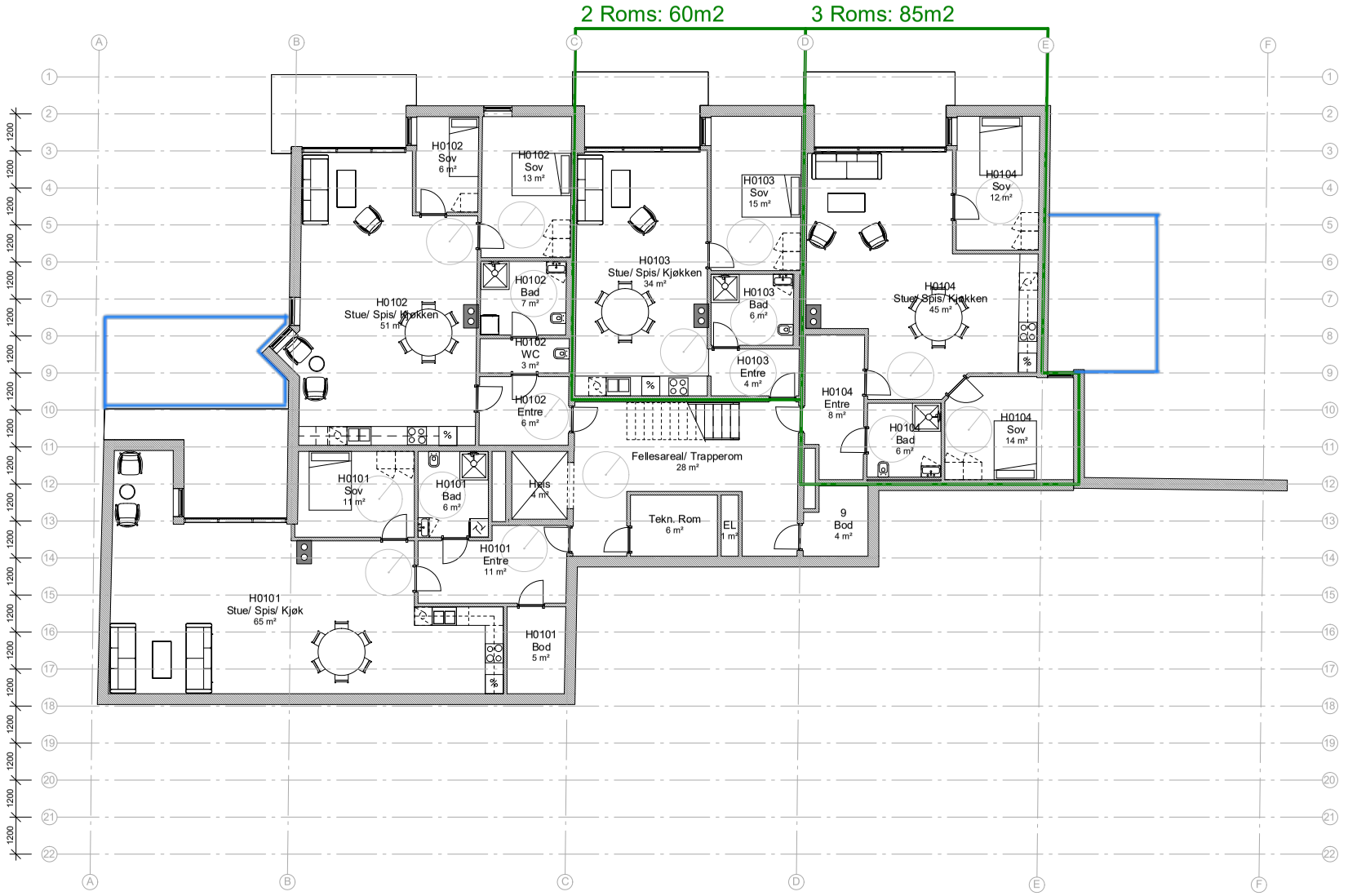
4) Det vises for øvrig til kapittel 13 i borettslagsloven om oppløsning og fusjon.

§ 17. Vedtektsendring

1) Vedtektsendringen kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

Vedlegg 1 til

vedtekten



PROSJEKTNR.	TEGNING NR.	REVISJON
JAK19	A-1-05	

REV.	DATO	ENDRING

PROSJEKT
Jaktlia 19 - Reseksjonering
Status
Jaktlia 19, 1361, Østerås

TEGNINGSTYPE

TEGNING
1.Etg - Plan - Fremtidige seksjoner

PROSJEKTNR.	KONTROLL	SIGN., DATO
JAK19	egen sidemann	

MÅLESTOKK		REVISJON
1 : 100	(A2)	

TEGNING NR.	DATO	REV.DATO
A-1-05	01/26/23	

Jaktlia 19 AS

ZIRKO
Hegdehaugsveien 31 | 0352 Oslo | vz.no

JAKTLIA 19

PRIVATMEGLEREN

VEDTEKTER

FOR

JAKTLIA 19 Brl.

(Vedtatt gjennom stiftelse 3. april 2023 med justeringer på ekstraordinær generalforsamling 7. september 2023)

§ 1. Lagets navn

Lagets navn er Jaktlia 19 Brl. med forretningskontor i Oslo.

§ 2. Lagets formål

1) Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å gi borett til andelseierne i de bygg laget eier.

2) Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet. (brl. § 1-1).

§ 3. Andeler og andelseiere

1) Borettslagets andelskapital er NOK 85 000 fordelt på 17 andeler pålydende NOK 5000.

2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer kan likevel tegne og eie andeler i samsvar med borettslagsloven §§ 4-2, 4-3 og 2-13.

   Ingen fysiske personer (enkeltpersoner) kan eie mer enn en andel. Juridiske personer som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst èn, av andelene i borettslaget.

   Bestemmelsen i første avsnitt under dette punkt om vilkår for å være andelseier gjelder med unntak for tilfeller hvor:

   a. En kreditor erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen, eller
   b. Noen erverver en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid.

   Andel ervervet i medhold av bestemmelsens andre ledd punktene a. og b. må selges videre innen to år. Fristen regnes fra borettslagets godkjenning av andelseieren. (se også borettslagsloven § 4-2 (2))

3) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.

4) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende, andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

5) Stifter av borettslaget kan eie andeler på ubegrenset tid, jf brl. § 2-12.

§ 4. Overføring av andeler

En andelseier har fri rett til å overdra sin andel, og det foreligger ingen forkjøpsrett til andre andelseiere i borettslaget.

§ 5. Overlatelse av bruken

Overlatelse av bruk, fremleie, er tillatt så lenge forholdet ikke er i strid med ufravikelige regler. Styret kan nekte fremleie dersom fremleieforholdet medfører store ulemper for borettslaget, herunder gjentatte brudd på alminnelige regler om ro og orden.

Stifter av borettslaget/opprinnelig selger av andelene kan fritt disponere usolgte andeler ved utleie.

§ 6. Bruksrett

1) En andelseier har rett og plikt til å få en bruksrett på en bolig i lagets bygg.

   Andelseiernes andel og borettsbevis/parialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelser overfor laget.

2) Stifter av borettslaget/selger eier og har eksklusive rettigheter til alle parkeringsplassene og står fritt til å velge organisering av parkeringsplassene. Selger står også fritt å selge og leie ut disse, enkeltvis eller samlet til andelseiere eller andre utenfor Borettslaget. Parkeringsplassene vil kunne bli organisert som et garasjelag eller garasesameie, og selger fastsetter vedtekter for garasjen som kjøpere av parkering må rette seg etter. Alternativt står stifter/selger til fritt å disponere parkeringsplassene ved salg og/eller utleie, enkeltvis eller samlet til andelseiere eller andre utenfor Borettslaget. Selger beholder usolgte parkeringsplasser og har alene rett til å velge hvordan disse fordeles/selges/ leies ut. Det vil også kunne bli tinglyst erklæringer knyttet til parkeringsrettighetene. Forretningsfører holder liste med oversikt over hvem som til enhver tid disponerer rett til parkering og hvilken plass.

§ 7. Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd

1) Ektefelle som etter separasjon eller skilsmisse alene inntrer i husleiekontrakt eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre. Det samme gjelder for medlem av andelseierens husstand som har rett til å opprette slik leiekontrakt etter regle husstandsfellesskapslovens § 3, forutsatt at vilkårene i § 1 i nevnte lov er oppfylt. For overtakelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med seks måneders varsel.

2) Gjøres retten ikke gjeldende innen en måned etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldende samt de følger det har at fristen oversittes.

§ 8. Styret

1) Laget ledes av et styre som består av minst 3 og høyst 4 andre medlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem.

   Generalforsamlingen velger styret.

2) Funksjonstiden for styremedlemmene er et år.

3) Styremedlemmer kan gjenvelges.

4) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 9. Styrets oppgaver

1) Styret skal holde styremøter så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

3) Styremøtet ledes av lederen, og i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede velger styret en møteleder.

4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket gjøre vedtak om:

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

2. å ta opplån som skal skres med pant med prioritet foran innskuddene

3. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

4. Gjennomføre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.

8) Lagets firma tegnes av styrets medlemmer hver for seg.

9) Styret kan gi prokura.

10) Stifter av laget utpeker styret inntil alle leiligheter/andeler er solgt.

§ 10. Generalforsamlingen

1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

4) Innkallingen til ordinær så vel som ekstraordinær generalforsamling ska skje ved skriftlig varsel til de andelseiere med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel hvis nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest tre uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Unntak gjelder for beslutning av innkallelse til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag fremsatt i møtet. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen. Styret skal meddele andelseierne en fast dato for innlevering av forslag.

6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 11. Saker som skal behandles på generalforsamlingen

1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

    1. Konstituering
        a) Opptaking av navnefortegnelse.
        b) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
        c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

    2. Årsberetning fra styret.

    3. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

    4. Godtgjøring til styret og revisor.

    5. Valg av styremedlemmer

    6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

    Årsoppgjøret og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

§ 12. Vedtak på generalforsamlingen

1) Hver andelseier har en stemme uansett antall medlemmer. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier. Hvor flere eier èn andel i fellesskap skal likevel èn fullmektig kunne møte på vegne av disse. Stifter av laget har en stemme for hver andel stifteren eier/usolgte enheter.

2) Med de unntak som av loven eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

3) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

4) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

5) Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og de to som ble valgt til å undertegne protokollen.

§ 13. Forretningsførsel

1) Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

§ 14. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

2) Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være fremlagt innen 30. april.

3) I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelsen av lagets virksomhet og stilling som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvending av disponible midler.

4) Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

5) Årsberetning og årsregnskap skal underskrives av styret og forretningsfører.

§ 15. Revisjon

1) Borettslaget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Revisor velges av generalforsamlingen.

2) Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.
3) Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

4) Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 16. Oppløsning

1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Er hele andelskapitalen tapt er det tilstrekkelig at en tredjedel av de avgitte stemmer er for oppløsning.

2) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag når dette lag etter slik overdragelse ikke vil få mer enn 150 andeler.

3) Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.

4) Det vises for øvrig til kapittel 13 i borettslagsloven om oppløsning og fusjon.

§ 17. Vedtektsendring

1) Vedtektsendringen kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

Budsjettforslag
Jaktlia 19 Brl

		Budsjett	Kommentar
	INNTEKT		
3600	Driftskostnad	617 896	
3620	TV / Bredbånd	81 396	
	Sum inntekt	**699 292**	
	KOSTNAD		
5300	Styrehonorar	-25 500	Kr 1 500 pr enhet
5400	Arb.avg styrehonorar	-3 596	Regner automatisk 14,1 % av styrehonorar
6200	Strøm- og energikostnader	-25 000	Strøm til fellesareal
6310	Vaktmester	-67 500	Ihht inngått avtale
6329	Komm. avg. renovasjon fast	-51 000	Nedgravde søppelbrønner, standard hentefrekeven annenhver uke. Vurdere økt hentefrekvens
6329	Vann årsgebyr	-57 000	Vann årsavgift
6329	Avløp forbruk	-68 000	Avløp årsavgift
6340	Heisalarm	-6 000	1 heis
6341	Brannalarm	-10 000	Tilknyttning brannsentral - avtale må inngås
6361	Fast renhold	-22 500	1 oppgang. Ihht inngått avtale
6390	Andre driftskostnader	-3 000	Kurs, årsmøte, styrearbeid, møter, leie av lokaler årsmøte
6391	Snømåking, strøing, feiing	-20 000	
6420	Bevar HMS	-8 100	Internkontrollsystem for lovpålagt HMS.
6500	Verktøy og redskaper	-3 000	
6551	Lås og beslag	-5 000	
6601	Vedlikehold	-30 000	Generelt vedlikehold - reperasjon av bygningsmasse
6602	VVS anlegg	-20 000	Serviceavtaler teknisk anlegg
6611	Heis	-20 000	Service og periodisk kontroll - 1 heis
6617	Brannvernsutstyr og -varsling	-20 000	Årlig kontroll av nødlys-brannalarm, røykluker, kontroll sprinkler
6663	Ventilasjon	-15 000	Service og drift
6700	Revisjonshonorar	-4 700	I henhold til avtale med revisor KPMG
6710	Forretningsførerhonorar	-70 000	ihht avtale med Usbl
6951	TV/Bredbånd	-81 396	Ihht avtale med Telenor Frihet S
7500	Forsikringer	-60 000	Bygningsforsikring beregnet kr 3.500 pr enhet
7770	Betalingskostnader	-2 000	Bankgebyr
7790	Andre kostnader	-1 000	Telefon, porto, rekvisita, trykksaker
	Sum kostnad	**-699 292**	
	Driftsresultat	**0**	
	FINANSPOSTER		
	Netto finansposter	**0**	
	Årsresultat	**0**	
8970	Overført til annen egenkapital	0	
	Sum overføringer	**0**	
	DISPONIBLE MIDLER		
	Årsresultat	**0**	
	Endring disponible midler	**0**	

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i ett år.
Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører borettslaget andre og/eller større kostnader.

Tilbud på Frihet S

til Jaktlia 19 AS



telenor

Sensitivity: Internal

Jaktlia 19
v/ Thomas Strand

Fornebu,04.09.2023

Fellesavtale om leveranse av TV og bredbånd
Frihet S er en fellesavtale som gir alle beboere vårt beste bredbåndstilbud med fleksible løsninger for individuell tilknytning av TV- og strømmtjenester for de som ønsker.

Tilbud på fellesavtalen Frihet S
Med Frihet S får alle beboere 200 poeng tilgjengelig til å velge det som passer dem. I avtalen er Bredbånd 1000 forhåndsvalgt i tillegg til WiFi-ruter. Løsningen gir også de som ønsker muligheten til å anskaffe seg TV- og strømmetjeneste T-We. Se vedlagt produktark for løsninger og priser.

Hver beboer mottar ny bredbåndsruter som følger leilighetene ved kjøp og salg.

Totalpris per boenhet: 399 kr/mnd

Følgende produkter og tjenester inngår i prisen:

Produkt	Pris		Antall	Sum
Frihet S	399,00 kr	per mnd	17	6 783,00 kr
WIFI Ruter II	0,00 kr	per mnd	17	0,00 kr

Alle priser er inkludert mva. Det forutsettes inngåelse av avtalen Frihet S med 36 måneders avtaletid for 17 boenheter. Tilbudet er gyldig til og med 04.10.2023.

Særskilte vilkår/merknader
12mnd fritak fra prisjustering

Sensitivity: Internal

Kontakt

Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til en snarlig tilbakemelding. Ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon eller e-post dersom det ønskes ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen
Telenor Norge AS

Terje Aspen
Account Manager

Sensitivity: Internal



Frihet S

200 poeng

Frihet S gir deg 200 poeng slik at du kan velge om du vil ha T-We og/eller bredbånd i fellesavtalen.

Slik fungerer poengsystemet

Frihet-produktene inkluderer et visst antall poeng. Disse poengene kan du fritt bruke til å velge de tjenestene som du selv ønsker. Du kan endre bredbåndshastighet og TV- og strømmeinnhold så ofte du vil, uten ekstra kostnad. Ulike hastigheter og TV-innhold koster ulikt antall poeng.

Har du behov for mer poeng enn det du har inkludert, får du mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker uten bindingstid. En poeng-pakke inkluderer 20 poeng og koster 29 kroner per måned. Du kan når som helst si opp dine ekstra poengpakker ved å fjerne innhold eller nedgradere bredbåndshastigheten din.

Ved valg av T-We tilkommer leie av T-We Boks II: 99/129 kroner per måned uten/med opptaks-mulighet.

TV			Bredbånd					
Uten TV 0 poeng	T-We Fra 200 poeng	Ved valg av T-We tilkommer leie av T-We Boks II: 99/129 kroner per måned uten/med opptaksmulighet	50 Mbps 0 poeng	100 Mbps 120 poeng	250 Mbps 140 poeng	500 Mbps 160 poeng	750 Mbps 180 poeng	1000 Mbps 200 poeng
Forhåndsvalgt								Forhåndsvalgt

Telenor T-We

Ønsker du TV- og strømmetjenesten T-We kan du enten velge lavere bredbånds-hastighet og benytte de frigjorte poengene til T-We, eller du kan kjøpe ekstra poeng-pakker. For T-We Basis bruker du 200 poeng som inkluderer de faste kanalene. Disse kan ikke endres eller velges bort. Ønsker du mer innhold eller bredbånd og TV, kan du kjøpe ekstra poengpakker med 20 poeng uten bindingstid til 29 kroner per måned.

T-We Basis

Basispakke med de mest populære kanalene. Inkluderer også ukesarkiv på kanalene og programarkivet til TVNorge.

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · NRK ·· · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter · TV3 · 3+ · N · FEM · MAX

200 poeng

Valgfritt innhold

Strømmetjenester



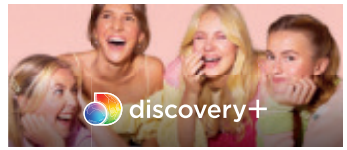
20 poeng



60 poeng



90 poeng



50 poeng



35 poeng



10 poeng



Kommer snart

Bytt så ofte du vil

Kanalpakker og strømmeinnhold

Her finner du både TV-kanaler og strømmeinnhold satt sammen innenfor den sjangeren du ønsker

sport+ · sport1 · sport2 · sport3 — 30 poeng

EUROSPORT 1 · EUROSPORT N — 15 poeng

2 Sport 1 · 2 Sport 2 — 12 poeng

Disney Channel · Disney Junior · Extra Disney Channels — 6 poeng

nickelodeon · nick jr. · nicktoons — 6 poeng

Discovery — 2 poeng

BBC earth · BBC BRIT — 4 poeng

NATIONAL GEOGRAPHIC · WILD — 4 poeng

NATIONAL GEOGRAPHIC NOW — 2 poeng

Love Nature 4K — 5 poeng

CN Cartoon Network — 3 poeng

Boomerang — 2 poeng

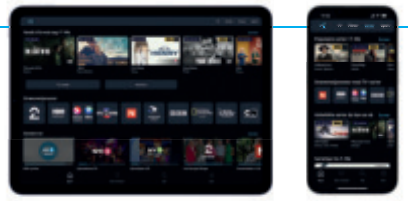
Valgfrie kanaler

1–3 poeng per kanal



T-We App er inkludert

Med T-We App får du TV- og strømmetjenesten T-We på mobil, nettbrett og Apple TV. Du får underholdning overalt – enten du er hjemme, på hytta eller på ferie i Europa.



PRODUKTTILBUDET KAN BLI ENDRET. ENKELTE STRØMMETJENESTER HAR BINDINGSTID DE FØRSTE 30 DAGENE

ESPERVIK DESIGN/FEBRUAR 2023

Asinor
Fallanveien 15
0495 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	23/2268 - 23/75586/JKN	14.04.2023

Adresse - Tiltak:	Jaktlia 19 - terrassehus
Gnr/Bnr:	35/202
Tiltakshaver:	Jaktlia 19 As
Ansvarlig søker:	Asinor

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. De ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen la den gang med kontrollerklæringer som bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen var oppfylt.

Kravet om opparbeidelse av fortau er på nytt vurdert av Regulering i Bærum kommune og anses å være oppfylt.

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

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Megleropplysninger

Gnr:	**35**	Bnr:	**202**	Fnr:		Snr:	**4**
Adresse:	**Jaktlia 19, 1361 ØSTERÅS**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
06/1296	Støttemur	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
06/9036 og 23/2268	Terrassehus	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
23/356	Oppdeling av 4 leiligheter	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

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

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

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

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

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

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

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

For saker innsendt etter 1.7.2010:

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

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

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

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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

Utskriftsdato: 28.06.2023

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3024	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	202	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Jaktlia 19, 1361 ØSTERÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	142 691,93 kr
Renovasjon	56 805,96 kr
Vann	112 457,81 kr
Sum	**311 955,70 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	15 stk	3 904,46 kr	1/1	0 %	58 566,94 kr	29 283,47 kr
Vann etter areal	2181 M2	32,89 kr	1/1	0 %	71 727,64 kr	35 863,81 kr
Avløp etter areal	2181 M2	40,64 kr	1/1	0 %	88 630,39 kr	44 315,20 kr
				Sum	**218 924,97 kr**	**109 462,48 kr**

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

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 28.06.2023

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3024	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	202	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Jaktlia 19, 1361 ØSTERÅS								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	17.02.2010	Arealmerknader	
Oppdatert dato	27.02.2016	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	171/1361		

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	35/202, 35/202/0/1, 35/202/0/2, 35/202/0/3, 35/202/0/4, 35/202/0/5, 35/202/0/6, 35/202/0/7, 35/202/0/8, 35/202/0/9, 35/202/0/10, 35/202/0/11, 35/202/0/12, 35/202/0/13
Seksjonering Seksjonering	17.02.2010 17.02.2010	1144-2010	Tinglyst 24.02.2010	35/202, 35/202/0/1, 35/202/0/2, 35/202/0/3, 35/202/0/4, 35/202/0/5, 35/202/0/6, 35/202/0/7, 35/202/0/8, 35/202/0/9, 35/202/0/10, 35/202/0/11, 35/202/0/12, 35/202/0/13

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JAKTLIA 19 AS S989519182	Fester (F) 1/1	Jacob Aals gate 28 0364 OSLO	
RODAHL TORBJØRN F210726*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	V/ADV. RANDI BIRGITTE BULL, POSTBOKS 2583 SOLLI 0203 OSLO	Død (D)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jaktlia 19	H0304	35/202/0/4	82	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Jaktlia 19	H0304	35/202/0/4	-89	-2	-1	-1	

Adresse

Vegadresse: Jaktlia 19

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1361 ØSTERÅS	Kirkesogn	01060301 Østerås
Grunnkrets	221 Hosle nord 21	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	5 Eiksmarka		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	24876322		Terrassehus (135)	Ferdigattest (FA)	14.04.2023
2	24876322	1	Ombygging	Ferdigattest (FA)	26.06.2023

1: Bygning 24876322: Terrassehus (135), Ferdigattest 14.04.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2181
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2181
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	933
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	17

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.03.2007	29.06.2007
Igangsettingstillatelse	27.06.2007	29.06.2007
Midlertidig brukstillatelse	28.06.2010	01.07.2010
Ferdigattest	14.04.2023	11.05.2023
Data fra bygningsendring overført	27.06.2023	27.06.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jaktlia 19	H0304	35/202/0/4	82	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	0	39	0	39	0	0	0
H04	4	862	0	862	0	0	0
H03	5	467	0	467	0	0	0
H02	4	427	0	427	0	0	0
H01	4	386	0	386	0	0	0

2: Bygningsendring 24876322-1: Ombygging, Ferdigattest 26.06.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	22.05.2023	07.06.2023
Endre bygningsdata	07.06.2023	07.06.2023

Ferdigattest	26.06.2023	27.06.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jaktlia 19	H0304	35/202/0/4	-89	-2	-1	-1	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	1	0	0	0	0	0	0
H03	1	0	0	0	0	0	0
H02	1	0	0	0	0	0	0
H01	1	0	0	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 35/202

Bruksnavn		Beregnet areal	1485.7
Etablert dato	16.07.1979	Historisk oppgitt areal	1486
Oppdatert dato	31.01.2011	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [x] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6646459.2	589382.6		Ja	1485.7	

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

Utskriftsdato: 28.06.2023

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3024	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	202	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Jaktlia 19, 1361 ØSTERÅS								

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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201601 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3024&planidentifikasjon=201601)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2017-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.04.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/22102/5056771.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 486 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3024&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2002050 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3024&planidentifikasjon=2002050)
Navn	JAKTLIA 19, 35/202
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.03.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/9237/2002050.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 262 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse

Id	1997012 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3024&planidentifikasjon=1997012)
Navn	GRINI NÆRINGSPARK
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.05.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/23413/6338546.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** GN7/9

Id	1965230 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3024&planidentifikasjon=1965230)
Navn	HOSLE IV
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.02.1967
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/8776/1965230.pdf
Delarealer	**Delareal** 214 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	1972068 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3024&planidentifikasjon=1972068)
Navn	ØSTERÅS,endret reg.plan
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.10.1974
Delarealer	**Delareal** 5 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Utdyp.** Privat fellesareal

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2004007 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3024&planidentifikasjon=2004007)
Navn	GRINI NÆRINGSPARK, FELT GN7/9
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.12.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/9258/2004007.pdf

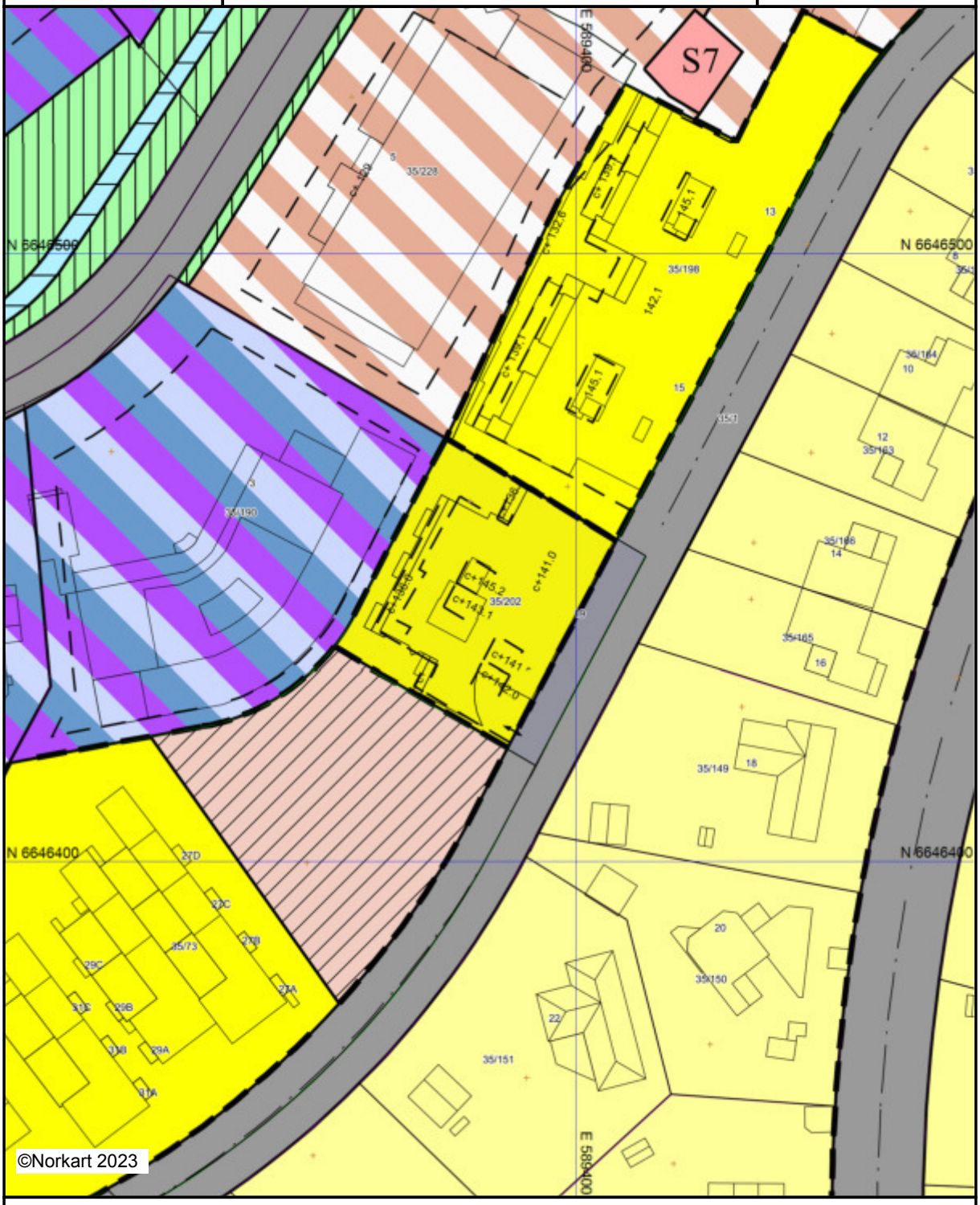
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 35/202/0/4
Adresse: Jaktlia 19
Dato: 28.06.2023
Målestokk: 1:1000

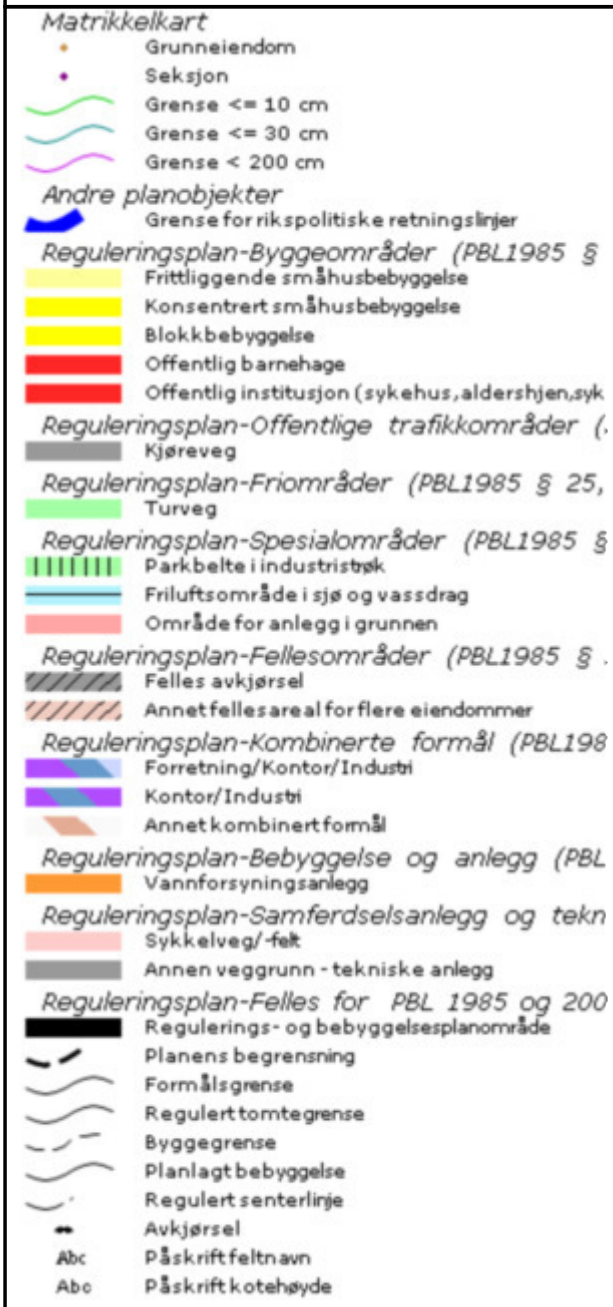
N

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



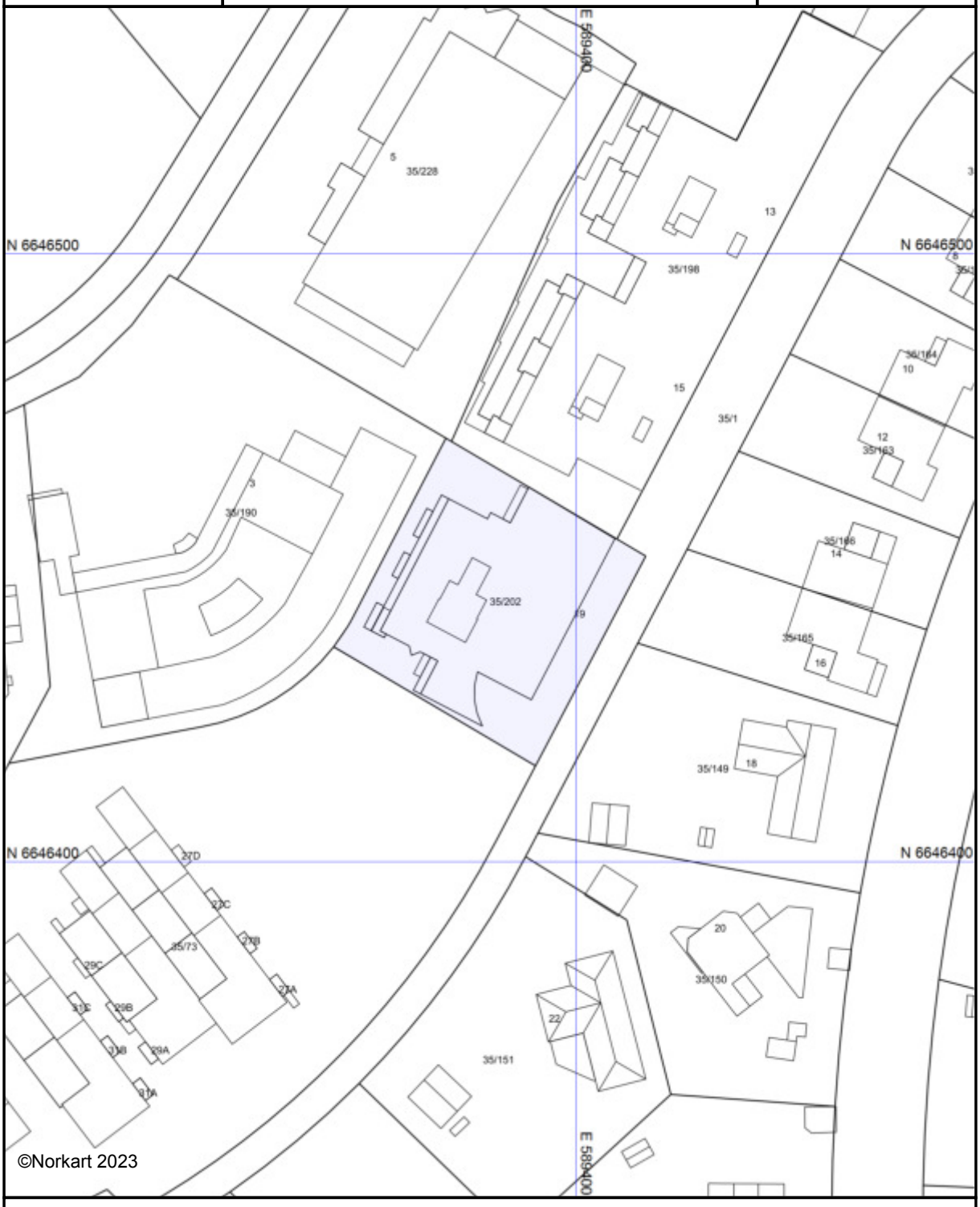
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 35/202/0/4
Adresse: Jaktlia 19
Utskriftsdato: 28.06.2023
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

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

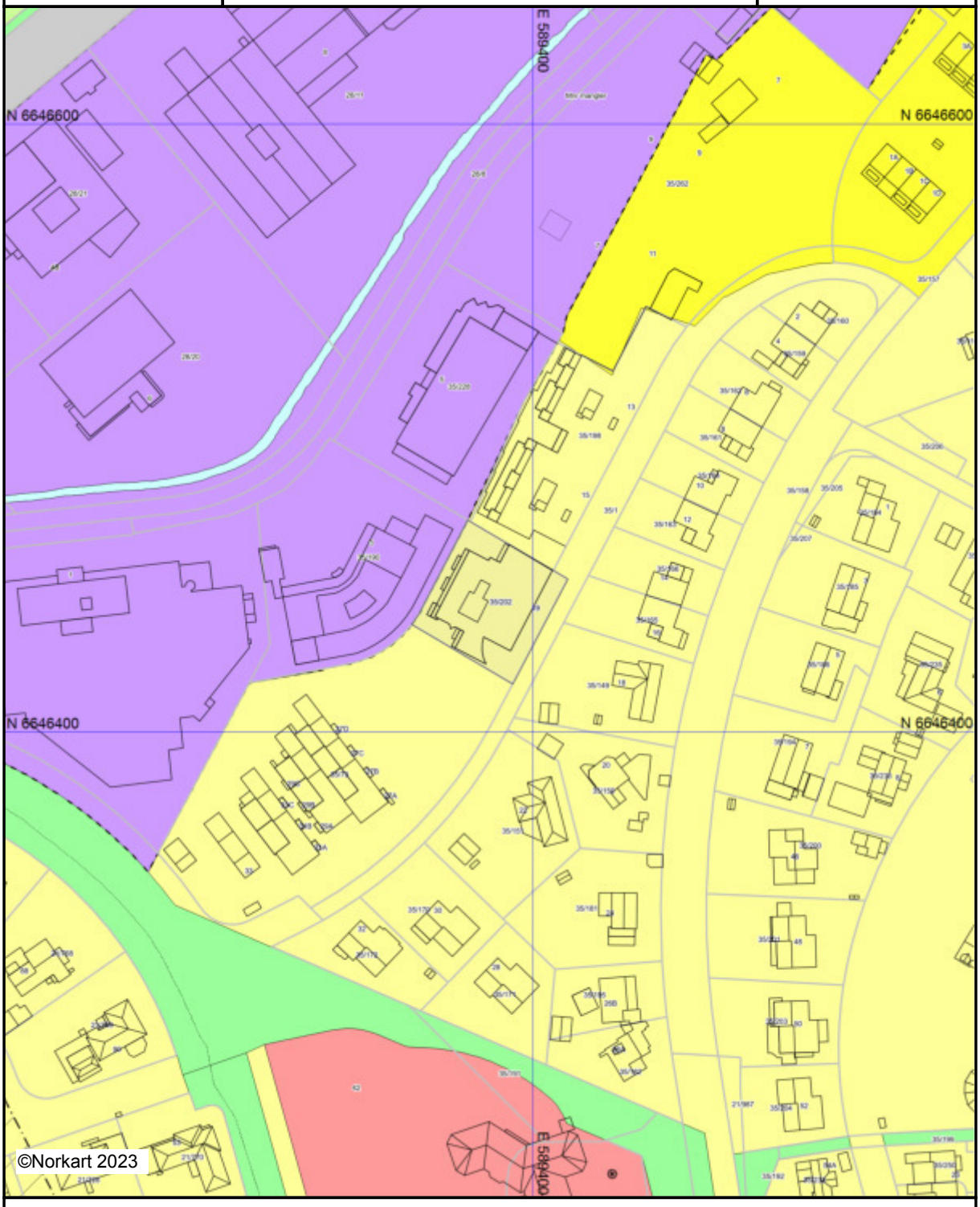
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/202/0/4
Adresse: Jaktlia 19
Utskriftsdato: 28.06.2023
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2002050

I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 01.03.2006 godkjent disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR JAKTLIA 19

§ 1 Hensikt.

1.1 Hensikten med planen er å kunne bygge terrasserte boliger tilpasset terrenget. Det tas sikte på å oppnå massebalanse mellom utsprengt masse på eiendommen gnr.35 bnr. 202 og oppfylling av masser på eiendommen gnr.35 bnr.73 i henhold til avtale mellom Torbjørn Rodahl Arkitektkontor og Jaktlia boligsameie datert 15.04.2004.

§ 2 Formål.

2.1 Byggeområde for boliger - blokk

§ 3 Utnyttelse.

3.1 Eiendommen tillates bebygget med inntil T-BRA= 1.500 m2.

3.2 Parkeringsplasser under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.

§ 4 Utforming.

4.1 Bygningen skal ha flatt tak. Takflate med adkomst fra Jaktlia skal tilføres nødvendig vekstlag og opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

4.2 Fasadene skal vesentlig bestå av rød teglsten.

4.3 Mellom nedre og øvre byggegrense mot vest skal bebyggelsen terrasseres. Sammenhengende vertikale fasadeelementer skal gå maksimalt over to etasjer.

4.4 Sykkelparkering og avfallscontainere skal være avskjermet og overdekket.

4.5 Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig måte mot eksisterende terreng ved hjelp av slake skråninger eller lignende tiltak. Støttemurer skal planlegges sammen med bebyggelsen.

§ 5 Parkering.

5.1 Det skal opparbeides parkeringsplasser etter den til enhver tid gjeldende norm for Bærum kommune.

5.2 Minst 5% av parkeringsplassene skal legges til rette for funksjonshemmede.

§ 6 Avkjørsel.

6.1 Avkjørsel skal plasseres som vist på plankartet.

§ 7 Utomhusplan.

7.1 Samtidig med søknad om tiltak skal det innsendes en utomhusplan for tomten som skal godkjennes av byggemyndighetene.

7.2 Utomhusplanen skal vise gangadkomst, plassering av sykkelparkering og avfalls-containere, belysning, lekeplass(er), sittegrupper, beplanting, støttemurer, eksisterende og nytt terreng.

7.3 Brukbart uteoppholdsareal skal minimum være 80 m2 pr leilighet.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser.

8.1 Før det kan gis rammetillatelse må teknisk infrastruktur, og helse- og sosialtjeneste, herunder nødvendig barnehage og skolekapasitet, være sikret.

8.2 Før det gis brukstillatelse skal fortau være opparbeidet langs Jaktlia.

8.3 Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis brukstillatelse.

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1997012

I medhold av §27-2 nr.1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 14.05.2003 godkjent disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GRINI NÆRINGSPARK

§ 1 Hensikt

1.1 Hensikten med planen er at Grini Næringspark skal være et mangfoldig næringsområde der det legges til rette for å møte strukturendringene i næringslivet.
1.2 Innen deler av området, som spesifisert i disse bestemmelsene, kan det tillates salgsvirksomhet av varer som ikke naturlig hører inn i senterområde. Denne skal ikke svekke kommunens senterstruktur.

§ 2 Formål

2.1 Planområdet reguleres til følgende formål:

Felt GN1, GN3, GN8, GN10, GN12, GN13, GN15:
Byggeområde for: Industri (lettere industrivirksomhet, håndverk, verksted), lager, kontor, forretning (arealkrevende produkter som for eksempel biler, kjøkkeninnredning, møbler, engroshandel, servicevirksomhet)

Felt GN2:
Byggeområde for: Industri (lettere industrivirksomhet, håndverk, verksted), lager, kontor, bensinstasjon, forretning (arealkrevende produkter som for eksempel biler, kjøkkeninnredning, møbler, engroshandel, servicevirksomhet)

Felt GN5/7:
Byggeområde for: industri, lager, forretning (arealkrevende produkter som for eksempel biler, kjøkkeninnredning, møbler, engroshandel, servicevirksomhet)

Felt GN9:
Byggeområde for: industri, lager, forretning (arealkrevende produkter som for eksempel biler, kjøkkeninnredning, møbler, engroshandel, servicevirksomhet)

Felt GN4, GN4A, GN6, GN17, J1:
Byggeområde for: Industri (lettere industrivirksomhet, håndverk, verksted), lager, kontor.
Trafikkområde: Vei med fortau.
Spesialområde: Parkbelte i industriområde (S1 – 6), kommunalteknisk virksomhet (S8), bevaring (anlegg i grunn) (S7).
Fellesområde: Felles avkjørsel (F1 – 3).

§ 3 Utnyttelse

Utnyttelsen skal regnes som maksimal tillatt tomteutnyttelse (%-TU). Innenfor det enkelte felt kan det tillates følgende maksimale grad av utnytting:
Felt GN1 - %-TU= 95%

Felt GN2 - %-TU= 70% (regnet inklusiv parkbeltet)
Felt GN3 - %-TU= 85%
Felt GN4 - %-TU= 50%
Felt GN4a - %-TU= 85%
Felt GN5/7 - %-TU= 113% (regnet inklusiv skjerp S7 og parkbeltet)
Felt GN6 - %-TU= 50% (regnet inklusiv parkbeltet)
Felt GN9 - %-TU= 135% (regnet inklusiv parkbeltet)
Felt GN8 - %-TU= 90% (regnet inklusiv parkbeltet)
Felt GN10 - %-TU= 85% (regnet inklusiv parkbeltet)
Felt GN12 - %-TU= 85% (regnet inklusiv parkbeltet)
Felt GN13 - %-TU= 85%
Felt GN14 - %-TU= 0% (parkering for felt GN13)
Felt GN15 - %-TU= 110%
Felt GN17 - %-TU= 60%
Felt J - %-TU= 60%

§ 4 Fellesbestemmelser

4.1 Det enkelte delfelt kan bebygges innenfor byggegrenser og med formål, høyder og utnyttelser som vist på plankartet og beskrevet i disse bestemmelsene.
4.2 Bruksareal og parkeringsplasser under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.
4.3 Bebyggelsen skal ha flatt tak.
4.4 I forbindelse med industri- og verkstedvirksomhet kan det tillates etablert salgsareal for egne varegrupper.
4.5 Innenfor det enkelte felt kan det tillates etablert allmennyttig virksomhet knyttet til helse- og idrettsrelatert virksomhet og undervisning.
4.6 Før det gis igangsettingstillatelse eller tillatelse til bruksendring skal det påvises at disse bestemmelsenes krav til parkering og utomhusanlegg kan bli oppfylt.
4.7 Ved utforming av tiltak skal det tas hensyn til visuelt karakterdannende trær og tregrupper slik at disse om mulig kan inngå i prosjektet.
4.8 Skjæringer/fyllinger skal opparbeides på en naturlig måte mot eksisterende terreng ved hjelp av slake skråninger eller lignende tiltak. Forstøtningsmurer skal planlegges sammen med bebyggelsen.
4.9 Areal regulert til Spesialområde –parkbelte i industriområde skal ikke inngjerdes mot offentlige arealer og til enhver tid være tilgjengelig for offentligheten.

§ 5 Byggeområder

5.1 For felt GN9 kreves det bebyggelsesplan.
5.2 I felt GN5/7 kan det på tak av næringsbebyggelsen tillates etablert solcelleanlegg. Bakeriutsalg med salg av varer som er produsert på stedet tillates med inntil 45 m² T-BRA. Utenfor byggegrenser tillates konstruksjoner for atkomst og parkering til bebyggelse og skjerpet (felt S7).
5.3 I de øvrige feltene kan det ved dokumentert behov tilknyttet drift, vedlikehold eller sikkerhet tillates etablert en boenhet med maksimal størrelse T-BRA= 300 m2. Plasseringen skal medføre gode bokvaliteter når det gjelder lys, utsikt, støy og størrelse på utearealer.
5.4 I felt GN2 kan det tillates etablert dagligvareforretning med inntil 100 m2 salgsflate i tilknytning til servicevirksomhet.
5.5 I felt GN2 kan det tillates etablert bevertning med maksimalt T-BRA= 100 m2.
5.6 I felt S8 tillates nybygg kun med atkomst fra Grini Næringspark.
5.7 Felt GN14 skal være en ubebygget del av felt GN13.

§ 6 Utforming
6.1 Utforming av nye tiltak skal spille sammen med eksisterende anlegg med hensyn til volum, vertikalitet og horisontalitet.
6.2 Heis- og trappehus kan tillates oppført over maksimal gesimshøyde. Høyden skal ikke overstige den til enhver tid nødvendig sikkerhetshøyde for heissjakt.
6.3 Tekniske anlegg kan tillates på tak om disse fremstår som en integrert del av arkitekturen. Arealet for tekniske anlegg på tak skal ikke overstige 20% av den angjeldende takflate. Høyden skal ikke overstige høyden beskrevet i pkt. 6.2.

§ 7 Parkering
7.1 Ved nybygging og bruksendring skal det opparbeides parkeringsplasser etter de til enhver tid gjeldende normer for Bærum Kommune.
7.2 Minst 5% av parkeringsplassene innenfor det enkelte felt skal legges til rette for funksjonshemmede.
7.3 Felt GN14 kan tillates opparbeidet til parkeringsplass for felt GN13.

§ 8 Avkjørsler
8.1 Avkjørsler skal plasseres som vist på plankartet
8.2 Avkjørsler som krysser Østernbekken skal være som broforbindelse.
8.3 Felles avkjørsel 1 (F1) er felles for GN2, GN4, GN4a og GN6
8.4 Felles avkjørsel 2 (F2) er felles for GN15 og GN17
8.5 Felles avkjørsel 3 (F3) er felles for S8 og J1

§ 9 Skilting
9.1 I krysset med Grini Næringspark / Fredheimlia kan det tillates oppsatt et orienteringsskilt. Utformingen skal være slik at skiltet blir oppfattet som enhetlig og designmessig pent. Utforming og plasseringen skal godkjennes av bygningsmyndigheten.
9.2 For det enkelte delfelt skal det utarbeides en skiltplan som skal godkjennes av bygningsmyndigheten.
9.3 Skilt over gesims tillates ikke.
9.4 Skiltenes utforming og montering skal godkjennes av bygningsmyndigheten før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 10 Utomhusplan
10.1 Samtidig med søknad om tiltak skal det foreligge en utomhusplan for feltet som skal godkjennes av bygningsmyndigheten. Planen skal vise opparbeidelse av de interne arealer (faste flater, parkeringsplasser, utendørs lagerareal, utendørs plassering av avfallscontainere, vegetasjon / parkmessig opparbeidede flater, støttemurer, fyllinger og skjæringer) samt opparbeidelse av ”Spesialområde – parkbelte i industriområde”.
10.2 Arealer som ikke inngår i arealer nødvendig for driften innenfor det enkelte felt skal parkmessig behandles.
10.3 Spesialområde – parkbelte i industriområde er som vist på plankartet og omfatter ikke eksisterende parkeringsplasser.
10.4 Det tillates ikke tiltak eller inngrep som forringer det verneverdige kulturminne/skjerpet på felt S7. Dette må sikres i utomhusplan for tilstøtende felt GN5/7 og GN9.
10.5 Utomhusarealene skal ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis brukstillatelse. Om årstiden ikke gjør dette mulig skal opparbeidelsen være ferdig før det gis ferdigattest eller senest 9 mnd etter at det er gitt brukstillatelse.

§ 11 Forurensing og støy
I området tillates ikke anlegg som kan virke sjenerende for tilgrensende områder ved lukt, støv, røyk eller støy. For støy fra industri gjelder "retningslinjer for begrensning av støy fra industri mv." fra Statens forurensningstilsyn av mars 1985.

§ 12 Rekkefølgebestemmelser
12.1 Før det gis brukstillatelse for nybygg på felt GN7/9 skal fortau være opparbeidet langs internveien Grini Næringspark.

12.2 For tiltak som medfører økt belastning på den kommunale infrastrukturen må det dokumenteres at denne er tilfredsstillende før det kan gis rammetillatelse.

****

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1965230

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 24.02.1967 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HOSLE IV

§ 1
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2
Bygningene plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen. Husene skal gruppevis utføres slik at det dannes harmoniske gatebilder. Bygningsrådet kan kreve at hus i samme gruppe blir utført med samme høyde og takvinkel. Bygningsrådet kan tillate en annen plassering og/eller gruppering av bebyggelsen etter en samlet plan for det enkelte felt.

§ 3
Bebyggelsens art fremgår av tegnforklaringen på reguleringskartet.

§ 4
Før innflyttingstillattelse gis, kan bygningsrådet kreve at det er innredet garasjer og/eller opparbeidet oppstillingsplasser for biler på egen grunn i den utstrekning det anses nødvendig for eiendommens bruk.

§ 5
Eventuelt gjerde langs gate eller nabogrense skal være 0,80 m høyt. Utførelsen skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6
Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for nabo eller for trafikken.

§ 7
Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser.

§ 8
Mindre vesentlige unntak fra reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser kan tilstedes av bygninsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum, jfr. § 117 nr.1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

<u>Tomt for offentlig bebyggelse.</u>
§ 9
Bebyggelsen kan plasseres innenfor de regulerte byggelinjer etter bygningsrådets nærmere bestemmelser. Det er ikke tillatt å sette opp gjerde mellom turvegen og skoletomta.

§ 10

Byggehøyden fastsettes av bygningsrådet.

Tomt for bensinstasjon.

§ 11

Parsell nr.166 tillates benyttet til bensinstasjon etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

Boligstrøk.

§ 12

Boligstrøkene skal bebygges med blokker, rekkehus, villaer og garasjer som vist på planen. Hvor antall etasjer ikke fremgår av planen, fastsettes etasjetallet av bygningsrådet.

§ 13

Parsellene 21, 71, 82, 101,102 og 106 tillates ikke bebygd før bestående bebyggelse er fjernet.

§ 14

Gesimshøyden for hus i 4, 3, 2 og 1 etasjer skal ikke overstige henholdsvis 12, 9, 6 og 3 meter.
Mønehøyden fastsettes av bygningsrådet.

§ 15

Blokker og rekkehus skal forsynes med felles radio- og fjernsynsantenne.

§ 16

De deler av blokktomtene som ikke går med til bebyggelse, veg eller plass skal opparbeides parkmessig etter plan som på forhånd skal godkjennes av bygningsrådet. Det er ikke tillatt å gjerde inn blokktomtene eller uten bygningsrådets samtykke å sette opp gjerde mellom tomtene for de forskjellige leiligheter i rekkehusene.

§ 17

Villa tomter kan bebygges med inntil 15% av tomten nettoareal.

Friareal.

§ 18

På de regulerte friareal kan det etter bygningsrådets nærmere bestemmelse tillates oppført slik bebyggelse som naturlig hører hjemme på friarealer (barnehagehus o.l.).

oooOOOooo

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2004007

I medhold av § 28-1.2 i Plan- og bygningsloven har Plan- og miljøutvalget i Bærum Kommune i møte 16.12.2004 vedtatt disse bestemmelsene.

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR GRINI NÆRINGSPARK, FELT GN7/9

I tillegg til bestemmelser angitt i reguleringsplan vedtatt 14.05.2003 kommer følgende bestemmelser i tillegg knyttet til bebyggelsesplan for ovennevnte område:

§ 1 Bebyggelsen.

Det skal terrasseres mellom øvre og nedre byggegrense. Etasjesprangene skal ikke være mer enn to etasjer.

Rekkverk på inntil 1,0 meter tillates oppført over maksimal gesimshøyde.

Balkonger utover byggegrenser tillates ikke.

For søndre del av bebyggelsen gjelder at det på plankartet angitte høydenivå på kote 132,6 representerer oppfylt terreng med nødvendig støttemur.

§ 2 Parkering.

All parkering skal være i parkeringsanlegg under terreng. Gjesteplasser skal til enhver tid være tilgjengelige.

Gangveier på terreng tillates benyttet av nyttekjøretøyer slik som søppelbil, flyttebil, utrykningskjøretøyer og drosjer.

§ 3 Utomhusarealer.

Det skal opparbeides minimum 50 m2 utomhusareal pr. leielighet, ikke overdekkede balkonger inklusiv.

Utomhusarealene skal opparbeides med universell utforming i henhold til ”Veileder for universell utforming i Bærum kommune”.

Areal brattere enn 1:3 og areal som i form av plassering, form og størrelse vurderes å ikke ha reell funksjon som utomhusareal regnes ikke med.

Innenfor arealer regulert med høyde kote + 138,5 tillates plassert trappehus over rømningsvei fra underliggende garasje og næringsbygg. Maksimal høyde skal være kote + 142,0. Plasseringen skal vises på plantegninger og i utomhusplanen og skal godkjennes som del av rammesøknaden.

Innenfor arealer regulert med høyde kote + 138,5 samt tilliggende areal mot Jaktlia tillates deler opparbeidet som terreng med høyde maksimalt på kote + 142,5 når dette gjøres for å tilpasse terreng mot tilliggende bygningskonstruksjoner. Opparbeidelse og høyder skal vises og godkjennes i utomhusplanen.

Terreng mot og atkomst til eksisterende garasjekjeller for eiendommen 35/198 skal opparbeides i henhold til prinsipper vist på illustrasjonsplanen, dokument 804710.

Fra Jaktlia skal det opparbeides en gangvei ned til inngangsnivå med regulert høyde kote + 138,5 som skal utformes i henhold til "Veileder for universell utforming i Bærum kommune". Plassering og utforming skal godkjennes som del av rammesøknaden,

§ 4 Utomhusplan (jfr. reguleringsbestemmelsene § 10).

Utomhusplanen skal vise plassering av felles- og lekearealer og opparbeidelsen av disse.

Utomhusplanen skal være i henhold til prinsippene vist på illustrasjonsplan, dokument 804710, som er del av disse bestemmelsene.

§ 5 Rekkefølgebestemmelse.

Før det gis brukstillatelse skal det være etablert atkomst med universell utforming i henhold til godkjenning fram til den enkelte inngang.

***

Utskriftsdato: 28.06.2023

Eiendomskart for eiendom 3024 - 35/202//4



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 485,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6646459,2	**Øst**	589382,6	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6646469,13	589379,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,63	
2	6646469,68	589378,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,07	
3	6646439,7	589362,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,79	
4	6646438,65	589362,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,22	
5	6646435,35	589360,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,01	42,29
6	6646415,76	589393,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,58	
7	6646419,3	589395,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,00	
8	6646450,27	589411,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,99	
9	6646453,07	589406,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,51	

Utskriftsdato: 28.06.2023

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3024	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	202	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Jaktlia 19, 1361 ØSTERÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 35/202/0/4
Adresse: Jaktlia 19
Dato: 28.06.2023
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Bærum kommune

Utskriftsdato: 28.06.2023

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3024	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	202	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse:	Jaktlia 19, 1361 ØSTERÅS								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1503 27 77888 KID: Forfall:	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: JAKTLIA 19 AS	☒

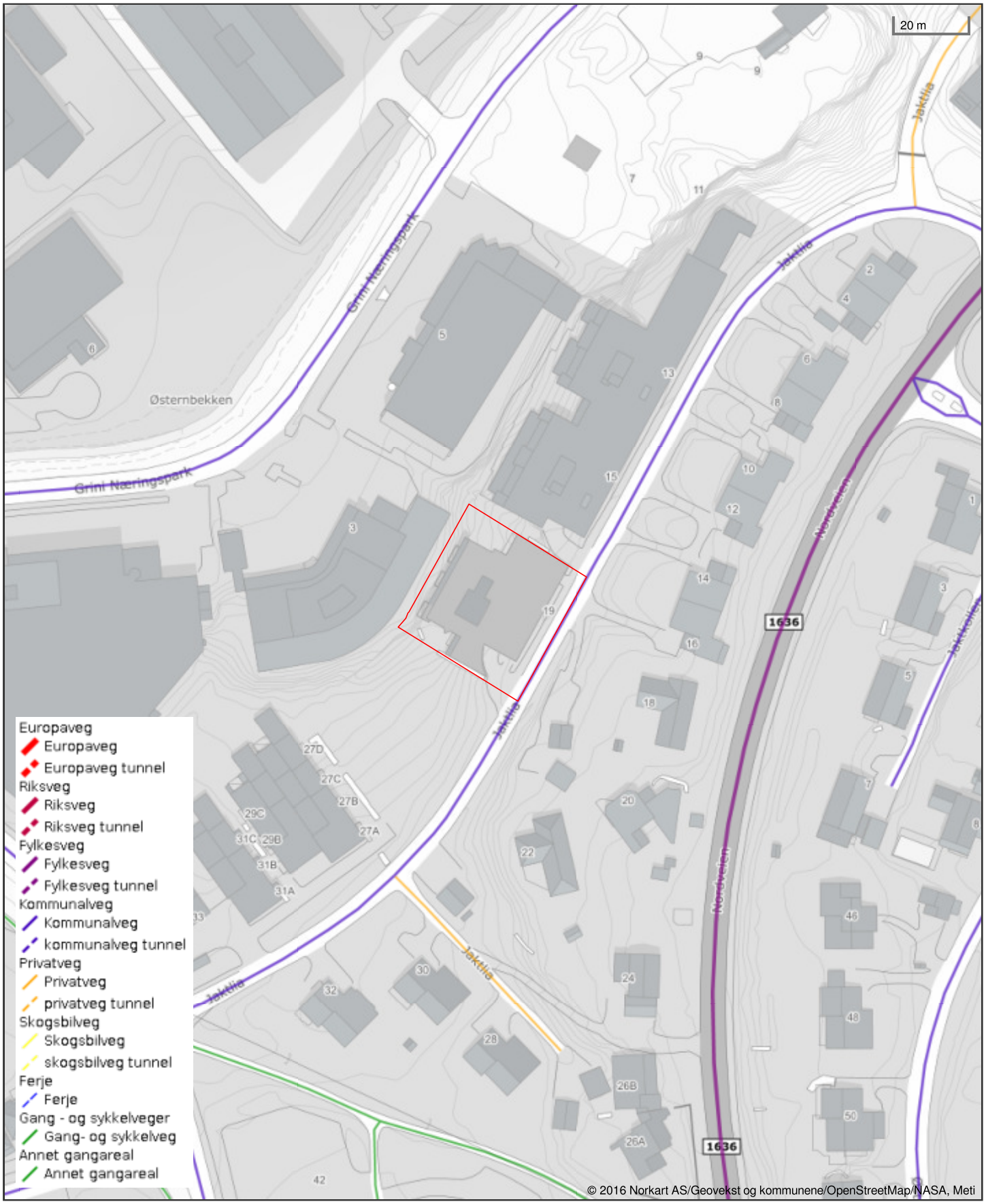
Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 28.06.2023

Vegstatuskart for eiendom 3024 - 35/202//



Kulturminnerapport

Eiendom	3024 35/202		
Utskriftsdato	28.06.2023	**Antall datasett**	7

0 Berørte datasett

Ingen datasett

7 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Enkeltminner
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune
- Kulturminner - Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokaliteter
- Kulturminner - SEFRAK

MANGLENDE INFORMASJON OM NY KOMMUNEPLAN OG GJELDENDE KOMMUNEDELPLANER

Kommuneplanens arealdel 2022-42 ble vedtatt i kommunestyret den 21.06.2023. På grunn av noen tekniske problemer er den nye planen ikke integrert i analysene og kartene som leveres automatisk enda.

For informasjon, kommuneplankart og plandokumenter se:

https://www.baerum.kommune.no/om-barum-kommune/organisasjon/styringsdokumenter/kommuneplanen-arealdel/

og

https://www.arealplaner.no/3024/arealplaner/1492

Kommunedelplaner er nå skilt ut fra selve kommuneplanen, disse er berørt av samme problematikk.

Informasjon om gjeldende kommunedelplaner kan finnes på denne nettsiden:

https://www.arealplaner.no/3024/arealplaner/search?planTypeId=21

BÆRUM KOMMUNE

ArkivsakID: 16/37785
JpostID: 20/176101
Dokument: 5056771

Dato 14.10.2020

Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2017-2035

Kommuneplanens arealdel består av plankart, juridisk bindende bestemmelser, tilhørende retningslinjer og planbeskrivelse.

- Det er gitt bestemmelser og retningslinjer generelt og til de ulike arealformål, bestemmelsesområder og hensynssoner.
- Retningslinjene utfyller bestemmelsene og angir viktige hensyn og vurderingstema for kommunens saksbehandling. Retningslinjene henviser også til Bærum kommunes kartdatabase og veiledninger, og til nasjonale retningslinjer. Retningslinjene følger etter den enkelte planbestemmelse og er satt i kursiv.
- Kommunens vedtekter er innarbeidet i bestemmelsene.

Innhold

side

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9) 3

Hensikt *3*

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler 4

Barn og unge 6

Arkitektur, kulturminner og landskap 7

Naturmangfold og blågrønn struktur 8

Transport og parkering 10

Handel *12*

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet 13

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL 17

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER 20

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

1. Kommunen skal styre boligbyggingen mot fortetting i utvalgte områder og begrense fortetting i resten av kommunen.

2. Utvikle hovedutbyggingsområdene i følgende rekkefølge:

    a. Fornebu/Lysaker
    b. Sandvika
    c. Bekkestua/Høvik
    d. Fossum
    e. Avtjerna

3. Utvikle hovedutbyggingsretningene Fornebu, Sandvika, Bekkestua/Høvik og Fossum. Avtjerna legges inn som en langsiktig utbyggingsmulighet.
4. Styre den øvrige boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre som ligger til eksisterende banetraseer. Det skal legges inn konsekvensene av at Kolsåsbanen kan bli forlenget til Rykkinn og Bærums Verk. Kommuneplanen skal vise klar avgrensning mellom senterområder med høyere utnyttelse og omkringliggende bebyggelse.
5. For øvrig begrense boligbyggingen i resten av kommunen. Det skal føres en restriktiv utbyggingspolitikk i områder med småhus og rekkehus for å opprettholde strøkenes karakter.
6. Lokalisere, bygge ut og tilpasse kapasitet på sosial og teknisk infrastruktur etter utbyggingsnivå og utbyggingsretninger. Utbygging må avpasses etter kapasitet på skoler, barnehager, eldreinstitusjoner, veier, kollektivtrafikk m.v. Rekkefølgebestemmelser skal være styrende ved utbygginger.
7. Påse at utbygging i kollektivknutepunkter og sentre er arealeffektiv og konsentrert, og at gjenbruk av allerede bebygde arealer i disse prioriteres.
8. Videreutvikle og utnytte eksisterende større næringsområder og utvalgte arealer langs ny E18 til næringsformål.
9. Gi senterområdene en variert funksjonssammensetning og bruke senterstrukturen bevisst ved lokalisering av kommunale tjenester.
10. Sikre friområder og utvikle en sammenhengende, allment tilgjengelig blågrønn struktur i strandsonen og i byggesonen mellom marka og fjorden. Bærums særpreg med grønne landskaper og et variert boligmiljø skal bevares. Det skal sikres nok arealer til rekreasjonsformål, idrett og friluftsliv. Tilgang til grøntområder og natur i nærmiljøet skal prioriteres.

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:

- Rekkefølgekravet etter § 4 gjelder.
- Byggegrenser mot sjø fastsatt i KPA § 11.5 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.
- Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i KPA § 11.4 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

§ 2.2 **Tillegg og presiseringer til boligformål**

a. Boligtype, antall boenheter, delelinjer og andre planelementer vist i reguleringsplankart gjelder.

b. Det tillates ikke deling eller etablering av nye boenheter ut over det reguleringsplanen åpner for. Der planen ikke viser bebyggelse, tillates ett frittliggende småhus pr. tomt.

c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på terreng i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.

d. For boligområder som er detaljert tegnet i plankartet eller der det er vedtatt bebyggelsesplan, skal den bebyggelsen som er tegnet i vedtatt plankart utgjøre den maksimale bebyggelsen. Områder som opprinnelig ble bygget ut under ett er å betrakte som ferdig utbygd, dersom reguleringsplan ikke åpner for tilbygg/påbygg.

e. For frittliggende småhusbebyggelse der det ikke foreligger detaljert plankart/ godkjent bebyggelsesplan (jf § 2.2 a, b, c over) 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 uten detaljert plankart hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.

f. Høyder: Maksimal gesimshøyde på frittliggende småhusbebyggelse kan være inntil 9 meter, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

g. Der reguleringsplanen ikke angir høyder kan gesimshøyde i planer før 1.1.1979, kan gesmishøyde være maksimalt inntil 7 m og mønehøyde maksimalt inntil 9 m, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

h. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, eventuelt med underetasje, tillates gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

i. Der planen angir bebyggelse i 2 etasjer/ 2 fulle etasjer, tillates 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.

j. Der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m^2 BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og forholdene for øvrig ligger til rette.

k. For frittliggende småhusbebyggelse med atkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn.

§ 2.3 **Tillegg og presiseringer til fritidsboliger**

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.

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

§ 3.1 I byggeområder 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.
Plankravet gjelder også byggeområder som omfatter uregulert vei.

§ 3.2 Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger.

§ 3.3 **Unntak fra plankrav (pbl § 11-10)**

I byggeområder gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan forutsatt at bestemmelsene om uteareal, utnyttelse m.v. i KPA § 14 og 27 (småhusbebyggelse) overholdes og at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser under Arkitektur, kulturminner og landskap (jf §§ 7, 8, 9 og 10):

a) For eksisterende boligbebyggelse:
- oppføring av 1 enebolig og opprettelse av eiendom for 1 enebolig med tomtestørrelse minimum 800m², der eiendommen ikke omfattes av uregulert vei og ikke er brattere enn gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3
- oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner
- etablering av sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m^2 BRA
- sammenslåing av boenheter
- innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring
- arealoverføring og grensejustering
- rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Bærum kommunes kartdatabase
- midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

b) For eksisterende næringsbebyggelse:
- Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m^2 BRA på næringsbygg eller næringseiendom, innenfor % BYA = 20 %.
- 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.

§ 4.5 Før utbyggingsområdene Franzefoss/Hamang transformatorstasjon og Østre Jong/Bjørnegård kan bygges ut med boliger må ny E16 Sandvika – Wøyen være etablert og tatt i bruk.

§ 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 samferdselsanlegg 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).

Barn og unge

§ 6 Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uteoppholdsareal, fellesareal, fri- eller uteområde til skoler og barnehager, skal det gjøres en vurdering av leke- og uteoppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet. Erstatningsarealet skal ha minst tilsvarende kvalitet som arealet som ønskes omdisponert.

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 Arkitektur (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7)

§ 7.1 Reguleringsplanlegging og bygge- og anleggstiltak skal tilføre nye kvaliteter og/ eller opprettholde eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i området.

§ 7.2 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.

§ 7.3 Bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at tiltaket har god arkitektonisk kvalitet i seg selv og i forhold til bygde og naturlige omgivelser

§ 7.4 Innenfor enhetlig utbygde områder skal bygge- og anleggstiltak bidra til å opprettholde områdets enhetlige karakter, ivareta stedegen vegetasjon og tilpasses strøkets byggelinjer og øvrig bebyggelse i størrelse, retning, materialvalg, form og format. Områder definert som enhetlig utbygd fremgår av Bærumskart.

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

§ 8.1 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. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.

Retningslinjer
Ved byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde bygningens karakter og særtrekk. Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskifting.

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

Definisjon
Viktige landskapstrekk i Bærum er høydedragene og elvedalene med sammenhengende grøntstruktur, strandsonen, øyene, jordbrukslandskapet og marka.

§ 9.1 Åsprofiler, høydegrad, landskapssilhuetter og stedsegen vegetasjon skal ivaretas.

§ 9.2 Viktige siktlinjer til signalbygg/ landemerker og spesielle landskapsformasjoner skal ivaretas.

§ 9.3 Nye tiltak skal underordnes viktige landskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng.

§ 9.4 Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering kreves det en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpassning 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 utformes enhetlig langs samme vei- eller banestrekning og tilpasses omgivelsene. Støyskjermingstiltak skal ikke være høyere enn 2,4 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan.

§ 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.

Retningslinje

Plassering av antennemaster i grønnstruktur, strandsonen, vernede naturområder eller på bevaringsverdige bygninger tillates ikke.

Naturmangfold og blågrønn struktur

§ 11 Blå og grønne verdier (pbl § 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 4 - 5)

§ 11.1 **Naturmangfold**

Områder registrert som viktige naturtyper i Bærum kommunes kartdatabase skal ivaretas.

Retningslinje:

Innenfor viltkorridorer som er registrert som viltkorridor i Bærum kommunes kartdatabase) skal det ikke tillates tiltak som forringer viltkorridorens økologiske funksjon. Alle tiltak som berører viltkorridoren må vurderes ut fra den samlede belastningen tiltakene vil ha på området. Det skal legges vekt på å opprettholde og helst forsterke/reetablere skogstruktur og vegetasjonsskjermer innenfor korridoren.

§ 11.2 **Vegetasjon**

Sammenhengende grøntdrag og grønne lunger skal ivaretas og styrkes.

Ved regulering skal natur- og terrengkvaliteter i planområdet registreres før planforslaget utformes.
Viktige trær, trerekker, alléer og vegetasjonsområder skal sikres i reguleringsplaner og bevares ved bygge- og anleggstiltak.

Retningslinjer:
Stedsegen vegetasjon bør brukes.

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.

§ 11.3 **Turveier**

I alle plan- og byggesaker skal turveier og stier/smett/snarveier ivaretas, jf. plankart og Bærum kommunes kartdatabase.

I strandsonen skal etablerte kyststier og nye strekninger avsatt i kommuneplanens arealdel ivaretas.

Retningslinje
Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

§ 11.4 **Vassdrag**

Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.

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

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.

Bekkelukking er ikke tillatt.

Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.

Langs vassdragene skal det opprettholdes og utvikles en vegetasjonssone på minst 10 meter målt fra elve- eller bekkekant.

§ 11.5 **Strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3 og 5)**

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.) Naturstranden skal beholdes eller gjenopprettes.

Bøyeanlegg kan kun etableres i areal avsatt til småbåthavn.

§ 11.6 **Kystsonen (pbl §§ 1-8, 4. ledd, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 4)**

I kystsonen kan det tillates vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.

Transport og parkering

§ 12 Transport (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

§ 12.1 **Kollektivtransport**
I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten sikres på alle hovedruter, jf. plankart.

Retningslinjer
Der det er nødvendig skal det settes av areal til reguleringsplasser, reserverte kjørefelt og holdeplasser for kollektivtrafikk.

§ 12.2 **Sykkel**
I alle plansaker skal sykkelruter ivaretas og sikres reguleringsmessig, jf plan for hovedsykkelveinettet og Bærum kommunes sykkelstrategi. Ved planlegging av sykkelanlegg iht til plan for hovedsykkelvegnettet skal separat sykkelanlegg adskilt fra gående og kjørende vurderes og dokumenteres**.**

Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovedsykkelveinettet.

Det skal legges til rette for sykkelparkering og gode gang- og sykkelforbindelser til holdeplasser, offentlig tjenestetilbud (som skole, barnehage og helsestasjon), sentrumsområder og stasjoner.

§ 12.3 **Gangforbindelser**
I alle plansaker skal korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkter, herunder lokale tjenestetilbud, skole, barnehage og kollektivholdeplass, ivaretas.

§ 13 Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4)

§ 13.1 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.

§ 13.2 Utenfor sentrumsområdene er byggegrensen langs bane/jernbane 30 meter. Byggegrensen måles fra nærmeste midtlinje spor.

Retningslinje:
Av hensyn til arealeffektive løsninger i sentrumsområder bør det vurderes mindre avstand til bane/jernbane.

§ 14 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 14.1 Parkeringsbehov skal bestemmes i reguleringsplan.

§ 14.2 Der det settes krav om parkeringsplasser i A- og B- områdene 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.

Retningslinjer:
Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med følgende områdeinndeling

Område A: Området innenfor 900 meter gangavstand fra stasjonene på Lysaker, Bekkestua, Sandvika og Fornebu (alle stasjoner)

Område B: Området innenfor 900 meter gangavstand fra øvrige stasjoner på jernbanen og T-banen, samt områdene innenfor definert vekstgrense (i kommuneplanens arealdel) som ikke er A- områder.

Område C: Resten av kommunen

Tabell 1: Parkeringsnorm for bolig, kontor, forretning

	A-OMRÅDER	***B-OMRÅDER***	***C-OMRÅDE***
		BOLIG	
Sykkel	*Min 3 p-plass pr 100m2 BRA*	*Min 3 p-plass pr 100m2 BRA*	*Min 3 p-plass per 100m2 BRA*
Bil	*Leilighet/Rekkehus: 1 p-plass pr. 100m2 BRA* *Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet*	*Leilighet/Rekkehus: 1,2 p-plass pr 100m2 BRA* *Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet*	*Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet* *Rekkehus: Min 1,2 pr 100m2 BRA* *Leilighet: 1,2 pr 100m2 BRA.*
		KONTOR	
Sykkel	*Min. 1 p-plass pr 100m2 BRA.*	*Min. 1 p-plass pr 100m2 BRA.*	*Min. 1 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	
Sykkel	*Min. 1 p-plass pr 100m2 BRA.*	*Min. 1 p-plass pr 100m2 BRA.*	*Min. 1 p-plass pr 100m2 BRA.*
Bil	*Maks. 1 p-plass pr. 100m2 BRA*	*Maks. 1,5 p-plass pr. 100m2 BRA*	*Maks. 1,5 p-plass pr. 100m2 BRA*

Maksimalkravet skal normalt legges til grunn i reguleringsplaner
For sekundærbolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.

BRA beregnes etter teknisk forskrift men eksklusiv parkeringsarealer.

Innenfor område C skal hver boenhet i leilighet- og rekkehusområder disponere minst 1 biloppstillingsplass. Minst 15 % av plassene ved mer enn 10 boenheter skal avsettes til besøksparkering. I områdene A og B skal minst 10 % av plassene i leilighet- og rekkehusområder avsettes til besøksparkering.

For kontor og forretning samt leilighet/rekkehus innenfor områdene A og B skal minst 85 % av parkeringsplassene ligge under terreng.

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

Parkeringsnormen kan reduseres dersom det tilrettelegges for miljøvennlig sykkel-/bilpool-ordning.

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

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

§ 14.3 Sykkelparkering
Parkeringsanlegg for sykkel skal i størst mulig grad plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.

Det skal være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn.

Retningslinje:
Sykkelparkering skal ha høy kvalitet og være tilpasset ulike type sykler som lastesykkel og sykkelvogner. Sykkelparkeringen skal etableres i samme etasje som gateplan. 50% skal være under tak.

Handel

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

§ 15.1 Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i sentrumsområder - bysenter, områdesenter og lokalsenter – jf § 16.1.

§ 15.2 Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder for boligbebyggelse, der området ikke har et 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.

§ 15.3 Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper, dvs. biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre, tillates kun i bestemmelsesområde plasskrevende handel. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

§ 15.4 Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m^2 skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

§ 16 Senterstruktur

§ 16.1 Ved planlegging i angitte sentrumsområder og knutepunkter skal følgende senterstruktur legges til grunn:

Bysenter	Områdesenter	Lokalsenter		Knutepunkt
Sandvika Lysaker	Bekkestua Fornebu Kolsås	Bærums Verk Rykkinn Stabekk Eiksmarka Høvik	Østerås Haslum Vøyenenga Fossum	Gjettum Jar Slependen Østerås (T-bane)

Retningslinje
Utvikling og planlegging av sentrene skal skje etter kriteriene som går fram av planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel.

Ved planlegging nær kollektivknutepunkter skal behov for innfartsparkering vurderes.

§ 17 *Langsiktig vekstgrense* (*pbl § 11-9 nr. 5)*

Innenfor vekstgrensen skal det ved videre planlegging og regulering legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med høy kvalitet og miljøvennlige utbyggingsprosesser. Planleggingen skal styrke sykkel og gange som fremkomstmiddel. Hensynet til gode grøntarealer, uteoppholdsarealer, lysforhold, overvannshåndtering osv. skal ivaretas.

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

§ 18 Overvann (pbl § 11-9 nr 3, 6 og 8)

Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.

I alle plansaker kan det stilles krav om bruk av blågrønn faktor eller tilsvarende ordning.

Overvannshåndtering og vegetasjon skal inngå som en del av illustrasjonsplaner og utomhusplaner.

Retningslinjer

Ved regulering bør det fastsettes konkrete krav til blågrønn faktor eller tilsvarende ordning, med utgangspunkt i norm for blågrønn faktor

Ved byggetiltak, der krav til blågrønn faktor ikke er fastsatt i regulering, bør norm for blågrønn faktor legges til grunn

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.*

Ved benyttelse og konkretisering av blågrønn faktor skal temaveileder fra programmet Fremtidens byer anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.

I plan- og byggesaker skal tiltak for å begrense/forsinke avrenning av overvann utredes, herunder størst mulig andel permeable flater og bruk av 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.

§ 19 Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8)

§ 19.1 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 Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

§ 19.2 All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentaksintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.

For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nær vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nær vassdrag defineres som:

- 20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²)

- 100 meter fra elver

§ 19.3 All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m overmiddel høyvann.

§ 19.4 I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.

§ 19.5 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 7/2014 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

§ 20 Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

§ 20.1 Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

§ 21 Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

§ 21.1 Miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442 (2012), skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Ved regulering skal utbygger/tiltakshaver skal tegne inn og beskrive støytiltakene som skal benyttes og hvor de skal anvendes. Nødvendige konsekvensutredninger skal konkretisere tiltak mot støy.

§ 21.2 Kommunens støysonekart for vei og jernbane, jf Bærum kommunes kartdatabase, skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for støyutredninger.

§ 21.3 Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over anbefalte grenseverdier i T-1442, tabell 3.

§ 21.4 Stille områder, angitt i Bærum kommunes kartdatabase, er områder med særlig hensyn til rekreasjon i lite støypåvirkede omgivelser. Et stille område har et støynivå under Lden 50 db. 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. Stille områder skal hensyntas i alle plan- og byggesaker.

§ 21.5 **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.

§ 21.6 **Gul sone - vurderingssone**: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokalisert i områder med støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 65 dB fra vei og L_{den} 68 dB fra jernbane, jf T-1442.

<u>Retningslinjer</u>
Krav til avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål:
- *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*
- *Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes.*

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan

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 3 er tilfredsstilt.

§ 21.7 **Avviksområder**: Avviksområder er sentrumsområder og kollektivknutepunkt hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse. I avviksområdene # 6 - 23 kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 70 dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane, jf T-1442.

Krav til 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*
- *Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes.*

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan

Retningslinjer:
Skoler og barnehager bør ikke etableres innenfor avviksområdene i rød støysone.

§ 22 Miljøoppfølging (pbl § 11-9 nr. 8)

§ 22.1 Kommunen kan krevemiljøprogram i plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram.

Retningslinjer

Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)
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.

Elektromagnetiske felt (pbl § 11-9 nr. 6)
Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger fra elektromagnetiske felt unngås. Nybygg og nye anlegg for langvarig opphold bør ikke lokaliseres i områder hvor magnetfeltet er eller vil bli over 0,4 µT. Alternativt skal det vurderes tiltak for å redusere magnetfeltets størrelse.

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

I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

§ 24 Byggeområder for boliger (pbl § 11-10)

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.

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

§ 25 Bokvalitet (pbl § 11-10 nr. 2)

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

§ 26 Variert boligsammensetning (pbl § 11-10 nr. 2)

§ 26.1 Det skal vektlegges varierte boligstørrelser og boligtyper ut fra en vurdering av tilliggende områders boligsammensetning.

§ 27 Kvalitetskrav og uteoppholdsareal for bolig (pbl § 11-9 nr. 5, 6)

§ 27.1 Uteoppholdsarealer

a) 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 søkes bevart. Ved regulering kan kommunen kreve illustrasjonsplan som gjøres førende for bygge/delesaken.
b) I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA.
c) Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres.
d) Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak skal det være tilstrekkelig jorddybde for variert vegetasjon.

§ 27.2 Småhusbebyggelse

a) Det skal avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:
   1) Frittliggende småhusbebyggelse (enebolig og tomannsbolig): MUA per boenhet minimum 300 m².
      Tillegg for sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA: MUA per leilighet minimum 50 m².
   2) Konsentrert småhusbebyggelse: MUA per boenhet minimum 175 m².
b) Terrasser og takterrasser som ikke er overbygget kan medregnes som uteoppholdsareal, men minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.

c) Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse skal ikke overstige % BYA = 20 %. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng i medhold av krav medtas med 18 m² per plass.
d) For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass. For frittliggende småhusbebyggelse med atkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn.
e) Høyder: Maksimal gesimshøyde på frittliggende småhusbebyggelse kan være inntil 9 meter, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

Retningslinjer

Småhusområde

a) Ved oppføring av flere enn 4 boenheter skal det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25 m^2 per boenhet som del av MUA.

Blokkbebyggelse

a) Ved planlegging for blokkbebyggelse skal det avsettes minimum 50 m² MUA per 100 m² BRA boligareal
b) Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal og ligge på bakken. Herav skal 25 m^2 per boenhet avsettes til lek.
c) Minimum 50 % av uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

Boliger innenfor sentrumsformål og avvikssoner for støy

a) Ved planlegging for boliger innenfor sentrumsformål og innenfor avvikssoner for støy skal det avsettes minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal
b) Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal. Herav skal 10 m^2 per boenhet avsettes til lek.
c) Minimum 30 % av felles uteoppholdsarealer skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
d) MUA kan reduseres dersom det er gangavstand (400-600 meter fra ytterpunkt til ytterpunkt) til offentlig regulert park- eller friområde.

§ 28 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 3)

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

§ 29 Sentrumsformål (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 29.1 Sentrumsområder skal ha høy arealutnyttelse og variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor og tjenesteyting.

§ 29.2 For bebyggelse innenfor sentrumsområder skal etasje mot gateplan forbeholdes forretninger og bevertning.

Retningslinje

Hver virksomhet med fasade mot gaten skal ha direkte atkomst fra tilliggende gateplan.

§ 29.3 Sentrumsområder skal ha minst en allment tilgjengelig, universelt utformet utendørs møteplass (torg/plass eller park).

§ 30 Tjenesteyting (pbl § 11-9 nr. 5)

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

§ 30.3 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 § 11-10 nr. 3)

§ 31.1 Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.

§ 32 Næringsbebyggelse (pbl § 11-10, 3)

§ 32.1 Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, dvs i A-områder (jf. § 14 om parkering) samt i sentrumsområdene knyttet til stasjoner på jernbanen og T-banen

§ 32.2 Plasskrevende handel skal lokaliseres i bestemmelsesområder # 24 - 26, som vist på plankartet.

Innenfor bestemmelsesområdene kan det etableres forretninger med salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Andre forretninger tillates ikke.

For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

§ 33 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF) (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 Tillatt grad av utnyttelse for bebygde boligeiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige BRA 200 m² for boligareal, totalt BRA 300 m² for eiendommen.

Retningslinje
Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområder skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.

§ 33.3 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.

§ 33.4 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.

§ 33.5 Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 - 4. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.

§ 33.6 Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

§ 34 Bestemmelser for hensynssone drikkevannskilde med tilhørende nedbørsfelt (pbl § 11-8 a)

§ 34.1 I sonen er all aktivitet og tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannskilden ikke tillatt.

§ 35 Bestemmelser for hensynssone felles planlegging (pbl § 11-8 e)

§ 35.1 Innenfor områder angitt som hensynssoner skal det gjennomføres felles planlegging før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer for felles planlegging

- *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.*
- *Ny bebyggelse nær sentre og knutepunkter/stasjoner på bane skal ha høy tetthet*
- *Gode gang- og sykkelforbindelser til nærmeste senter/knutepunkt/stasjon skal ivaretas*
- *Behov for arealer til offentlig tjenesteyting skal ivaretas*
- *Sammenhengende grønnstruktur skal ivaretas og styrkes*
- *Områdets særpreg, historiske trekk, viktige kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas*
- *Det skal utformes rekkefølgebestemmelser som ivaretar hensyn til kapasitet på offentlig tjenesteyting og teknisk infrastruktur*

§ 36 Retningslinjer for hensynssoner kulturmiljø og landskap (pbl § 11-8 c)

Retningslinjer for hensynssone kulturmiljø
Det skal legges særlig vekt på å ivareta kulturmiljøenes særpreg.
Ved nye tiltak innenfor hensynssonene skal det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedsidentitet blir ivaretatt.

Innenfor hensynssone kulturmiljø på Bjørnegård skal alléen, hagen og arealet i forkant av hovedbygningen ned mot Slependveien bevares uten bebyggelse. Ny bebyggelse skal tilpasses og underordnes kulturmiljøet og kulturlandskapet.

Retningslinjer for hensynssone landskap
I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf.§ 33. Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger med vegetasjon, jf §9.1, §9.4 og §11.2.

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.

Retningslinjer for hensynssone grønnstruktur

Det skal legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur.

Ved regulering innenfor område hensynsone H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.

Retningslinjer for hensynssone naturmiljø
Det skal legges særlig vekt på naturverdiene i området.

§ 37 Bestemmelser for hensynssone flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

§ 37.1 Innenfor området angitt som hensynssone flom (H320 - se farekart flom) 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).

§ 37.2 Innenfor område angitt som hensynssone skred (H310 - se farekart skred) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

§ 37.3 Innenfor område angitt som hensynssone (H370 – se farekart for kraftledning), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2009-06-19-103) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Jaktlia 19

Nabolaget Lønnås - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Eikeli skole (1-7 kl.) 474 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Eiksmarka skole (1-7 kl.) 554 elever, 24 klasser	21 min 1.7 km
Hosle skole (1-7 kl.) 494 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 300 elever, 16 klasser	13 min 1.1 km
Østerås skole (8-10 kl.) 397 elever, 26 klasser	14 min 1.1 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	16 min 1.3 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 3.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lønnås bo- og behandlingssenter Linje 212	4 min 0.3 km
Østerås Linje 2	14 min 1.1 km
Jar Linje 13	5 min 3.2 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	8 min 4.9 km
Oslo S Totalt 18 ulike linjer	19 min 13.4 km

BARNEHAGER

Lønnås barnehage (1-5 år) 109 barn	3 min 0.3 km
Østerås barnehage Avd Ovenbakken (... 12 barn	13 min 1 km
Østerås barnehage (1-5 år) 122 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Meny Østerås	9 min
Rema 1000 Lijordet	14 min

VARER/TJENESTER

Østerås Senter	9 min
Vitusapotek Østerås	9 min
Østerås Vinmonopol	9 min

SPORT

Lønnås balløkke	4 min
Jegeråsen	11 min
EVO Østerås	8 min
Østerås Treningssenter	9 min

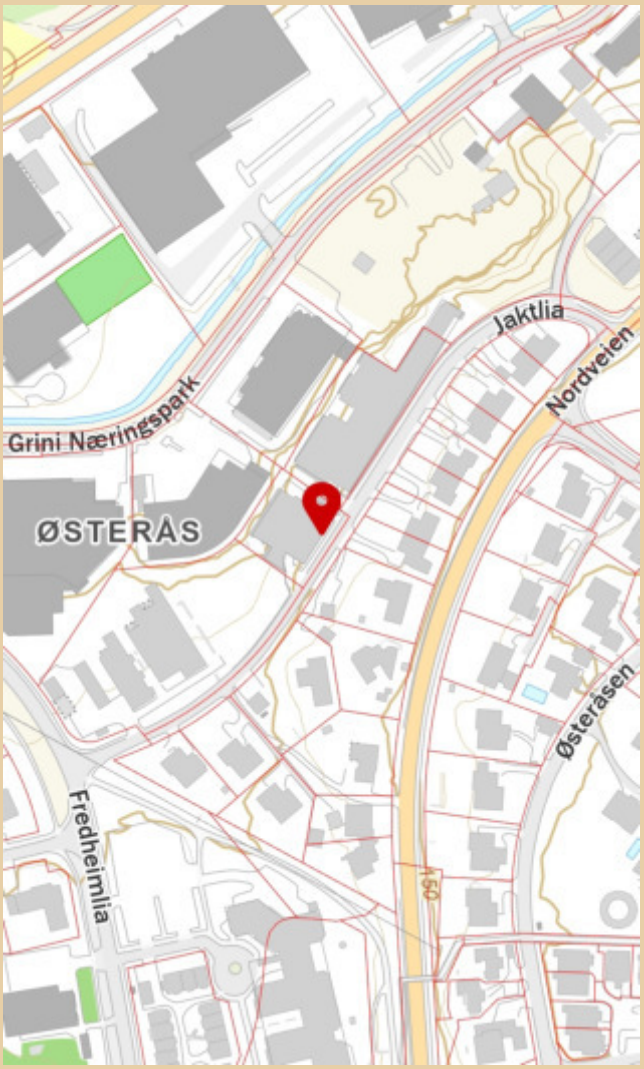
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Tog/t-bane



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller PrivatMegleren v/Dyve & Partnere AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

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 el. Låses boder, uthus el. 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.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Jaktlia 19
Andelsnr. 4 Orgnr. 931312944 i Bærum kommune

Oppdragsnummer:
159-23-0411

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Jørgen Ek

Telefon / Mobil: / 94 85 35 04

E-post: jorgen.ek@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.

Notater

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 el. Låses boder, uthus el. 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.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Jaktlia 19
Andelsnr. 2 Orgnr. 931312944 i Bærum kommune

Oppdragsnummer:
159-23-0419

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Jørgen Ek

Telefon / Mobil: / 94 85 35 04

E-post: jorgen.ek@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	----------	Referanse og tlf nr:	----------
Lånt kapital:	----------	Kr	----------
Egenkapital:	----------	Kr	----------
Totalt:	----------	**Kr**	----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.

Notater

Notater