

# PROAKTIV



BERNT BALCHENS VEI 10



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



## FORNEBU

Moderne 4-roms endeleilighet med usjenert og solrik balkong på 10m<sup>2</sup>, garasjeplass med el-bil lader og nytt kjøkken på populære Fornebu.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Bernt Balchens vei 10, 1364 FORNEBU

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 41, bnr. 863, snr. 124 i Piloten Sameie

**Prisantydning:** 8.350.000,-

**Omkostninger:** 222.740,-

**Totalpris:** 8.572.740,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2011

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 85 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 80 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Parkering med el-bil lader i felles garasjekjeller. Plass nr: 15 Gateparkering etter gjeldende regler.

**Tomt:** 4324.1 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 4.814,- ink garasjeplass.

**Felleskostnader inkl.:** -  
Bredbånd 544,-  
- Felleskostnader 4 015,11,-  
- garasjeplass 255,-  
Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Fjernvarme for dusj og oppvarming faktureres eieren direkte.

**Energimerke:** Energiklasse: Grønn B.

# INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
20	78	80	88
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
224			
Budskjema			

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Briskeby

### Beliggenhet

Vårt kontor ligger sentralt til på Briskeby/Frogner i Oslo Sentrum.

På hjørnet av Briskebyveien og Løvenskiolds gate finner du oss i erverdige lokaler som har huset eiendomsmeglere og banker i en årrekke.

Velkommen til oss!

### Adresse:

Løvenskiolds gate 23, 0260 Oslo

**Tlf.:** 22 24 44 00

**E-post:** cr@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, ydmykhet og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for boligen din.

Proaktiv Properties Briskeby består av 7 eiendomsmeglere og fullmektiger samt to medhjelpere, med til sammen over 45 års erfaring innenfor bruktmarkedet, prosjektmegling, næringsmegling og utleiemegling.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Med fokus på kundens ønsker gjennom hele salgsprosessen tilstreber vi alltid å finne rett kjøper til enhver eiendom.

Alt vi foretar oss, fra første besiktigelse til signering av kontrakt, er nøye gjennomtenkt. Ingen tilfeldigheter får spillerom. Vi varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag. Det er slik vår erfaring og engasjement kommer til sin rett.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Løvenskiolds gate 23 og vi gleder oss til å ta deg i mot!



# FORNEBU

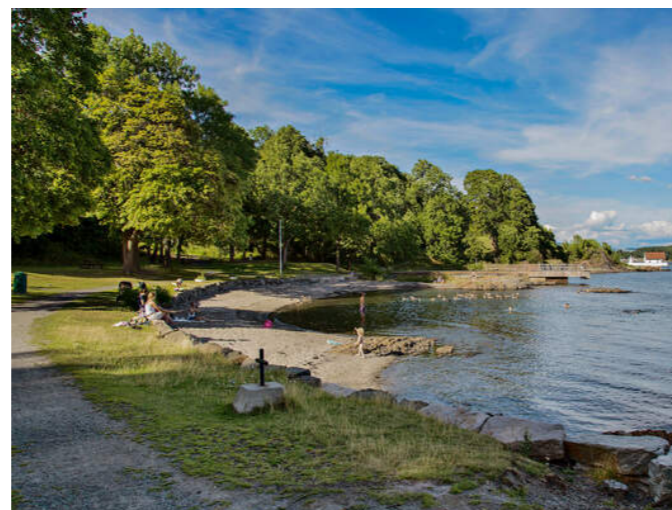
*Kommune: Bærum / Område: Fornebu*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Fornebu har på kort tid etablert seg som et av de mest attraktive boområdene i Oslo-området, med en unik kombinasjon av moderne bebyggelse, sjønær beliggenhet og store grønne rekreasjonsområder. Boligen ligger sentralt til i dette populære området, med umiddelbar nærhet til Nansenparken – et gjennomført parkanlegg som strekker seg gjennom hele Fornebulandet. Her finnes et variert tilbud av turstier, sykkelveier og oppholdsarealer som gjør det enkelt å være aktiv i hverdagen.

Nærområdet er godt tilrettelagt for en praktisk hverdag, med dagligvarebutikker og servicetilbud innen kort gangavstand. Fornebu S tilbyr et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og tjenester, mens CC Vest ligger kun en kort kjøretur unna. Området er også godt tilpasset barnefamilier, med flere barnehager og skoler i nærheten, inkludert Oksenøya og Storøya skole samt Hundesund ungdomsskole. I tillegg vil Fornebubanen,



## OFFENTLIG TRANSPORT

IT Fornebu Linje 24, 28, 31, 31E, 81, 145, 270	5 min 0.3 km
Lysaker stasjon Linje L1, L2, F5, RE10, RE11, R12, R13, R14	4 min 2.7 km
Vækerø (under bygging) Linje Fornebubanen	6 min 3.9 km
Lilleaker Linje 13	7 min 3.8 km

## DAGLIGVARE

Coop Prix Fornebu PostNord, søndagsåpent	5 min 0.4 km
Kiwi It Fornebu	6 min

## VARER/TJENESTER

Fornebu S	7 min
Apotek1 Fornebu	7 min

## SPORT

Storøya kunstgress Aktivitetshall, ballspill, bordtennis, f...	12 min 0.8 km
POP Padeltennis	11 min
Feel24 Fornebu	6 min
SATS Fornebu	9 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

Virta	4 min
Circle K Fornebu	4 min



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



når den står ferdig, gi en effektiv og tidsbesparende forbindelse til Oslo sentrum.

For deg som setter pris på en aktiv livsstil, har Fornebu mye å by på. Langs kystlinjen finner du flotte turmuligheter med utsikt over fjorden, og Storøyodden er et populært sted for bading og avslapning i sommerhalvåret. Området har også et variert treningstilbud, med treningssentre, padelbaner og svømmehall på Hundesund.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

I tillegg har Fornebu utviklet seg til å bli et hyggelig område for sosiale opplevelser. Her finner du alt fra uformelle caféer til restauranter ved vannet, samt lokale kulturtilbud som bidrar til et levende nærmiljø.

Dette er en beliggenhet som gir en god balanse mellom det urbane og det rolige – perfekt for deg som ønsker nærhet til byen, samtidig som du bor luftig, grønt og sjønært.

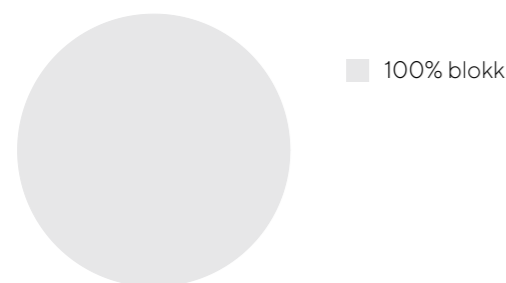
### Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i på Fornebu hovedsakelig bestående av leilighetsbygg og rikelig med servicetilbud.

### Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

### BOLIGMASSE



### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:  
Nansenparken barnehage - 6 min  
Oksenøya barnehage - 9 min  
Sjøflyhavna barnehage - 9 min

Skoler:  
Oksenøya skole - 11 min  
Storøya skole - 14 min  
Snarøya skole - 21 min  
Hundsund ungdomsskole - 18 min  
Stabekk videregående skole - 6 min  
Oslo International School - 12 min

Sport og trening:  
Storøya kunstgress - 10 min  
POP Padeltennis - 13 min  
SATS Fornebu - 8 min  
Feel24 Fornebu (planlagt 2025) - 9 min

### SKOLER

Oksenøya skole (1-7 kl.) 506 elever, 28 klasser	13 min 0.9 km
Storøya skole (1-7 kl.) 293 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km
Snarøya skole (1-7 kl.) 337 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) 395 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	7 min 3.9 km
Oslo International School 90 elever	13 min 8 km

### BARNEHAGER

Nansenparken barnehage (1-6 år) 133 barn	6 min 0.4 km
Sjøflyhavna barnehage (1-5 år) 82 barn	7 min 0.6 km
Oksenøya barnehage (1-5 år) 134 barn	11 min 0.9 km



Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

### Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Bærum kommune, tlf. 67 50 40 50 for nærmere informasjon.

### Offentlig Kommunikasjon

Når det gjelder offentlig kommunikasjon, er tilbudet svært godt. Det er kort gangavstand til bussforbindelser med hyppige avganger mot både Lysaker, Sandvika og Oslo sentrum. Fra Lysaker har man videre tilgang til tog, flytog og øvrig kollektivtransport. Området er generelt vurdert å ha et meget godt kollektivtilbud, noe som gir en effektiv og fleksibel hverdag for pendlere.

I tillegg vil den planlagte Fornebubanen ytterligere styrke kollektivtilbudet i området, med direkte T-baneforbindelse til Oslo sentrum. Dette forventes å gjøre reisehverdagen enda enklere og samtidig bidra positivt til områdets attraktivitet på sikt.

# VELKOMMEN TIL BERNT BALCHENS VEI 10

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

## Parkering

Parkering med el-bil lader i felles garasjekjeller. Plass nr: 156

Seksjonseiere til de fleste seksjonene i Tun1 og Piloten har tildelt bruksrett til garasjeplass. Plass nr 16 er kjøpt av Piloten og benyttes til sykkelparkering. Gjesteparkeringen utenfor Piloten er til gjester både for Tun1 og Piloten, registrering skjer via SMS. Overtredelse av regelverket blir sanksjonert.

Gateparkering etter gjeldende regler.

## Tomtestørrelse

4 324 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

## TAKST OG TILSTANN

### Byggemåte

UTVENDIG:

Bygningen har malte trevinduer med 2- lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2- lags glass.

Balkong utenfor stue i betong på 10 kvm.

Belagt med terrassefliser i kompositt.

INNVENDIG:

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Tak har malte betongelementer.

Det gjøres oppmerksom på noe merker/skader på en vegg i et soverom.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Høydeforskjell gulv stue/kjøkken ble målt til 4 mm.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Lovlighet:

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Selv om det ikke foreligger tegninger er det ingenting som tilsier at nåværende bruk er ulovlig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir

TG2.





TG3: Store eller alvorlige avvik.  
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG2:  
Bad > Overflater vegger og himling:  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg. Ingen akutte tiltak nødvendig.

Bad > Sluk, membran og tettesjikt:  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke behov for strakstiltak

Boligen har fått følgende TG-IU:  
Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom.  
Badet er av type prefabrikkert baderomskabin og er unntatt hulltaking i forskrift.

HMS:  
Boligen ligger minimum tre etasjer over nivå med garasjeanlegg og radonmåling er ikke relevant

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

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

JA: Bytte av servantskap

Årstall: 2022

Utført av: Faglært, Fornebu rør.

Dokumentasjon: Ja

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

JA: Elektrisk arbeid i forbindelse med nytt kjøkken.

Årstall: 2021

Utført av: Faglært, Fixel

Dokumentasjon: Ja

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

JA: Skjeggkre ble påvist i annen leilighet for et par år siden.

Alle leiligheter ble sjekket og behandlet i den forbindelse, men ikke noe funnet i min leilighet







KORNEU  
WORKS  
LokalKontakt  
HVVH  
E.ON

# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad, hovedsoverom, soverom 2 og soverom 3.

## Areal

Bruksareal:  
2. etasje  
BRA-i: 80 kvm  
BRA-e: 5 kvm  
Total BRA: 85 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
2. etasje: 10 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Standard

Entré:  
Adkomst til leiligheten skjer via felles inngangsparti med heis fra garasjeplan. Beliggenheten innerst på svalgang gir en skjermet og rolig plassering, uten forbigående trafikk ved soveromsvinduene. Entréen har god plass til oppbevaring av yttertøy og fremstår som praktisk utformet.

Oppholdsrom og kjøkken:  
Oppholdsrommet består av stue og kjøkken i åpen løsning, noe som gir en romslig og funksjonell planløsning med gode møbleringsmuligheter for både spiseplass og sittegruppe.

Store vindusflater bidrar til godt lysinnslipp. Fra stuen er det direkte utgang til en balkong på ca. 10 m<sup>2</sup>, med plass til utemøbler og grill, og som fungerer som et naturlig uterom i sommerhalvåret.

Kjøkkenet er fra 2021 (IKEA) og har en moderne utførelse med slette fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer bestående av kjølfrys, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Ventilator er montert med avtrekk ut gjennom kanal, ifølge eier.

Bad:  
Badet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Det er utstyrt med servant, vegghengt toalett, dusjløsning med innfellbare glassdører samt opplegg for vaskemaskin. Innredning med oppbevaringsmuligheter og speilskap, samt downlights i tak.

Soverom:  
Boligen har tre soverom med gode størrelser. Hovedsoverommet er romslig og tilrettelagt for dobbeltseng og garderobeløsninger.

Bod:  
Det medfølger en kjellerbod på ca. 5,5 m<sup>2</sup> som gir gode lagringsmuligheter.



**Oppvarming**

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

Boligen blir oppvarmet med vannbåren varme.

**Energimerke**

Grønn B

**Info energiklasse**

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

**Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Modernisering og påkostninger**

Nytt kjøkken













































STENHÖRSLÅR  
SÄMTERENING

BOSCH









2

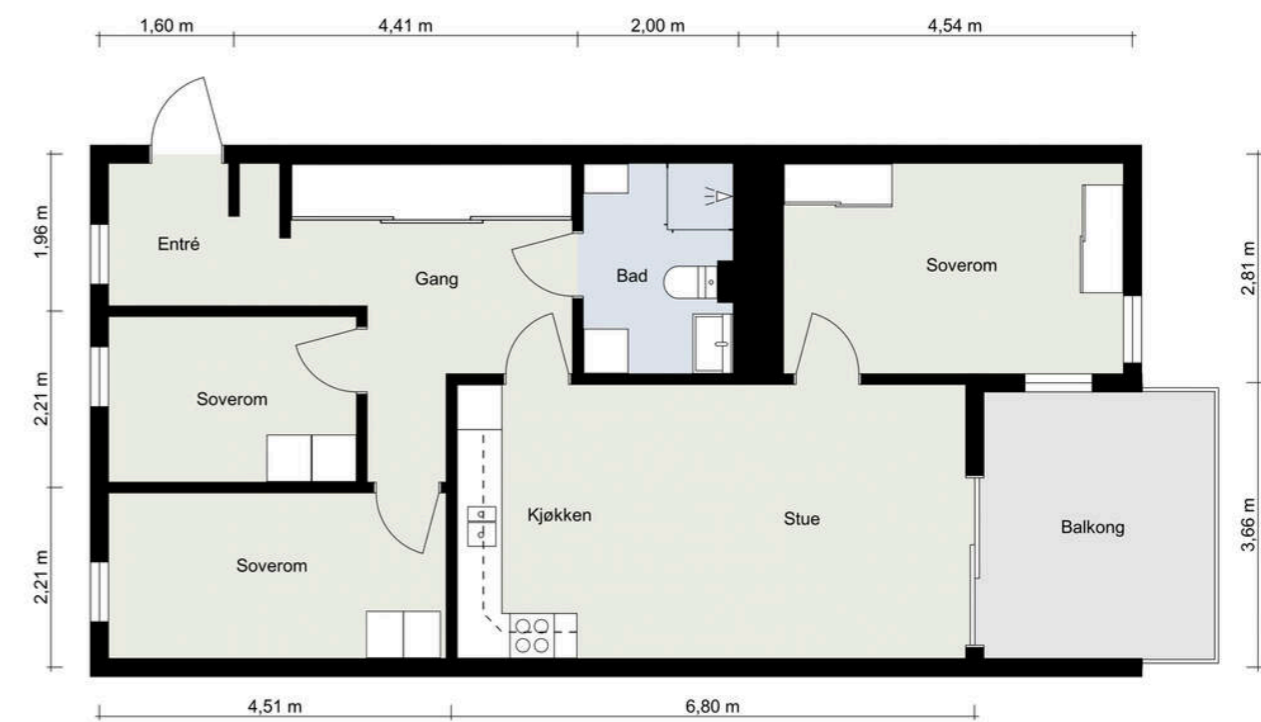




156

# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER



# KJERNEINFORMASJON

## SAMEIET / ØKONOMI

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

### Om sameiet

Sameiet består av 140 seksjoner i tillegg til styrerom. Piloten Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998340209, og ligger i Bærum kommune. Gårds- og bruksnummer: 41/863.

Piloten Sameie er en del av et større sammenhengende boligområde som til sammen består av 7 boligblokker, fordelt på 2 seksjonseier, Fornebu Hageby Tun 1 Sameie og Piloten Sameie, utomhusarealer og et garasje-/bodanlegg. Boligområdet er delt slik at garasjeanlegget utgjør en egen eiendom ("Garasjeeiendommen") som eies i et fellesskap kalt "Fornebu Hageby Garasjesameie". seksjonseiere i Garasjeeiendommen vil være de to boligsameiene på felt 8.5, samt de seksjonseiere som har bruksrett til parkeringsplass i Garasjeeiendommen. Piloten Boligsameie og dets seksjonseiere er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av garasjeeiendommen som deleier i Fornebu Hageby Garasjesameie. Fornebu Hageby Garasjesameie skal ivareta eiernes felles interesser. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Fornebu Hageby Garasjesameie fremgår av vedtektene for garasjesameiet.

Sameiet har en avtale med Eviny Termo AS (tidligere BKK Varme AS) om fordeling av kostnader til vannbåren varme og oppvarming av varmt forbruksvann ("varmtvann"). Eiene kan logge seg inn på sidene til Eviny og følge med på forbruk og

utsendte fakturaer; <https://www.eviny.no/login>. Flytting meldes til Eviny: [hei@eviny.no](mailto:hei@eviny.no).

### Felleskostnader pr. mnd

4.814,-

### Felleskostnader inkluderer

- Bredbånd 544,-
- Felleskostnader 4 015,11,-
- garasjeplass 255,-

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. Av sameiets årsberetning for 2024, besto disse blant annet av forretningsføring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, gartnertjenester, renhold av fellesarealer.

Fjernvarme for dusj og oppvarming faktureres eieren direkte.

### Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen fellesgjeld i sameiet.

### Andel fellesformue

2.445,- per onsdag, 31. desember 2025

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

NØKKELINFORMASJON FRA ÅRSMØTE 2025:

\* Oppgradering av skall sikring (Inngangsdører) Som følge av uønskede hendelser som indikerer system nøkler på avveie ønsker styret å utrede alternative systemer for adgangskontroll til byggene. Styret har invitert flere leverandører vedr alternative løsninger og foreslår at styret fortsetter utredning av løsninger i 2025 som del av budsjettbehandling for 2026.

Forslaget ble vedtatt: Årsmøtet godkjenner videre utredning og budsjettering av sikkerhetsløsning/skallsikring.

NØKKELTALL FRA ÅRSREGNSKAP 2024:

- \* Årsresultat er på kr 101 570,-
- \* Vedlikeholdskostnader er på kr 1 002 709,-
- \* Budsjettet vedlikehold for 2025 er på kr 1 301 500,-
- \* Egenkapital er pr 31.12. på kr 513 951,-
- \* Sum egenkapital og gjeld er på kr 829 388,-.

FORNEBU HAGEBY GARASJESAMEIE

- Selskapet eier 27,03 % av Fornebu Hageby Garasjesameie, S 7008
- Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i S 7008.
- Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i S 7008

NØKKELINFORMASJON FRA ÅRSMØTE 2025:

\* Sameiet Fornebu Hageby Garasjesameie har vedtatt å etablere ny ladeinfrastruktur for elbil med smart styring og lastbalansering. Tiltaket gjennomføres i 2025 og finansieres med et innskudd begrenset til kr 3.500 per seksjon. Kostnad for montering av ladestasjon er estimert til ca. kr 20.000 per ladepunkt og dekkes av den enkelte bruker. Prosjektet mottar offentlig tilskudd fra Akershus fylkeskommune på inntil 20 % av utbyggingskostnadene. Kjøper bør påregne en kapitalinnkreving.

Asker og Bærum vaktmesterkompani AS er totalleverandør. Det er også gartner og vintertjenester inkludert i felleskostnadene. Eget vaskefirma som vasker fellesarealer innvendig.

### Forkjøpsrett

Det kreves ikke styregodkjenning av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

### Styregodkjenning

Det kreves ikke styregodkjenning av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere. På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året. Beboere med ansvar for dyr plikter å fjerne dyrenes ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså søl etter dyr i oppgangen. Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

### Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige forsikring Asa  
Polisenummer 0000

### Sikringsordning

Selskapet er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiene.

### Formuesverdi primær

1.658.482,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

6.633.928,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

### Info eiendomsskatt

Det praktiseres ikke eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen.

### Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Diverse

Skjeggkre i sameiet: Det er observert skjeggkre i naboenheter i sameiet. Skjeggkre kan spre seg mellom enhetene. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien kan nå tilby en god og sikker sanering til en mye rimeligere pris enn hva som har vært tilfellet frem til nå. Der bygningsmassen har direkte tilknytning til nabo kan skjeggkre bevege seg mellom enhetene, disse tilfellene må derfor behandles helhetlig for å oppnå ønsket resultat like raskt.

Planer på naboeiendommer eller i nrområdet som kan ha betydning for boligen/eiendommen:  
Utbygging flytårnet  
**Kommentar fellesgjeld**  
Hefter ingen langsiktig gjeld i sameiet.

**OFFENTLIGE FORHOLD****Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

Søndag, 28. august 2016

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3201/41/863/124:

01.09.2009 - Dokumentnr: 641186 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:341 Bnr:4

Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863

Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2009 - Dokumentnr: 641258 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:341 Bnr:4

Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863

Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2009 - Dokumentnr: 641305 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:341 Bnr:4

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2009 - Dokumentnr: 867636 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vakuumsrør.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om vedlikehold.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2009 - Dokumentnr: 973393 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om strøklekeplass

Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863

Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2010 - Dokumentnr: 370272 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om allmennhetens rettigheter og teknisk

infrastruktur gjeldende delområdene 8.5 til 8.7 inngått

28.08.2006 mellom Fornebu Boligspår AS som utbygger og

Bærum kommune som offentlig instans.

Hefter i gnr. 341 bnr. 4 andel 6554/7536 tilhørende Statsbygg.

Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863

Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2012 - Dokumentnr: 123963 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:18

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:19

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:20

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:21

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:22

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:23

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:24

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:25

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:26

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:27

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:28

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:29

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:30

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:31

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:32

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:33

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:34

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:35

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:36

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:37

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:38

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:39

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:40

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:41

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:42

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:43

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:44

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:862 Snr:45

Bestemmelse om rett til å benytte felles uteoppholdsareal.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:863

Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2012 - Dokumentnr: 243817 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 124

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 80/10189

01.01.2020 - Dokumentnr: 160090 - Omnummerering ved

kommuneendring

Tidligere: Knr:0219 Gnr:41 Bnr:863 Snr:124

01.01.2024 - Dokumentnr: 74664 - Omnummerering ved

kommuneendring

Tidligere: Knr:3024 Gnr:41 Bnr:863 Snr:124

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse iht.

reguleringsplan. Kopi av situasjonskart er vedlagt

salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser

kan fås ved henvendelse til megler.

**Vei/Vann/Avløp**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er

tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

For private fellesledninger er det normalt solidarisk

vedlikeholdsplikt.

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

**Adgang til utleie**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap

om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

**Offentligrettslig pålegg**

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet

særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra

brann/feiervesen på eiendommen.

**Grunnboksdato**

Tirsdag, 17. februar 2026

**Konsesjon**

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

**Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Omk. kjøper beskrivelse**

8 350 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

208 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

209 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))

222 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

8 559 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))

8 572 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

**Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

#### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta

forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

##### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

##### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefordre bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

##### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

##### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

##### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

##### Eier

Anne Anfsen

##### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

##### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av salgssum. Estimert provisjon kr. 75 600 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 60 937).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 29 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 9 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 19 875,00, Trykking av prospekt kr 5 490,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 72 765.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 249,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 950,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 296,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 15 945.

Totale kostnader kr. 88 710.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler krav på minimumsprovisjon kr. 48.750,- i tillegg til øvrige avtalte vederlag (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen

## Kjerneinformasjon

uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler krav på minimumsprovisjon kr. 48.750,- i tillegg til øvrige avtalte vederlag (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. (Flett frase "meglernes vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### Vedlegg til salgsoppgave

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

**Dato salgsoppgave**  
10.4.2026



«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



## Tilstandsrapport

- Selveierleilighet.
- Bernt Balchens vei 10, 1364 FORNEBU
- BÆRUM kommune
- gnr. 41, bnr. 863, snr. 124

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m<sup>2</sup> BRA-i: 80 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 02.03.2026

Oppdragsnr.: 16603-1020

Referansenummer: GW6415

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang

Vår ref: Morten Kjønniksen



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppgavene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang  
Uavhengig Takstingeniør  
tjf@norges-takst.no  
916 35 490

Medansvarlig

Morten Kjønneksen  
Uavhengig Takstingeniør  
mk@norges-takst.no  
900 24 343



Oppdragsnr.: 16603-1020

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 2 av 16

Bernt Balchens vei 10, 1364 FORNEBU  
Gnr 41 - Bnr 863  
3201 BÆRUM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatelmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovighet (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 bygningsakkyndig, 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.

Oppdragsnr.: 16603-1020

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 3 av 16

Bernt Balchens vei 10, 1364 FORNEBU  
Gnr 41 - Bnr 863  
3201 BÆRUM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## 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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

**TG 3**

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

**1**

Tiltak under kr 20 000

**2**

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

**3**

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

**4**

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

**5**

Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 16603-1020

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 4 av 16

Bernt Balchens vei 10, 1364 FORNEBU  
Gnr 41 - Bnr 863  
3201 BÆRUM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk..

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklime kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Det medfølger garasje plass i felles garasjeanlegg i kjeller under boligen.

### Selveierleilighet. - Byggeår: 2011

#### UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 2- lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Balkong utenfor stue i betong på 10 kvm. Belagt med terrassefliser i kompositt.

#### INNVEDIG

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Tak har malte betongelementer. Det gjøres oppmerksom på noe merker/skader på en vegg i et soverom. Etasjeskiller er av betongdekke. Høydeforskjell gulv stue/kjøkken ble målt til 4 mm. Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### VÅTROM

Baderommet har servant, veggmontert toalett, innfellbare dusjdører i glass og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Det er lagt til grunn at sameiet har dokumentasjon fra leverandør av baderomskabin. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater i stål. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9- 17 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er balansert ventilasjon. NDet ble registrert noe svakt avtrekk ved test med røykappull. Eier opplyser at avtrekket er fuktstyrt. Badet er av type prefabrikkert baderomskabin og er unntatt hulltaking i forskrift.

#### KJØKKEN

Ikea kjøkken fra 2021 har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom kanal iflg. eier.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Stigeledninger antas utført i stål. Ikke synlige grunnet isolasjon av rør stigeledninger er sameiets ansvar. Innvendig i boligen er det synlige vannledninger av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Stoppekraner i skap montert i badrom. Soil/avkløp antatt utført i past (PA), soil/avløp er sameiets ansvar. Innvendig i boligen er det avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Felles styrt anlegg. Det er sentralanlegg for varmt vann. Vannbåren gulvvarme. Fjernvarmebasert ifølge tidligere salgsoppgaver for boliger i bygget. Fordelerskap for rør vannbåren varme er plassert i garderobeskap i gang. Automatsikringer med skap i entré.

#### TOMTEFORHOLD

Felles tomt for sameiet.

#### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Boligen ligger minimum tre etasjer over nivå med garasjeanlegg og radonmåling er ikke relevant.

#### Arealer

#### Forutsetninger og vedlegg

#### Lovlighet

#### Selveierleilighet.

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Oppdragsnr.: 16603-1020

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 5 av 16

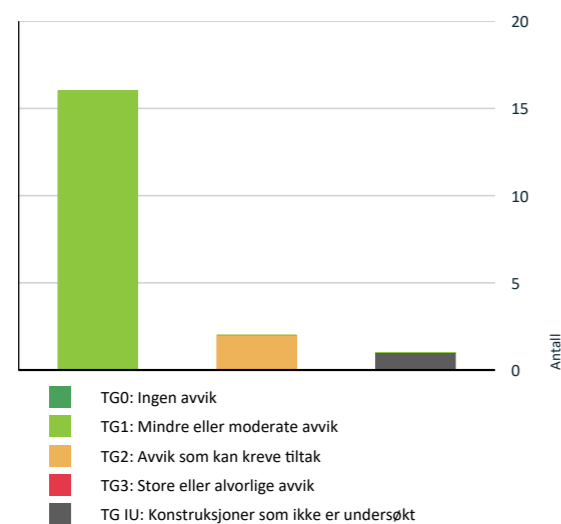
Bernt Balchens vei 10, 1364 FORNEBU  
Gnr 41 - Bnr 863  
3201 BÆRUM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at takstmannen ikke har elektro kompetanse.

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

### Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet.

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner** [Gå til side våtrom](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 16603-1020

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 6 av 16

Bernt Balchens vei 10, 1364 FORNEBU  
Gnr 41 - Bnr 863  
3201 BÆRUM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Tilstandsrapport

### SELVEIERLEILIGHET.

**Byggeår**  
2011

**Kommentar**  
Iflg. infoland online

**Anvendelse**  
Leiligheten er bebodd av eier.

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

**Vedlikehold**  
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Byttet servant/servantskap.
2021	Modernisering	Byttet kjøkken.

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2- lags glass.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2- lags glass.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong utenfor stue i betong på 10 kvm.  
Belagt med terrassefliser i kompositt.

### INNVEDIG

#### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Tak har malte betongelementer.  
Det gjøres oppmerksom på noe merker/skader på en vegg i et soverom.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Eier

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.  
Høydeforskjell gulv/stue/kjøkken ble målt til 4 mm.

#### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

#### 2. ETASJE > BAD

##### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Det er lagt til grunn at sameiet har dokumentasjon fra leverandør av baderomskabin.

#### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater i stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Ingen akutte tiltak nødvendig.

#### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9- 17 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm.

#### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Forventet levetid for membran er 20- 25 år.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er ikke behov for strakstiltak.

Oppdragsnr.: 16603-1020

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 7 av 16

Bernt Balchens vei 10, 1364 FORNEBU  
Gnr 41 - Bnr 863  
3201 BÆRUM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Tilstandsrapport



Sluk i dusjsonen.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet har servant, veggmontert toalett, innfellbare dusjdører i glass og opplegg for vaskemaskin.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Det ble registrert noe svakt avtrekk ved test med røykappull. Eier opplyser at avtrekket er fuktstyrt.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG B Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er av type prefabrikkert baderomskabin og er unntatt hulltaking i forskrift.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkken fra 2021 har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat.

Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.



Røropplegg i kjøkkenbenk

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom kanal iflg. eier.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Stigeledninger antas utført i stål. Ikke synlige grunnet isolasjon av rør stigeledninger er sameiets ansvar. Innvendige i boligen er det synlige vannledninger av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekraner i skap montert i baderom.



Stoppekraner i skap i baderom.



Fordelerskap i himling baderom.

Oppdragsnr.: 16603-1020

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 8 av 16

Bernt Balchens vei 10, 1364 FORNEBU  
Gnr 41 - Bnr 863  
3201 BÆRUM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Tilstandsrapport



Skap med stoppekraner er merket.

#### TG 1 Avløpsrør

Soil/avkløp antatt utført i past (PA), soil/avløp er sameiets ansvar. Innvendig i boligen er det avløpsrør av plast.

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Felles styrt anlegg.

#### TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

#### TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme. Fjernvarmebasert ifølge tidligere salgsoppgaver for boliger i bygget. Fordelerskap for rør vannbåren varme er plassert i garderobeskap i gang.



Fordelerskap til vannbåren gulvvarme er plassert i gang (i garderobeskap).

#### 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden 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 med skap i entré.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2011**
  3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
  4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget.**
  5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
  6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei iflg. eier.**
  7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei iflg. eier.**
- Generelt om anlegget**
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
  9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

Oppdragsnr.: 16603-1020

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 9 av 16

Bernt Balchens vei 10, 1364 FORNEBU  
Gnr 41 - Bnr 863  
3201 BÆRUM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### Inntak og sikringsskap

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

### Generell kommentar

Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette. Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.



Sikringsskap plassert i entré



Kursfortegnelse.

**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Boligen ligger minimum tre etasjer over nivå med garasjeanlegg og radonmåling er ikke relevant.

Bernt Balchens vei 10, 1364 FORNEBU  
Gnr 41 - Bnr 863  
3201 BÆRUM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## 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

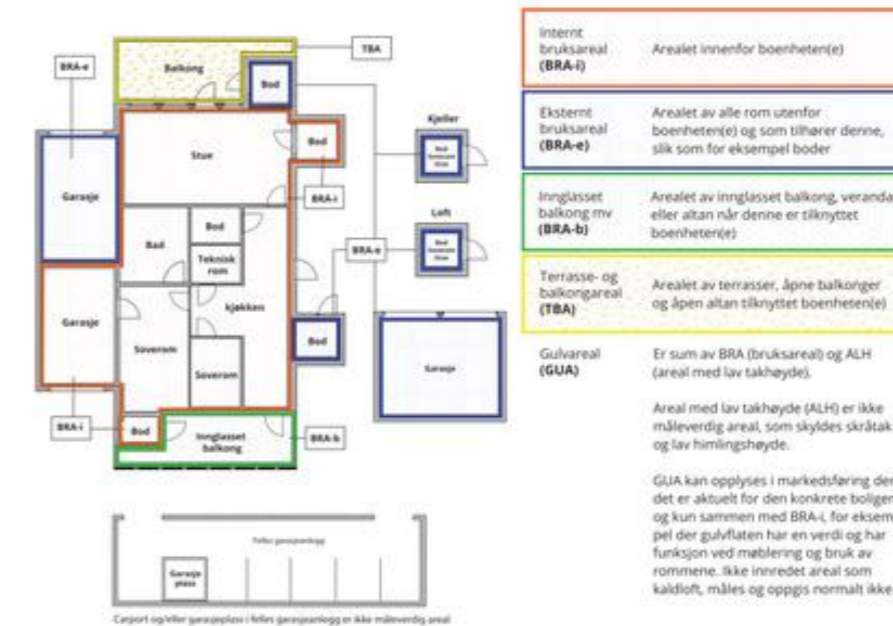
### Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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.



### 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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.

Bernt Balchens vei 10, 1364 FORNEBU  
Gnr 41 - Bnr 863  
3201 BÆRUM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Arealer

### Selveierleilighet.

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	80			80	10
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>80</b>	<b>5</b>			<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>85</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, gang, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.  
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.  
Takhøyde stue og kjøkken er 261 cm cm.  
Leiligheten disponerer en bod i felles kjeller på 5 kvm.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.  
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten.  
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Byttet kjøkken og servant og servantskap.

Ja  Nei

Oppdragsnr.: 16603-1020

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 12 av 16

Bernt Balchens vei 10, 1364 FORNEBU  
Gnr 41 - Bnr 863  
3201 BÆRUM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Morten Kjønneksen	Takstingeniør
	Anne Anfinsen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	41	863		124	4324 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

### Adresse

Bernt Balchens vei 10

### Hjemmelshaver

Anfinsen Anne

### Kommentar

Eventuell andel av formue/fellesgjeld er ikke mottatt eller vurdert.

### Boligselskap

Piloten Sameie

### Eierandel

80 / 10189

### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

### Organisasjonsnr

998340209

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Ikke kontrollert.

#### Om tomten

Felles tomt for sameiet.

#### Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
<b>Kommentar</b>				
Felles forsikring for sameiet. Innbeforsikring oppretter seksjonseier selv.				

Oppdragsnr.: 16603-1020

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 13 av 16

Bernt Balchens vei 10, 1364 FORNEBU  
Gnr 41 - Bnr 863  
3201 BÆRUM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.02.2026	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.08.2016	Bernt Balchens vei 2 -14 - boligblokk tun 4	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	24.02.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 16603-1020

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 14 av 16

Bernt Balchens vei 10, 1364 FORNEBU  
Gnr 41 - Bnr 863  
3201 BÆRUM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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 insiden 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.

Oppdragsnr.: 16603-1020

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 15 av 16

Bernt Balchens vei 10, 1364 FORNEBU  
Gnr 41 - Bnr 863  
3201 BÆRUM

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets 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 hammerlektrode 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 slitasjegrاد: 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 omsluttete 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.

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

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/GW6415>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Oppdragsnr.: 16603-1020

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 16 av 16

PROAKTIV  
EIENDOMSMEGLING

Gjensidige

## Egenerklæring

Bernt Balchens vei 10, 1364 FORNEBU

17 Feb 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bernt Balchens vei 10	Bernt Balchens vei 10	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

12.2011

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.  
desember 2011

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 95206495

### Informasjon om selger

Selger

Anfinsen, Anne

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



**Våtrom**

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

2.1.2 Årstall  
 2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Bytte av servantskap

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Fornebu Rør

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Tak, yttervegg og fasade**

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Kjeller**

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
 Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



**Elektrisitet**

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

10.1.2 Årstall  
 2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Elektrisk arbeid i forbindelse med nytt kjøkken

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Fixel

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Rør**

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Ventilasjon og oppvarming**

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skjevheter og sprekker

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre ble påvist i annen leilighet for et par år siden. Alle leiligheter ble sjekket og behandlet i den forbindelse, men ikke noe funnet i min leilighet

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

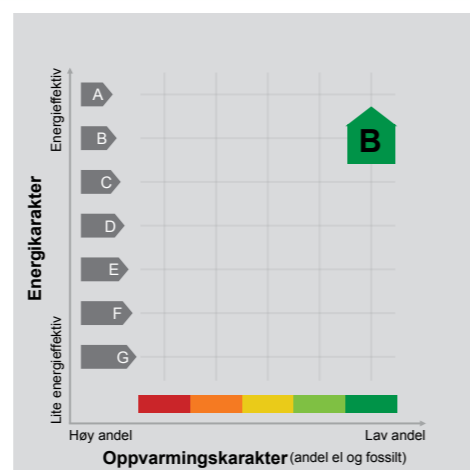
Forsikringsnummer 16921206

Side 5



## Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester PILOTEN SAMEIE
Antall registrerte enheter	9
Postnummer	1364
Sted	FORNEBU
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	863
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24878961
Merkenummer	Energiattest-2025-232730
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2005026

I medhold av § 27-2 nr.1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 27.09.2006 godkjent disse bestemmelser.

## BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FORNEBU, OMRÅDE 8.5, 8.6, OG 8.7

### § 1 HENSIKT OG FORUTSETNINGER

#### 1.1 Hovedhensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

- Å tilrettelegge for utbygging av området med boligbebyggelse i 2-5 etasjer.
- Å tilrettelegge for detaljhandel, bevertning og kontor i en mindre del av planområdet
- Å legge til rette for allmenn ferdsel langs og gjennom området
- Å avsette tomt for barnehage og videregående skole

#### 1.2 Bokvalitet

Bomiljøveileder for Fornebu skal følges. Det skal ved utformingen av bebyggelse og utearealer legges til rette for en variert befolkningssammensetning og et trygt og godt sosialt miljø.

Utearealene skal struktureres og opparbeides slik at de stimulerer til sosial kontakt og livsutfoldelse for alle brukeregrupper. Utearealene skal være bilfrie og være tilpasset barn i alle aldre.

Utearealer og bebyggelse skal være tilrettelagt for bevegelses- og orienteringshemmede.

#### 1.3 Estetikk

Estetiske retningslinjer for Fornebu skal følges.

Kvalitet og krav til estetikk skal prege utviklingen av området.

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur.

#### 1.4 Miljø

- Miljøoppfølgingsprogrammet for Fornebu skal følges. Det skal ved opparbeidelsen av området legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning.
- De ubebygde delene av planområdet, med unntak av private hageparseller, skal være åpne for allmennhetens ferdsel.
- Teknisk infrastruktur i grunnen tilstrebes lagt i fellesgrøfter. Det kan kreves fremføring av hovedledninger for teknisk infrastruktur gjennom planområdet.
- Det kan 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.
- Oppvarming og kjøling av ny bebyggelse skal være vannbåren, og tilknyttes fjernvarme- og fjernkjøleanlegg.

- Bebyggelsen skal planlegges og prosjekteres med sikte på å oppnå lav energibruk i hele bebyggelsens levetid. Mengden av avfall i byggeprosessen skal minimeres. Det skal benyttes miljøvennlige materialer med lang levetid og god materialutnyttelse. Muligheten for å benytte gjenbruksmaterialer, inkludert asfalt og betong, skal vurderes.
- Avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal skje på en for miljøet god måte. Boligene innefor området skal tilknyttes vakuumanlegg for rørtransport av avfall. Det skal legges til rette for kildesortering i driftsfasen.
- Det skal utarbeides massehåndteringsplan for bebyggelsen. Eventuelle overskuddsmasser skal gjenbrukes på Fornebu. Ved eventuelt masseunderskudd skal overskuddsmasser fra andre områder på Fornebu benyttes.
- Miljømålene i miljøoppfølgingsprogrammet skal innarbeides i konkurranser, anbudsinnbydelser, kontrakter og byggeplaner.
- Ved etappevis utbygging skal tilliggende arealer som skal bygges ut i en senere fase gis en midlertidig opparbeidelse med gangforbindelser og grønne overflater som minsker ulempene for de felt som tas i bruk først.
- Det skal planlegges og prosjekteres bygg med god bygningsutforming og standard som tilrettelegger for et godt inn klima.

#### 1.5 Samfunnstjenester

Utbyggingen skal skje i samsvar med de forutsetninger som er gitt i kommunedelplan 2 for Fornebu når det gjelder etablering av samfunnstjenester, inkludert utbygging av teknisk og sosial infrastruktur.

### § 2 VILKÅR OG REKKEFØLGEBESTEMMELSER FOR GJENNOMFØRING AV PLANEN

#### 2.1 Vilkår

Det kan ikke gis rammetillatelse for ny bebyggelse før sosial infrastruktur som barne- og ungdomsskole, barnehage med mer, samt tekniske anlegg for betjening av planområdet som elektrisitetsforsyning, vann og avløp, fjernvarme, vakuumanlegg for rørtransport av avfall, tilfredsstillende kapasitet på transportnettet, herunder gang-sykkelveier, kjøreveier og bane er etablert eller sikret.

#### 2.2 Rekkefølge

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal trafikkområde gang- sykkelveier og fellesområder – felles grøntareal innenfor planområdet være ferdig opparbeidet. Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i det enkelte felt, skal alle utearealer i det aktuelle felt være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Dersom felt O1 ikke utbygges samtidig med de første boligene, skal området midlertidig opparbeides i henhold til egen plan.

### § 3 OPPRYDDING OG HÅNDTERING AV EVENTUELLE FORURENSEDE MASSER

Før anleggsstart må det dokumenteres at eventuell forurensning i grunnen er fjernet / behandlet iht. krav fra forurensningsmyndighetene og plan- og bygningsmyndighetene, jfr. plan- og bygningslovens § 68, og pålagt opprydding må

ha funnet sted. Det skal foreligge en beredskapsplan som beskriver hvordan forurensninger i grunnen skal håndteres når disse oppdages etter anleggsstart. Dersom arbeidene kommer i berøring med tidligere gjennomført opprydding, herunder gjenplasserte masser med restforurensning, må det foreligge en godkjent plan for kontroll og håndtering av disse massene. En redegjørelse for disse arbeidene må innsendes når arbeidene er avsluttet.

### § 4 PLAN- OG BYGGESAKSBEHANDLING

#### 4.1 Bebyggelsesplan

Før byggesøknad behandles, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for det enkelte felt.

#### 4.2 Byggesøknad

Som vedlegg til **rammesøknaden skal** blant annet følge:

- Plan som viser organisering av tomtens uteareal med beskrivelse. Terreng angis med halvmeters koter. Atkomst, utvendig parkering, herunder sykkelparkering, nødvendige trapper og stigningsforhold på veier og stier, samt prinsipper for beplantning skal vises. For fellesområde – felles grøntareal og trafikkområde – gang- /sykkelvei skal det sendes inn utomhusplan, jfr. § 4.3.1.
- Estetisk redegjørelse for bebyggelsen inklusive beskrivelse av materialbruk og farger.
- Skiltplan som gir retningslinjer for utforming og plassering av skilt.
- Temaplan som viser type, plassering og størrelse på lekearealene.
- Miljøplan for prosjektet utarbeidet etter mal for miljøplan med veiledning.
- Massehåndteringsplan.
- Energi- og effektbudsjett for bebyggelsen.
- Plan for avfallshåndtering i det ferdige bygget.

#### 4.3 Igangsettingssøknad

Som vedlegg skal følge:

- Utomhusplan, jfr. § 4.3.1
- Plan for anleggsfasen
- Oppdatert miljøplan

##### 4.3.1 Utomhusplan

Utomhusplanen skal vise bruk og overflate på alt ubebygget areal, herunder terreng med eksisterende og nye koter, avkjørsler, parkeringsplasser på bakken, gangareal med trapper og ramper, plassering og utforming av uteoppholdsareal og lekeareal, beplantning, belysning, støttemurer, overvannshåndtering, materialvalg etc. Utomhusplanen skal også vise midlertidig opparbeidning av felt eller deler av felt som skal bygges ut senere.

##### 4.3.2 Plan for anleggsfasen

Planen skal blant annet vise plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, evt. boligbrakker med adkomst og parkering, samt kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for blant annet støy- og

luftforurensning og forurensning av grunn i anleggsperioden, med beskrivelse av avbøtende tiltak.

## § 5 FELLESBESTEMMELSER I BYGGEOMRÅDENE

### 5.1 Grad av utnyttelse (T-BRA)

Tillatt bruksareal (T-BRA) beregnes ihht. teknisk forskrift 1997. Parkeringskjeller (inkludert boder for boliger), samt parkeringsplasser på terreng, skal ikke regnes med i grad av utnytting. I rom som strekker seg over flere plan ("glassgård" e.l.), skal kun bruksarealet av grunnplanet samt eventuelle broer, mezzaniner e.l. tas med. Det tillates ikke etablert konstruksjoner som øker bruksarealet for slike rom. Overdekket balkongareal / uteareal på bakken med inntil 10 m<sup>2</sup> pr leilighet medregnes ikke i tillatt bruksareal.

### 5.2 Plassering og høyde

Byggevolumene skal oppdeles og plasseres innenfor byggegrensene slik det fremgår av illustrasjonsplanen. Der arealene skal være beplantet, må tak i parkeringskjeller overdekkes med et jordlag med tilstrekkelig tykkelse. Maks. kotehøyder for bebyggelse er vist på plankartet. For øvrig skal bebyggelsens høyde følge prinsippene i illustrasjonsplanen. Mindre heisoppbygg, samt luftkanaler av vanlig størrelse tilpasset byggets arkitektur, kan tillates over gesims. Balkonger tillates å overskride byggegrensen med inntil 1,5 m. Felles avkjørsel / torg tillates overbygget innenfor byggrgrenser angitt på plankartet og ihht prinsipper gitt i illustrasjonsplanen.

### 5.3 Utforming

Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et helhetlig preg og med god arkitektonisk utforming. Det skal benyttes lyse materialer og farger som bidrar til harmoni med omgivelsene, kfr. estetiske retningslinjer for Fornebu. Bebyggelsen skal utformes i samspill med omkringliggende landskap, terreng, gaterom og uterom. Boligbebyggelsen kan ha takterrasser. Eventuelle tekniske installasjoner som trafoer med mer skal integreres i bebyggelsen. Installasjonene kan legges i hovedbebyggelsen, eller i mindre bygg (boder, sykkelskur eller lignende).

### 5.4 Lekearealer

Felles uteoppholdsareal skal utformes spesielt med tanke på barns lek. Minimum 25 m<sup>2</sup> pr. bolig skal opparbeides som lekeareal. Arealene skal ha en skjerm og solrik beliggenhet. Det skal opparbeides sandlekeplasser for de minste barna i nær tilknytning til inngang, nærlekeplasser mellom boliggruppene, og strøkslekeplass innenfor felt O1, jfr. § 9.

### 5.5 Krav til den enkelte bolig

Det er ikke tillatt med ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst. Alle leiligheter, med unntak av hybler og ett roms leiligheter, skal ha direkte utgang til privat sydøst-, syd- eller vestvendt uteoppholdsareal på terreng, balkong eller

takterrasse. Forhager bør være maksimum 40 m<sup>2</sup> og strekke seg minimum 3 m ut fra veggliv. Balkonger skal være minimum 6 m<sup>2</sup>.

## 5.6 Parkering

**Bolig** Parkering skal skje etter gjeldende norm for Fornebu:

Bolig	Byvilla / blokk*)	Småhus / rekkehus*)
- 5 rom og mer	1,5	1,7
- 4 rom	1,3	1,5
- 3 rom	1,1	1,2
- 2 rom	0,9	0,9
- 1 rom / hybel	0,6	0,6

\*) Hvorav 0,2 plasser til besøkparkering

<b>Kontor</b>	1 P-plass pr. 80 m <sup>2</sup> T- BRA
<b>Detaljhandel og bevertning</b>	1 P-plass pr. 30 m <sup>2</sup> T-BRA
<b>Videregående skoler</b>	0,15 p-plasser pr. elev
<b>Barnehage</b>	4 p-plasser pr. 18 barn

Parkering på terreng skal skje etter de prinsipper som er vist på illustrasjonsplanen. Det skal legges til rette for sykkelparkering nær inngang på terreng og i forbindelse med garasjeanlegg under terreng.

## 5.7 Støy

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer om støy ved planlegging etter plan- og bygningsloven, jfr. rundskriv T- 1442, legges til grunn for gjennomføringen. Før rammetillatelse skal det dokumenteres at ovenstående krav kan oppfylles, eventuelt ved støyskjermingstiltak. Tiltakene skal være utført før anlegget tas i bruk.

## 5.8 Luftforurensning

Det tillates ikke friskluftinntak til bygningenes ventilasjonsanlegg plassert på fasader mot sterkt trafikkerte veier.

## 5.9 Gjerde

Det tillates ikke satt opp gjerde i noen del av planområdet. Det kan gjøres unntak der det av sikkerhetsmessige grunner er behov for gjerde.

## § 6 FELT B1 - BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG

Grad av utnytting skal ikke overstige T-BRA = 24.000 m<sup>2</sup>. Av dette kan maks 2.150 m<sup>2</sup> (T-BRA) i 1. og 2. etasje mot indre ringvei benyttes til detaljhandel, bevertning og kontor. I blokkområdene skal hver annen akse trappes ned med ca. 3 meter innenfor maksimale koter angitt på plankartet. (Dette gir rom for bebyggelse i vekselvis 4 og 5 etasjer. ) Rekkehusgruppene skal ha forhager mot internt tun.

**§ 7 FELT B2 - BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG**

Grad av utnytting skal ikke overstige T-BRA = 9.500 m<sup>2</sup>.

Av dette kan maks 1.500 m<sup>2</sup> (T-BRA) i 1. og 2. etasje mot indre ringvei benyttes til detaljhandel, bevertning og kontor.

I blokkområdene skal hver annen akse trappes ned med ca. 3 meter innenfor maksimale koter angitt på plankartet. (Dette gir rom for bebyggelse i vekselvis 4 og 5 etasjer.)

**§ 8 FELT B3 - BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG**

Grad av utnytting skal ikke overstige T-BRA = 15.500 m<sup>2</sup>.

De 3 blokkene nordøst i feltet tillates oppført innenfor kotehøyder angitt på plankartet. (Dette gir rom for bebyggelse i 5 etasjer). På øvrig bebyggelse i feltet skal hver annen akse trappes ned med ca. 3 meter innenfor maksimale koter angitt på plankartet. (Dette gir rom for bebyggelse i vekselvis 4 og 5 etasjer.)

**§ 9 FELT O1 - BYGGEOMRÅDE FOR VIDEREGÅENDE SKOLE**

Krav om bebyggelsesplan iht. § 4.1 er ufravikelig for dette felt.

Grad av utnytting skal ikke overskride T-BRA = 11.000 m<sup>2</sup>.

Feltet skal ha kjøreatkomst via fellesområde – felles avkjørsel.

Det skal legges til rette for opphold og lek.

Det skal sikres tilstrekkelig sykkeloppstillingsplasser.

Det skal sikres oppstillingsplass for buss.

Det skal opparbeides parkeringsanlegg under terreng som kan være felles for skole og barnehage.

På skolens uteområde skal det anlegges strøkslekeplass for boligområdene innenfor planområdet.

**§ 10 FELT O2 - BYGGEOMRÅDE FOR BARNEHAGE**

Grad av utnytting skal ikke overskride T-BRA = 1000 m<sup>2</sup>.

Feltet skal ha atkomst via fellesområde – felles avkjørsel.

Det skal legges til rette for opphold og lek.

Det skal etableres kortidsparkering for levering og henting av barn, samt sykkeloppstillingsplasser på terreng.

Det skal opparbeides parkeringsanlegg under terreng som kan være felles for skole og barnehage.

**§ 11 BYGGEOMRÅDE GARASJEANLEGG UNDER TERRENG**

Felles parkering for boligområdene B1 og B2 skal opparbeides i garasjeanlegg under bakken slik det fremkommer av plankartet. Garasjeanlegget skal ha atkomst fra indre ring.

**§ 12 TRAFIKKOMRÅDE - GANG – OG SYKKELVEI**

Gang – og sykkelvei opparbeides som øvrige overordnede hovedsykkelveier på Fornebu m.h.t. materialbruk, beplantning og belysning.

**§ 13 FELLESONRÅDER - FELLES AVKJØRSEL**

Felles avkjørsel /torg opparbeides for opphold og som atkomst til barnehage, skole og virksomheter på gateplan rundt torget.

Parkering, uteservering og detaljhandel kan tillates. Det skal settes av areal til returpunkt for kildesortert avfall innenfor området.

**§ 14 FELLESONRÅDE - FELLES GRØNTAREAL**

Område skal opparbeides som del av Fornebus overordnede rekreasjonsområder, og skal være felles for boligene i byggeområdene 7.2 - 7.4, 8.1 - 8.8 og 9.1 - 9.7 i kommunedelplan 2 for Fornebu.

Nytt landskap, herunder terreng og vegetasjon med mer forutsettes etablert. Det skal legges spesiell vekt på å skape gode forhold for barn og bevegelses- og orienteringshemmede.

Området skal gis en parkmessig opparbeidelse etter prinsippene i illustrasjonsplanen. Det skal gjennomføres tilretteleggingstiltak for bruk av området til lek og rekreasjon,

som stier og gangveier, skiløyper og akebakker, ball- og lekeplasser.

Stier, gangveier og gang-/sykkelveier skal opparbeides slik at de knytter de omkringliggende områder sammen.

oooOOOooo



Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 24.02.2026

**Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse**

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

<b>Gnr</b>	41	<b>Bnr</b>	863	<b>Fnr</b>	0	<b>Snr</b>	124
<b>Adresse</b>	Bernt Balchens vei 10 , 1364 FORNEBU						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter				
2006/13792	Fornebu byggefelt 8.5 -boligblokk 4	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/> Ingen
2010/5128	Bernt Balchens vei 2 -14 - boligblokk tun 4	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input checked="" type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/> Ingen
2015/64304	Bernt Balchens vei 2 -14 - boligblokk tun 4	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/> Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

**Merknad 1 - Manglende attester**

Se kommunens nettsider for informasjon.

<https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/>

**Merknad 2 - Seksjoner og andeler**

- For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
- For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

**Merknad 3 - Spesielle tilfeller**

- Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
- Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjærmede personer, kontakt kommunen direkte.

BÆRUM KOMMUNE  
BYGGESAK



Skanska Norge As  
Postboks 1175 OSLO SENTRUM  
0107 OSLO

Deres ref.: Ulrik Ørnberg  
Vår ref.: 15/64304 - 16/164845/KNI  
Dato: 22.08.2016

Adresse - Tiltak: Bernt Balchens vei 2 -14 - boligblokk tun 4  
Gnr/Bnr: 41/863  
Tiltakshaver: OBOS Nye Hjem AS  
Ansvarlig søker: Skanska Norge AS/Oslo

**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. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at feil og mangler oppgitt ved anmodning om brukstillatelse er rettet.

Ansvarlig søker har bekreftet at alle fagområder er ferdigstilt.

Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

Kontrollerklæring - Otis AS (DokID 2477875)	3271921
Kontrollerklæring - Protan Tak AS (DokID 2477870)	3271922
Kontrollerklæring - Protan Tak AS (DokID 2477882)	3271923
Kontrollerklæring - Ørnulf Wiig Installasjon AS (DokID 2477874)	3271924
Kontrollerklæring - Ørnulf Wiig Installasjon AS (DokID 2477881)	3271925
Kontrollerklæring - Brannsikkerhet Total AS (DokID 2477866)	3271926
Kontrollerklæring - Contiga AS (DokID 2477869)	3271927
Kontrollerklæring - Contiga AS (DokID 2477878)	3271928
Kontrollerklæring - Ing.Firmaet L.S (DokID 2477872)	3271929
Kontrollerklæring - Kaefer Construction AS (DokID 2477871)	3271930
Kontrollerklæring - Kaefer Construction AS (DokID 2477880)	3271931
Kontrollerklæring - Otis AS (DokID 2477865)	3271932

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

Besøksadresse:  
Kommunegården  
Arnold  
Haukelandspl. 10

Org. nr: 974553686  
Bank:  
Telefon: 67 50 44 63  
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?  
Hjelp oss å bli bedre:  
klartsprak@baerum.kommune.no

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

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

Hanne Høybach  
bygningssjef

Kjersti Nilsen  
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur*

**VEDTEKTER  
for  
FORNEBU HAGEBY GARASJESAMEIE**

gnr. 341 bnr. 4 i Bærum kommune

**§ 1  
Navn**

Sameiets navn er Fornebu Hageby Garasjesameie.

**§ 2  
Hva sameiet omfatter**

Sameiet omfatter et garasjeanlegg i en egen fradelt eiendom under bakkenivå innenfor bebyggelsen på Fornebu Hageby Tun 1 og Piloten sameie, betegnet som gnr.341 bnr.4 i Bærum kommune.

Seksjonseierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er iht. vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av 173 parkeringsandeler + 2 "sameie"-andeler med en seksjonseierbrøk, som fordeler seg som følger:

			Sum andeler	Stemmer
173 andeler (parkeringsandeler), hver utgjørende	28	til sammen	4844	173
1 andel tilhørende Sameiet Fornebu Hageby Tun 1		til sammen	655	10(*)
1 andel tilhørende Piloten Boligsameie		til sammen	2037	30(*)
<b>Til sammen</b>			<b>7536</b>	<b>213</b>

(\*) utgangspunkt:  $Vektet\ 50\% \sum\ andel\ (nevner) / 28$  og avrundet ned til 10

**§ 3  
Formål**

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner (spesialrom) for bebyggelsen til beste for seksjonseierne.

**§ 4  
Fysisk bruk av sameiets eiendom**

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Fordelingen av parkeringsplasser fremgår av vedlegg 1. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet om å endre parkeringsfordelingen uten at de berørte seksjonseiere har gitt sitt samtykke.

Garasjeeiendommen omfatter også bodarealer. De enkelte boder disponeres eksklusivt av de enkelte boligseksjonseier og deres seksjonseiere. Fordelingen av boder fremgår av vedlegg 2. Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet om å endre bodfordelingen, uten at de berørte seksjonseierne har gitt sitt samtykke til dette.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruk av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Det tillates ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er tilhenger. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lign.) Av hensyn til brannsikkerhet og sprinklerdyser er det ikke tillatt å lagre gjenstander på taket av nettingbodene i kjelleren.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til kjøretøy som er parkert på sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt med vask av kjøretøy. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

#### § 5 Rettslige disposisjoner

Seksjonseierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med sameieseksjon i bebyggelsen på Fornebu Hageby, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, trappeoppganger, heiser, boder, sykkelparkering mv.) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva og mellom hvilke parter disposisjonen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon som sameieandelen er knyttet til og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige seksjonseieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Seksjonseierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

#### § 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt (**vedlegg 1**).

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan kun overføres til andre seksjonseiere i et av eierseksjonssameiene beliggende over garasjesameiet.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra Fornebu Hageby Tun 1 eller Piloten sameie uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan ikke leies eller lånes ut til andre enn beboere i et av boligsameiene Fornebu Hageby Tun 1 og Piloten.

#### § 7 Ordinært årsmøte

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En seksjonseier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker som er nevnt i innkallingen kan behandles av årsmøtet. Uten hensyn til dette kan det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styret informerer,
2. Valg av styre,
3. Valg av styreleder,
4. Valg av revisor,

Årsrapport, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før årsmøtet sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

### § 8 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på sammen måte som for ordinært årsmøte, jf § 7.

### § 9 Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter følgende stemmebrøk;

- Garasjeplass: 1 stemme pr plass (173 plasser)
  - Sameiet Fornebu Hageby Tun 1: 10 stemmer
  - Piloten Boligsameie: 30 stemmer
- Til sammen: 213 stemmer

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i årsmøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring i vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- c) andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
- d) tiltak som har sammenheng med seksjonseienes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for mer enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- 1) at bestemte seksjonseiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring i denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### § 10 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3- 5 medlemmer som velges av årsmøtet.

Styremedlemmene velges for 2 år med mindre annet bestemmes ved valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet blant de valgte styremedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom årsmøtet har truffet vedtak om det kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

### § 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre Sameiets styre beslutter noe annet representerer det samlede styret Sameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

### § 12 Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

**§ 13**  
**Vedlikehold**

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele Garasjeeiendommen

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

**§ 14**  
**Vedlikeholdskostnader**

1. Kostnader med eiendommen skal fordeles slik:

- a. 30 % av sameiets utgifter fordeles på garasjeplassene med lik del på hver garasjeplass
- b. 70 % av sameiets utgifter fordeles på Sameiet Fomebu Hageby Tun 1 og Piloten boligsameie i forhold til antallet leiligheter med 45/185-deler på Sameiet Fomebu Hageby Tun 1 og 140/185-deler på Piloten Boligsameie.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 16,
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
- c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- d) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- e) vaktmesterrom,
- f) renhold av fellesarealer
- g) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorar

2. Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert.

**§ 15**  
**Betaling av felleskostnader**

Den enkelte seksjonseier skal hver måned, alternativt hvert kvartal hvis styret beslutter dette, innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Styret kan inngå avtale med de overliggende boligseksjonseier om en felles innkreving av driftskostnadene.

**§ 16**  
**Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Dersom sameiets forsikring benyttes ved skade forårsaket av kjent person eller kjøretøy, skal denne selv dekke egenandelen.

**§ 17**  
**Revisor**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

**18**  
**Sameieloven**

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

- - - - -

Vedtektene sist endret på årsmøte 18. april 2018 og årsmøte 1. juni 2022.

## VEDTEKTER

### Piloten Sameie

(fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet

Sist endret på årsmøtet 18.04.2018 og

på årsmøtet 28.04.2022)

#### § 1

##### Navn

Sameiets navn er Piloten Sameie.

#### § 2

##### Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 41 bnr. 863 i Bærum kommune. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal dvs. eksklusiv balkong/terrasse.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Balkonger/ terrasser inngår i bruksenhetene med unntak av terrasser på bakkeplan. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens fellesbehov.

Piloten Sameie er en del av et større sammenhengende boligområde som til sammen består av 7 boligblokker, fordelt på 2 seksjonseier, Fornebu Hageby Tun 1 Sameie og Piloten Sameie, utomhusarealer og et garasje-/bodanlegg. Boligområdet er delt slik at garasjeanlegget utgjør en egen eiendom ("Garasjeeiendommen") som eies i et fellesskap kalt "Fornebu Hageby Garasjesameie". seksjonseiere i Garasjeeiendommen vil være de to boligsameiene på felt 8.5, samt de seksjonseiere som har bruksrett til parkeringsplass i Garasjeeiendommen.

Piloten Boligsameie og dets seksjonseiere er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av garasjeeiendommen som deleier i Fornebu Hageby Garasjesameie.

Fornebu Hageby Garasjesameie skal ivareta eiernes felles interesser. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Fornebu Hageby Garasjesameie fremgår av vedtektene for garasjesameiet.

Grøntarealer, gjeste- og sykkelparkeringsplasser, gangveier, lekeplasser, møteplasser og fellesinnretninger (ledning-/ kabelanlegg mm) av enhver art mellom og rundt sameienes eiendom, er utskilt som gnr 41 bnr 825 benevnt Fornebu felt 8.5 uteareal.

Denne eiendommen, Gnr 41 bnr 825, skal eies i sameie mellom de to boligsameiene på delfelt 8.5. i forhold til antallet seksjoner i hvert sameie.

Eierseksjonssameiet er, som seksjonseier i Fornebu felt 8.5 uteareal, forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av det nevnte uteareal, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter av vedtekter for utearealet.

Seksjonseierne på delfelt 8.5 har bruksrett til strøkslekeplass på delfelt 8.6/8.7 (Veifor). Ansvar for drift og vedlikehold av lekeplassen tilligger huseierforeningen på delfelt 8.6/8.7 (Inntil huseierforeningen er opprettet tilligger ansvaret utbygger, VeiFor). Sameiene på delfelt 8.5 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av strøkslekeplassen og bære sin forholdsmessige del av utgiftene etter antall seksjoner. Kostnadene kreves inn av huseierforeningen direkte fra sameiene i henhold til fordelingsnøkkelen (antallet seksjoner).

Fornebu Boligspare AS eier og forvalter del av gnr 41 bnr 792 m.fl. i Bærum kommune med eventuelle påstående anlegg, heretter kalt ("Fornebu Felles"). Alle huseierforeninger og fellesarealseksjonseier innenfor delområdene på Fornebu har rett og plikt til å være medlem av Fornebu Driftsforening som er opprettet for å ivareta daglig drift og vedlikehold av Fornebu Felles og pliktig til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Piloten Sameie er forpliktet til medlemskap i Fornebu Driftsforening.

#### § 3

##### Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av sameiets eiendom. Bruksenhetene er i følge seksjoneringsbegjæringen boligseksjoner, og kan kun benyttes til boligformål.

Dersom det etableres næringsseksjoner skal disse kun anvendes til det formål det blir gitt brukstillatelse til. Bruksendring til næring må dessuten godkjennes av årsmøtet med 2/3 flertall.

#### § 4

##### Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å gi adgang til bruksenheten når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider

o l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å foreta arbeider som påvirker bebyggelsens eksteriør eller fellesarealer ute eller inne, så som endring av farge, utskifting av vindusglass, oppsetting av antenner og markiser/utvendig solavskjerming, belysning og annen fast el-installasjon, samt avskjerming av/mellom terrasser/balkonger.»

Endring, modifikasjon eller avansert vedlikehold av fellestekniske anlegg i seksjonene, herunder, men ikke begrenset til, ventilasjon-, sprinkler- og gulvvarmeanlegg er ikke tillatt uten styrets spesifikke tillatelse. Ved overtredelse holdes seksjonseier ansvarlig for eventuelle direkte og indirekte skader som følge av inngrepene

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

#### § 5

##### Fysisk bruk av parkeringsplassene i Fornebu Hageby Garasjesameie, av Fornebu felt 8.5 uteareal og Fornebu Felles

Seksjonseiere som har ervervet parkeringsplass i garasjeanlegget får sin bruksrett til parkeringsplass nærmere regulert i vedtektene for Fornebu Hageby Garasjesameie, herunder at bruksrett til parkeringsplassene kun kan overdras sammen med seksjonen som parkeringsplassen er knyttet til.

Sameiets eierandel i Garasjeeiendommen gir bruksrett til én bod pr seksjon, til tekniske rom etc. Sameiets eierandel i Garasjeeiendommen gir ikke bruksrett til parkeringsplasser.

Forholdene omkring garasjeanlegget er nærmere regulert i vedtektene for Fornebu Hageby Garasjesameie.

Seksjonseierne har i henhold til tinglyst erklæring bruksrett til Fornebu felt 8.5 uteareal (gnr 41 bnr 825) og til Fornebu Felles som forvaltes av Fornebu Driftsforening.

#### § 6

##### Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

#### § 7

##### Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta på årsmøtet med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Innkallingen kan skje ved elektronisk kommunikasjon. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-postadresse.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets informerer.
2. Årsregnskap med revisors beretning.
3. Valg av styre.
4. Budsjett for kommende år.
5. Årlig vedlikeholdsprogram.
6. Beløp til avsetning til vedlikeholdsfond.

Årsrapport, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

#### **§ 8 Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 7.

#### **§ 9 Årsmøtets vedtak**

Ved avstemning har hver seksjon en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl a:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,

- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- h) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 15.

Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **§ 10 Styret**

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for.

Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

#### § 11

##### Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.

#### § 12

##### Ordensregler

Ordensregler for eiendommen kan fastsettes av årsmøtet. Ordensreglene kan endres av årsmøtet med alminnelig flertall. Bruken av Garasjeeiendommen reguleres av vedtektene for Fornebu Hageby Garasjesameie og eventuelle ordensregler er fastsatt med grunnlag i disse.

Bruken av Fornebu felt 8.5 uteareal reguleres av vedtekter for arealet.

#### § 13

##### Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte seksjonseier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsgdel) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Balkonger/terrasser (med rekkverk) vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Den enkelte seksjonseier har plikt til å holde balkong/terrasse fri for snø og is i den grad dette er nødvendig av bygningsmessige hensyn, plikt til rensking/tilsyn av sitt avløp, herunder oppsteking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes manglende vedlikehold eller behov for utbedring av balkong/terrasse.

Dersom en seksjonseier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at seksjonseieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

#### § 14

##### Vedlikehold av fellesareal

Fellessarealet skal holdes forsvarlig ved like. Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

#### § 15

##### Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles mellom seksjonseierne etter seksjonseierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader til fjernvarme i leilighetene (oppvarming og varmt tappevann) fordeles i henhold til forbruk (måler).

Kostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles likt på hver seksjon. Kostnader som følge av avtale med leverandør om utvidede leveranser dekkes av den enkelte seksjonseier.

Styret i Piloten Sameie kan på vegne av beboerne være medlem i områdets velforening og betale et kollektivt gebyr.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 18
- b) kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av fellesarealer
- c) lys/oppvarming av fellesarealer
- d) kostnader til kabel-TV og bredbånd
- e) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer
- f) forholdsmessige utgifter knyttet til sameiets andel i garasjesameiet i
- g) forholdsmessige utgifter til Fornebu Driftforening og Fornebu felt 8.5 uteareal
- h) medlemskap i velforening

**§ 16****Betaling av felleskostnader**

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseierens side.

**§ 17****Ansvar utad**

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin seksjonseierbrøk.

**§ 18****Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring benyttes ved en skade på en seksjon, skal seksjonseieren selv dekke egenandelen hvis seksjonseieren selv er ansvarlig for skaden.

**§ 19****Panterett for seksjonseierens forpliktelser**

For krav mot en seksjonseier som følger av seksjonseierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf eierseksjonsloven § 31.

**§ 20****Mislighold og fravikelse**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

**§ 21****Lov om eierseksjoner og seksjonseiers plikter**

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

**§ 22****Sparekonto for ekstraordinære kostnader til vedlikehold og drift for Piloten sameie****Formål**

Piloten Boligsameie skal ha en sparekonto som skal ha til formål å bygge opp en kapital for å dekke utgifter til vedlikehold og drift av bygninger og fellesareal, og som sikkerhet dersom det i fremtiden oppstår ekstraordinære utgifter med vedlikehold, reparasjoner og drift.

**Disponering av sparekonto**

Boligsameiets styre fatter vedtak om bruk av midlene.

**Oppløsning**

Vedlikeholdsfondet kan ikke oppløses uten etter vedtak på årsmøte med minst 90 % flertall av sameiets samlede stemmer.

Proaktiv Properties AS  
 Proaktiv Briskeby v/Ida-Amalie Larsen  
 Løvenskioldsgate 23, 0260 OSLO  
 E-post: ial@proaktiv.no

Deres ref.: 1000260032 . Vår ref.: 7039-1-124

Dato: 24.02.2026

#### Megleropplysninger

Boligselskap: Piloten Sameie  
 Organisasjonsnr: 998340209  
 Seksjonseier: Anfinsen, Anne  
 Medeier:  
 Leilighetsnummer: 124  
 Adresse: Bernt Balchens Vei 10, 1364 FORNEBU  
 Seksjonsnummer: 124  
 Gnr. 41  
 Bnr. 863

#### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 8228540.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 0000.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Seksjonseierne har garasje plass i s. 7008 Fornebu Hageby Garasjesameie. Eier får tilsendt giro med felleskostnader. Garasjeplass tinglyses med ideell 28/7536 av gnr. 341, bnr. 4, i Bærum kommune. Garasjeplassen følger seksjonen ved salg. Megler må ved salg av garasjen melde inn eierskifte også for denne og ikke bare leiligheten. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasjeplass etter gjeldende priser. Faktura sendes megler.

Sameiet har en avtale med Eviny Termo AS (tidligere BKK Varme AS) om fordeling av kostnader til vannbåren varme og oppvarming av varmt forbruksvann ("varmtvann"). Eierne kan logge seg inn på sidene til Eviny og følge med på forbruk og utsendte fakturaer; <https://www.eviny.no/login>. Flytting meldes til Eviny; [hei@eviny.no](mailto:hei@eviny.no). Telefon 55 57 00 00. Selskapets hjemmeside [www.pilotenfornebu.no](http://www.pilotenfornebu.no) har opplysninger om skilt/nøkler. Sameiet har også hjemmeside på [vibbo.no](http://vibbo.no). Styret kan kontaktes på [piloten@styrerrommet.no](mailto:piloten@styrerrommet.no).  
 Nei

#### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 519,11,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	504,00	544,00 fra 01.04.2026
Felleskostnader	4 015,11	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utstående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	73,-
Fradragsberettigede kostnader:	42,-
Annen formue:	2 445,-
Gjeld:	0,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

#### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: [smb@obos.no](mailto:smb@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

#### Annen informasjon:

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

#### Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Gunnar Woldseth Wiik, e-post: [piloten@styrerrommet.no](mailto:piloten@styrerrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

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

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

#### Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

#### Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Arkivsak ID: 10/5128  
 J.post ID: 11/177330

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	30.11.2011	3568/11

Adresse - Tiltak: Bernt Balchens vei 2 -14 - boligblokk tun 4  
 Gnr/Bnr: 41/825 Mottatt:  
 Tiltakshaver: OBOS Nye Hjem AS Mangelbrev:  
 Ansvarlig søker: Skanska Norge AS/Oslo Komplet:

#### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93, jf. § 99

Det vises til mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak.  
 Anmodningen inneholder følgende kontrolldokumentasjon:

Dokument	Saksdokid:
Kontrollerklæring - Contiga AS	1465677
Kontrollerklæring - Brannsikkerhet total AS	1465678
Kontrollerklæring - Kaefer Construction AS	1465679
Kontrollerklæring - Aug. Larsen AS	1465680
Kontrollerklæring - Propan Tak AS	1465681
Kontrollerklæring - Ing.firmaet L.S. Solland AS	1465682
Kontrollerklæring - Skanska Norge AS	1465687
Kontrollerklæring - Otis AS	1465688
Kontrollerklæring - Ørnulf Wiig Installasjon AS	1465689

Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll, kap. VIII og kap. IX § 34.

Brukstillatelsen gjelder for Hus B4 syd, oppgang 6 - 14 slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Midlertidig brukstillatelse for del av utomhusanlegg og parkeringsanlegg er gitt i hhv arkivsak 06/6332 og 06/13789.

Bankgaranti vedrørende støyskjerm som ivaretar vilkår for dispensasjon nr. 3 gitt av plan og miljøutvalget 20.05.2010 skal foreligge senest når midlertidig brukstillatelse for tun 2(arkivsak 10/6312) gis.

De mangler som fremgår av kontrollerklæringer og liste over gjenstående mangler dok. 1465683 forutsettes utført før bygg B4S tas i bruk. Dette gjelder også mangler på vakuumanlegget. Rapport om dette må sendes kommunen.

Det må tas ny behandling av vannledning fra kum 143425 (VK5) til 143429 (VK1) dersom vannprøven ikke blir godkjent.

Frist for ferdigstillelse av alle utomhusarbeider innenfor felt B3 settes til **15.06.2012**. Ferdigstillelse av utomhusanlegget forutsettes utført trinnvis i henhold til plan for ferdigstillelse av utomhusanlegget dokument 1465736.

Rapport/kontrollerklæringer om ferdigstillelse av utomhusarbeidene må sendes kommunen innen fristen.

Søknad om ferdigattest med nødvendig vedlegg som bla. oppsummerende miljøplan, miljøregnskap og endelig sluttrapport avfall må sendes kommunen ved ferdigstillelse av hele anlegget.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens kap. XIX som gir kommunen anledning til å anvende tvangsmidler for å gjennomføre nødvendig retting av tiltaket.

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

Ketil Krogstad  
bygningssjef

Kjersti Nilsen  
saksbehandler



Arkivsak ID: 10/5128  
J.post ID: 11/156468

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	14.10.2011	3071/11

Adresse - Tiltak: Bernt Balchens vei 2 -14 - boligblokk tun 4  
Gnr/Bnr: 41/825 Mottatt:  
Tiltakshaver: OBOS Nye Hjem AS Mangelbrev:  
Ansvarlig søker: Skanska Norge AS/Oslo Komplet:

#### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE DEL 1

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93, jf. § 99

Det vises til mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak. Anmodningen inneholder følgende kontroll dokumentasjon:

Dokument	Sakskodid:
Kontrollerklæring - Skanska Norge AS	1410387
Kontrollerklæring - Skanska Norge AS	1410388
Kontrollerklæring - Ornulf Wiig Installasjon AS	1410389
Kontrollerklæring - Contiga	1410390
Kontrollerklæring - Brannsikkerhet	1410391
Kontrollerklæring - Kaefer Construction	1410392
Kontrollerklæring - Propan Tak	1410394
Kontrollerklæring - Ing. L.S. Solland	1410395
Kontrollerklæring - Aug. Larsen	1410393

Det foreligger en bekreftelse på at gjenstående arbeider/mangler som fremgår av ovennevnte kontrollerklæringer, er utført, jfr. dokument 1416748. Dette gjelder arbeider som skulle fullføres før midlertidig brukstillatelse kan gis.

**Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll, kap. VIII og kap. IX § 34.**

Brukstillatelsen gjelder for Hus B4 nord oppgang 2 -4 slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Midlertidig brukstillatelse for del av utomhusanlegg og parkeringsanlegg er gitt i hhv arkivsak 06/6332 og 06/13789.

Bankgaranti vedrørende støyskjerm som ivaretar vilkår for dispensasjon nr. 3 gitt av plan og miljøutvalget 20.05.2010 skal foreligge senest når midlertidig brukstillatelse for tun 2(arkivsak 10/6312) gis.

Frist for ferdigstillelse av alle utomhusarbeider innenfor felt B3 settes til 15.06.2012. Ferdigstillelse av utomhusanlegget forutsettes utført trinnvis i henhold til plan for ferdigstillelse av utomhusanlegget dokument 1401423.

Vakuumanlegget må ferdigstilles innen 21.10.2011.

Frist for å rette øvrige mangler settes til 2.11.2011.

Rapport/kontrollerklæringer om at gjenstående mangler er rettet må sendes kommunen innen fristen. Søknad om ferdigattest med nødvendig vedlegg som bla. oppsummerende miljøplan, miljøregnskap og endelig sluttrapport avfall må sendes kommunen ved ferdigstillelse av hele anlegget.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens kap. XIX som gir kommunen anledning til å anvende tvangsmidler for å gjennomføre nødvendig retting av tiltaket.

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

Ketil Krogstad  
bygningssjef

Kjersti Nilsen  
saksbehandler

Kommuneplanens arealdel 2022-42

## Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7418655

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025

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

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

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

Hensikt

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

### Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

### Hovedmål Økonomisk bærekraft:

#### Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

#### Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

#### Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

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

#### Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)
  - 1.1. Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.
  - 1.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.
2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5)
  - 2.1. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:
    - 2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.
    - 2.1.2. Byggegrenser mot sjø fastsatt i planens punkt 14 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.
    - 2.1.3. Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i planens punkt 13 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.
    - 2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.
  - 2.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

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

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

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

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

- 3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder
- 3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:
  - a. Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m<sup>2</sup> for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.
  - b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m<sup>2</sup>, når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m<sup>2</sup> og 1400 m<sup>2</sup>. Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.
  - c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m<sup>2</sup> for enebolig og 1400 m<sup>2</sup> for tomannsbolig.
  - d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner
  - e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m<sup>2</sup> BRA
  - f. sammenslåing av boenheter
  - g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring
  - h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø
  - i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

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

#### 3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

- a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m<sup>2</sup> BRA på næringsbygg eller næringsseiendom, innenfor % BYA = 20 %.
- b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m<sup>2</sup> BRA.

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

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

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

#### 5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

#### 5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

#### 5.3. Sosial boligbygging

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

#### Retningslinjer:

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

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

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

## Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

#### Retningslinjer

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

*Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.*

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

## Arkitektur, kulturminner og landskap

*Bærum kommunes veiledere utdypere bestemmelsene og retningslinjene.*

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

- 7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

#### 7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

- 7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nyteknisk og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder
- 7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter
- 7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.
- 7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.
- 7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitektorens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

#### 7.3. Kvalitetskrav for vekstområder (by- og senterområder) (jf. punkt 19)

- 7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.
- 7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.
- 7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.

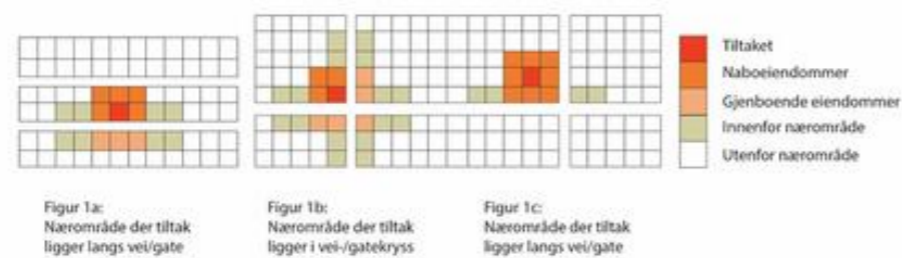
- 7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
- 7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
- 7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser eller gater.

#### 7.4. Kvalitetskrav for bolig

- 7.4.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for alle brukergrupper.
- 7.4.2. Opprinnelig terreng og stedstypisk vegetasjon skal legge premisser for nye tiltak. Ved regulering kan kommunen kreve illustrasjonsplan som gjøres førende for bygge/delesaken.

##### 7.4.3. Småhusområder

- a. Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse og volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: bebyggelsesstruktur, takform, møneretning og materialbruk. I nærområder med i hovedsak enhetlig bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.



Illustrasjonen viser nærområdet til et tiltak der tiltakets beliggenhet varierer i et områdes struktur

Et nærområde omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier.

De samme kravene gjelder også for tilbygg til eksisterende bygninger og nye frittliggende bygninger på allerede bebygde eiendommer som skal være tilpasset eksisterende bygning og området for øvrig når det gjelder plassering og arkitektonisk utforming.

- b. I enhetlige områder skal nye byggetiltak underordne seg eksisterende arkitektur og ses i sammenheng med området som helhet og tilpasses denne.

Nye byggetiltak skal tilpasses områdets helhetlige struktur som sikrer den overordnede form på bebyggelse, bygningsstruktur og rommet mellom husene, siktlinjer og åpenhet.

8

- c. Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.
- d. I uregulerte småhusområder: Ny bebyggelse skal oppføres med saltak med minimum 15 graders helning og tilpasses nærområdet i tråd med denne bestemmelsenes bokstav a-c.

#### 7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

- 7.5.1. Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.
- 7.5.2. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form og plassering.
- 7.5.3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal
- 7.5.4. Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal
- 7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.
- 7.5.6. Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg eller over andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres og utvikle seg godt.
- 7.5.7. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det sikres dimensjonering for tilstrekkelig jorddybde for etablering av variert vegetasjon på en del av takflaten.
- 7.5.8. For småhus (frittliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav:
- a. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.
- b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m<sup>2</sup>. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal.
- c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m<sup>2</sup> per boenhet uteoppholdsareal.
- 7.5.9. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:
- a. For boligbebyggelse innenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 35 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.
- Herav skal 10 m<sup>2</sup> per boenhet avsettes til lek.
  - Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.
- b. For blokkbebyggelse utenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal.
- Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m<sup>2</sup> per boenhet avsettes til lek.
  - Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

9

- c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

**Retningslinjer:**

*Ved oppføring av flere enn 4 boenheter bør det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25 m<sup>2</sup> per boenhet som del av MUA.*

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

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

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

**7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage**

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

➤ **Barnehager:**

- Uteareal 24 m<sup>2</sup> per barn
- Barnehager som ligger innenfor 5-10 min gangavstand til knutepunkt kan innplasseres i boligblokk. Ved plassering i boligblokk, skal barnehagen ligge på bakkeplan og kan være over to plan.

➤ **Skoler:**

- Uteareal 18-24 m<sup>2</sup> per elev

Innenfor senterområder og 10 min gange fra kollektivknutepunktet kan kravene til størrelse på uteoppholdsareal reduseres. Det vil da stilles særlig høye krav til kvalitet og kompensierende tiltak som må redregjøres for i plan.

- 7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

- a. Bruk av tilleggsarealer bør som hovedregel unngås. Dersom tilleggsarealer skal benyttes, må:
- Arealet ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafiksikker adkomst.
  - Arealene ikke være støyuutsatt, ligge i kaldluftsoner, eller i områder med luftforurensning og ha gode solforhold

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

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

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

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

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

**10.1. Skilt og reklame**

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

**Retningslinjer**

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

**10.2. Støyskjermer**

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

**10.3. Gjerder**

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

**Retningslinjer**

*På bakgrunn av behov for frisikt og tilrettelegging for snøbrøyting skal gjennomskiktig gjerde fortrinnsvis forstås som flettverksgjerde med toppbeslag.*

*Gjerder bør utformes enhetlig, og ta hensyn til bebyggelsens utforming. I områder med særpregete gjerder bør utformingen ivaretas.*

**10.4. Kabler**

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen og i størst mulig grad samlokaliseres. Kabler- og ledningsanlegg, herunder vann- og avløpsledninger, trafostasjoner mv. skal ikke legges slik at de berører registrerte naturverdier (jf. Temakart for grønnsstruktur og naturmangfold).

**Retningslinje**

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

**10.5. Lysforurensning**

Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp i lufta, men rettes mot de områder og bygninger som skal belyses. Unødig lysbruk bør unngås. Arealer der dyrelivet er særlig sårbart for kunstig belysning skal ikke belyses.

## Naturmangfold og blågrønne strukturer

## 11. Grønnsstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

11.1. I reguleringsplan skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres jf. Temakart for grønnsstruktur og naturmangfold. Områder med viktige naturtyper, skal undersøkes/registreres og sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Der naturverdier påvirkes, skal det legges inn tilstrekkelig buffersoner.

11.2. Grønne lunger og blågrønne strukturer jf. Temakart for grønnsstruktur og naturmangfold,

12

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

- 11.3. Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Natumangfoldloven, skal bevares ved fremtidig planlegging. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm mål 1 meter over bakkenivå bevares ved fremtidig planlegging.
- 11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.
- 11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnsstruktur og naturverdier.

**Retningslinjer:**

*Sikring og bevaring av trær fordrer at rotsonen og vanntilførselen sikres i plan og anleggsfase.*

*Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.*

*Ved regulering og etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt og med planter som tiltrekker seg pollinerende insekter, fortrinnsvis ved bruk av stedegne planter.*

## 12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

12.1. I alle plansaker skal turveier og stier/smett/snarveier ivaretas, jf. plankart og Bærum kommunes kartdatabase.

## 13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6)

- 13.1. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.
- 13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:
- I LNF-områder 30 meter
  - Lomma 30 meter
  - Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
  - Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
  - For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene
- 13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke er tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.
- 13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.
- 13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.
- 13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder

13

definerer Jordloven og «Forskrift om regionale miljøkrav i jordbruket, Oslo og Viken» kravene til kantsoner og vegetasjonsbelte langs vassdrag.

**Retningslinjer:**

*Ved tilgrensende jordbruksarealer må det langs vassdragene sikres en flersjiktet vegetasjonssone på minimum 10 meter målt fra elve- og bekkekant, i denne skal det være en buffersoner på minimum 2 m med gress / blomsterdekke.*

14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5)

**14.1. Strand og kystsoner**

- 14.1.1. Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middel høyvann. (Dette gjelder også små tiltak som ellers er fritatt fra lovens søknadsplikt.)
- 14.1.2. Naturstranden skal beholdes eller gjenopprettes. Etablering av kunstige sandstrender eller andre inngrep og tiltak som berører bløtbunnsområder, ålegrassenger og verdifulle naturmiljø i sjø, skal unngås.
- 14.1.3. I kyst- og sjøarealene kan det tillates flytting, fjerning, vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til trafikkregulering og navigasjonsmessig bruk.
- 14.2. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.
- 14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

**14.2 Kyststi**

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

## Mobilitet og parkering

15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

- 15.1. I reguleringsplaner skal vedtatt transporthierarki legges til grunn for planes utforming.
- 15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for
  - Ny bebyggelse over 1000 m<sup>2</sup> BRA
- 15.3. Soner i temakart mobilitet med mål om transportmiddelfordeling skal legges til grunn for planlegging.
- 15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges til rette for separate anlegg, skal dette omtales i plansaken. Møtepunkter mellom



14

sykkelforbindelser og bilvei skal sikres særskilt, spesielt der barn og unge sykler til skole og fritidsaktiviteter.

- 15.5. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal sikres i alle plansaker.
- 15.6. I alle plansaker skal det sikres attraktive og gode gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt.
- 15.7. I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten dokumenteres, dette gjelder hovedruter, jf. plankart.
- 15.8. I reguleringsplaner skal det settes av plass til hentepunkt for varelevering.

**Retningslinjer:**

*Ved utarbeidelse av plan skal gang- og sykkelforbindelser og områder for opphold, oppleves som trygge. Dette kan bety at gangakser skal være åpne, godt belyst og underganger skal unngås.*

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

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

- 16.1. Rammeplan for riks- og fylkesveinettet med byggegrenser og holdningsklasser for avkjørsler legges til grunn for planlegging og tiltak etter PBL § 20-1 – 20-5, jf. kart i Bærum kommunes kartdatabase. Rammeplanen gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 1.3.1996.

**Retningslinjer:**

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

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

- 17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan. Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell og temakart for parkeringssoner. Temakart angir sone 1,2 3, og 4.

**Retningslinjer:**

*Det skal avsettes plass for bilder og sykler i samsvar med følgende soneinndeling.*

15

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

Krav til p. plass pr 100 m2 BRA	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 4
<b>BOLIG</b>				
<b>Sykkel</b>	Min 3	Min 3	Min 3	Min 3
<b>Bil</b>	<u>Leilighet:</u> maks 0,7  <u>Rekkehus:</u> maks. 1  <u>Ene- /tomannsbolig:</u> maks 2 pr boenhet	<u>Leilighet:</u> maks 1,1  <u>Rekkehus:</u> maks. 1,2  <u>Ene- /tomannsbolig:</u> maks 2 pr boenhet	<u>Leilighet:</u> maks. 1,2  <u>Rekkehus:</u> maks. 1,2  <u>Ene- /tomannsbolig:</u> maks. 2 pr boenhet	<u>Leilighet:</u> maks. 1,2  <u>Rekkehus og ene /tomannsbolig:</u> maks 2,0 pr boenhet
<b>KONTOR</b>				
<b>Sykkel</b>	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min 2
<b>Bil</b>	Maks 0,25	Maks 0,25	Maks 0,5	Maks 0,5
<b>FORRETNING OG SERVICE</b>				
<b>Sykkel</b>	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min. 2
<b>Bil</b>	Maks. 0,7	Maks. 0,7	Maks. 1	Maks. 1,5
<b>UNDERVISNING</b>				
<b>Sykkel</b>	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
<b>Bil</b>	Maks 0,1	Maks 0,2	Maks 0,5	Maks 1
<b>BARNEHAGE</b>				
<b>Sykkel</b>	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
<b>Bil</b>	Maks 0,2	Maks 0,4	Maks 0,4	Maks 0,6

- 17.2. **Frikjøpsordningen:** Der det settes krav om parkeringsplasser i sone 1, 2 og 3 kan kommunen, i tråd med pbl § 28- 7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.
- 17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.
- 17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- 17.5. Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 parkeringsplasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for flytningshemmede.
- 17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.
- 17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:
- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak

16

- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.
- 17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
  - Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.
- 17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- 17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser: I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstraplaststyr som vinterdekk, ekstradelere mm.
- 17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.
- 17.12. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn
- 17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt
- 17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

**Retningslinjer:**

*BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.*

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

*For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.*

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

*I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.*

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

17

## Handel og senterstruktur

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

- 18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m<sup>2</sup> BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.
- 18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m<sup>2</sup> BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.
- 18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.
- 18.4. Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m<sup>2</sup> skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

### 19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

19.1. Ved planlegging i angitte senterområder skal følgende struktur legges til grunn:

Framtidig by/ Byområder	Områdesenter	Lokalsenter
Regionbyen Sandvika	Bekkestua	Østerås
Lysaker	Høvik	Haslum
Fornebu (byen) <sup>1</sup>	Stabekk	Eiksmarka
	Kolsås	Vøyenenga
	Bærums Verk	Slependen
		Gjettum
		Rykkinn
		Jar

<sup>1</sup> I KDP3 Fornebu, er utviklingsområdene delt inn i «byen», «parken» og «landet». «Byen» er de mest sentrale områdene langs bane hvor det skal tilrettelegges for høyest tetthet og størst grad av urbanitet og funksjonsblanding, og hvor de tre sentrumsområdene er lokalisert (Fornebuporten, Flytårnet og Fornebu Sør). KDP3 legger føringer for utvikling også av «parken» og «landet», og disse er ikke sentrumsområder.

### Retningslinjer:

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

### 19.2. Funksjonsblanding

- 19.2.1. Alle byområdene tilrettelegges for bebyggelse med høy bolig- og arbeidsplasskonsentrasjon, herunder offentlig og privat tjenesteyting. I Regionbyen Sandvika tilrettelegges det i tillegg for handel, forsknings- og utdanningsinstitusjoner, herunder boliger for studenter, og for kultur og rekreasjon, samt øvrige sentrumsformål for hele kommunen og regionen.
- 19.2.2. Områdesenter skal ha variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor, kulturtilbud og tjenesteyting.
- 19.2.3. Lokalsentrene skal dekke lokalområdenes behov for daglig handel og tjenester.

## Klima og miljø, samfunnsikkerhet og teknisk infrastruktur

### 20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

- 20.1.1. Det kan stilles krav om klimabudsjett i reguleringsplaner og klimaregnskap ved tiltak for nullutslippsområdene Fornebu, Sandvika, Lysaker og Bekkestua.
- 20.1.2. Det kan stilles krav til ombrukskartlegging av eksisterende bygningsmasse ved riving eller rehabilitering.
- 20.1.3. I alle plansaker skal det vurderes muligheten for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid (ombygging fremfor rivning), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.
- 20.1.4. Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram. Kommunen kan kreve sluttrapport på miljøoppfølgingsplanplan ifm. søknad om ferdigattest.
- 20.1.5. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomster og miljømålet til vannforekomsten.

### 21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

- 21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnett skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger, i tråd med tretrinnsstrategien.
  - Infiltrere små nedbørsmengder.
  - Fordrye og forsinke større nedbørsmengder.
  - Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser

21.2. I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:

- Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
- Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.
- Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.

21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebaserte løsninger.

21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

#### Retningslinjer:

*Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor» fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.*

*Det skal benyttes størst mulig andel permeable flater og grønne tak, dammer og vannspeil. Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.*

*I plansaker kan det innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.*

22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8)

22.1. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.

22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdisponering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas.

22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrkbar mark, må det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.

22.4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger, også om arealene er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Der unntakene fra krav om regulering i planens punkt 3.3 er oppfylt, gjelder ikke denne bestemmelsen.

23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1)

23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.

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

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

- 20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km<sup>2</sup>)
- 100 meter fra elver

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

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

23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

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

24.1. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for planlegging.

24.2. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

24.3. I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i angitte avvikssoner, basert på en helhetlig vurdering, se planens punkt 25.7 om avviksområder.

24.4. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

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

25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.

25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støvende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

- 25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
- 25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.
- 25.5. **Rød sone - forbudssone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.

- 25.6. **Gul sone - vurderingszone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T-1442/2021, tabell 1.

I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstillt.

#### Retningslinjer

*Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan. Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan være:*

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

- 25.7. **Bestemmelsesområder – Avviksområder for støy og luftforurensning:** Avviksområder er angitt for sentrumsområder (jf. planens punkt 19) hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse. I avviksområdene # 6 - 19 kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, jf. T-1442. Innenfor avviksområder hvor det er både støy- og luftforurensning, skal samspillseffekter mellom disse belyses og avbøtende tiltak fastsettes i plan.

#### Retningslinjer:

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

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

*Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:*

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

#### 26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

- 26.1. Areal til avfall skal sikres på egen grunn og ved alle planforslag skal det foreligge en kartskisse og en beskrivelse av renovasjonsløsningen.
- 26.2. Planforslag og søknader om boligbygging > 30 boenheter og boligtetthet > 3 boliger/da skal ha en renovasjonsordning basert på nedgravd løsning.
- 26.3. Ved større utbyggingsområder > 300 boenheter skal stasjonært avfallssug vurderes, herunder evt. tilknytning til eksisterende nærliggende avfallssug
- 26.4. Renovasjonsløsningen skal være i overensstemmelse med renovasjonsforskriftene og teknisk retningslinje for renovasjon i Bærum kommune. Universell utforming skal legges til grunn for alle løsninger.

#### Retningslinjer:

*Ved plan skal det sikres ved rekkefølgebestemmelser at områder for renovasjon (opsamlingsplass, avfallshus, nedgravd container) skal være opparbeidet og ferdigstilt før området kan tas i bruk.*

*Husholdningsavfall og næringsavfall*

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

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

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

## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

### Retningslinjer:

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

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

### 28.2. Småhusbebyggelse

#### Definisjoner

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m<sup>2</sup> BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m<sup>2</sup> BRA. Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet. Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

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

28.2.2.

#### 28.2.3. Utnyttelse

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

24

- e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnyttelse på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
- f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m<sup>2</sup> BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

### Retningslinjer

*Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m<sup>2</sup>.*

*Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700m<sup>2</sup> per boenhet. Tomter skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.*

### 28.2.4. Høyder

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

### 28.2.5. Adkomst

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

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

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

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

25

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

30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.

30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

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

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

### 31.2. Turdrag, friområde og park

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

#### Retningslinjer:

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

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

### 32.1. Næringsparker

32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker

- a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet. Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

32.1.2. For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

### 32.2. Næringsbebyggelse

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

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

33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og

landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.

33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m<sup>2</sup>. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal

#### Retningslinje:

*I LNF-områder tilstrebes at alle tiltak, også nye driftsbygninger og boliger, lokaliseres og utformes med respekt for lokal byggeskikk slik at gårdsbebyggelsens struktur og landskapets karakter opprettholdes. Nedbygging av dyrka mark bør unngås. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet; som terreng, topografi, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.*

33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m<sup>2</sup> for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m<sup>2</sup> for eiendommen.

#### Retningslinjer:

*Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområder skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.*

33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m<sup>2</sup> BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m<sup>2</sup> BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.

33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

### 33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.

33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

#### Retningslinjer:

*Golfbaner bør opprettholdes som LNF/landbruksareal i alle plannivåer. I reguleringsplaner for golfbaner bør det presiseres at jordloven skal gjelde, og at vanningsanlegg skal legges dypere enn vanlig pløvedybde for å sikre at arealet enkelt kan dyrkes ved behov.*

34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3)

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.

35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c)

### Retningslinjer:

Innenfor hensynssonen/det sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, bevares i et langsiktig perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten for framtidig matproduksjon skal være tungtveiende hensyn ved alle spørsmål om omdisponering eller deling av dyrka og dyrkbar mark.

37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)

### 37.1. Generelle retningslinjer

37.1.1. Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.

37.1.2. Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstyking og fragmentering av kulturlandskapene

37.1.3. I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres

38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)

### 38.1. Generelle retningslinjer

38.1.1. I LNF-områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.

38.1.2. Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skrånninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)

38.1.3. Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

38.1.4. Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.

39. Hensynssoner grønstruktur H540 (pbl § 11-8 c)

39.1.1. Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.

39.1.2. Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.

39.1.3. Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.

40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c)

Det bør som hovedregel ikke gjøres tiltak innenfor hensynssone naturmiljø. Særlig vekt legges på å sikre naturverdiene i området. Det bør settes av buffersoner mellom viktige naturverdier og byggetiltak. Teknisk infrastruktur slik som ledninger, kabler og transformatorstasjoner bør ikke lokaliseres innenfor hensynssone naturmiljø.

41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

41.1. Innenfor området angitt som flomsone (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).

41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for

samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

#### 42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.)

- 42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) og **sikringszone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)
- 42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt
- 42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:
- Bading (både mennesker og dyr)
  - Fisking er ikke tillatt i Aurevann
  - Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
  - Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
  - Etterlate seg søppel
  - Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

*Utfyllende beskrivelse av hva som omfattes av forbudet finnes i planbeskrivelsen.*

- 42.4. Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.
- 42.5. Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.
- 42.6. Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.
- 42.7. Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.

#### 43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b)

- 43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
- 43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen
- 43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

#### 44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e)

- 44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.
- 44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

30

- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikanter i tråd med vedtatt transporthierarki
  - gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
  - Sammenhengende blågrønn struktur
  - Alle transportfunksjonene til veiene
- 44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende sone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.
- 44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).
- 44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

#### *Retningslinjer*

*Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.*

*Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området.*

*Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming.*

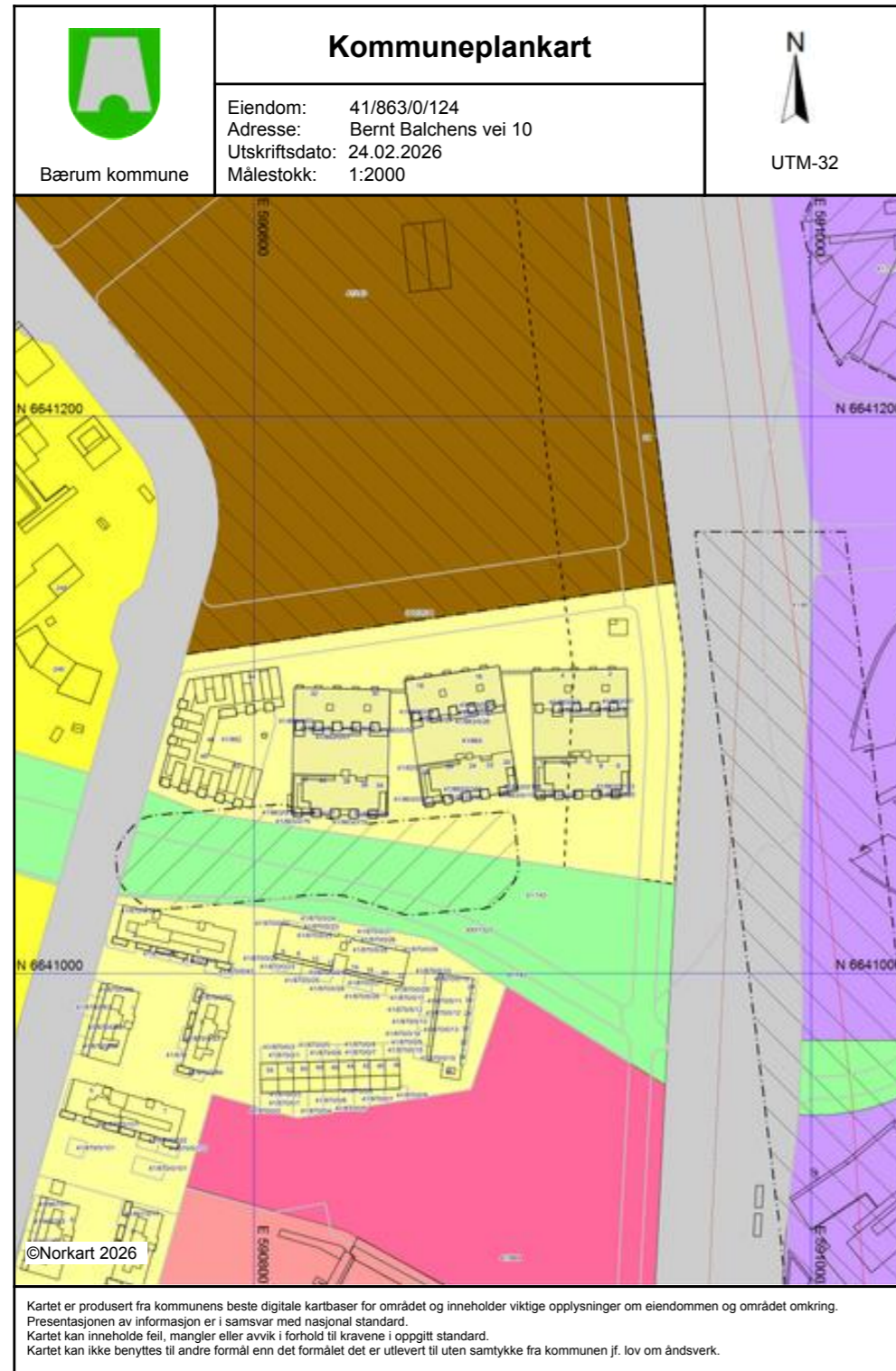
For konkrete områder er det i tillegg angitt følgende føringer for videre planarbeid:

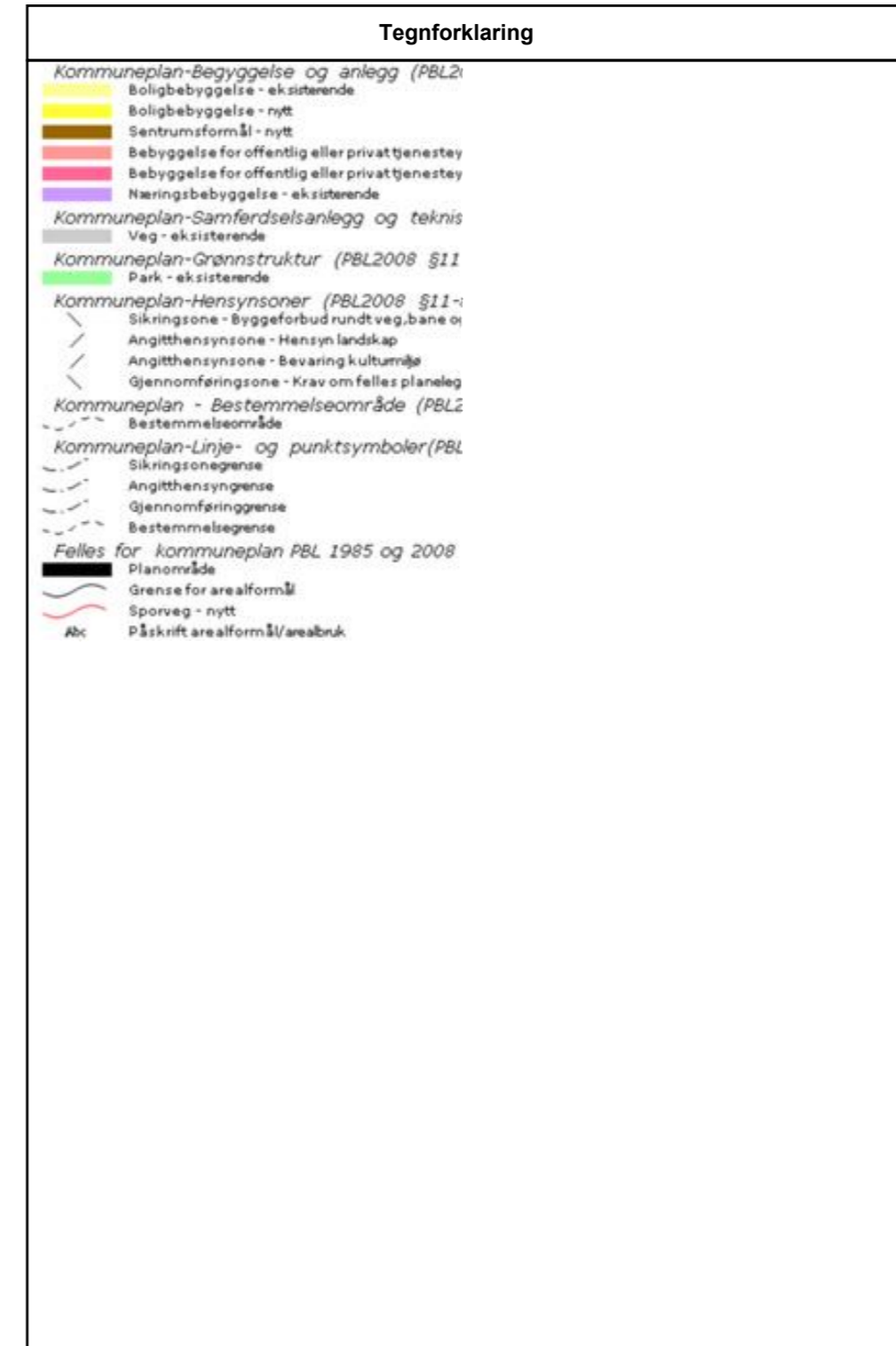
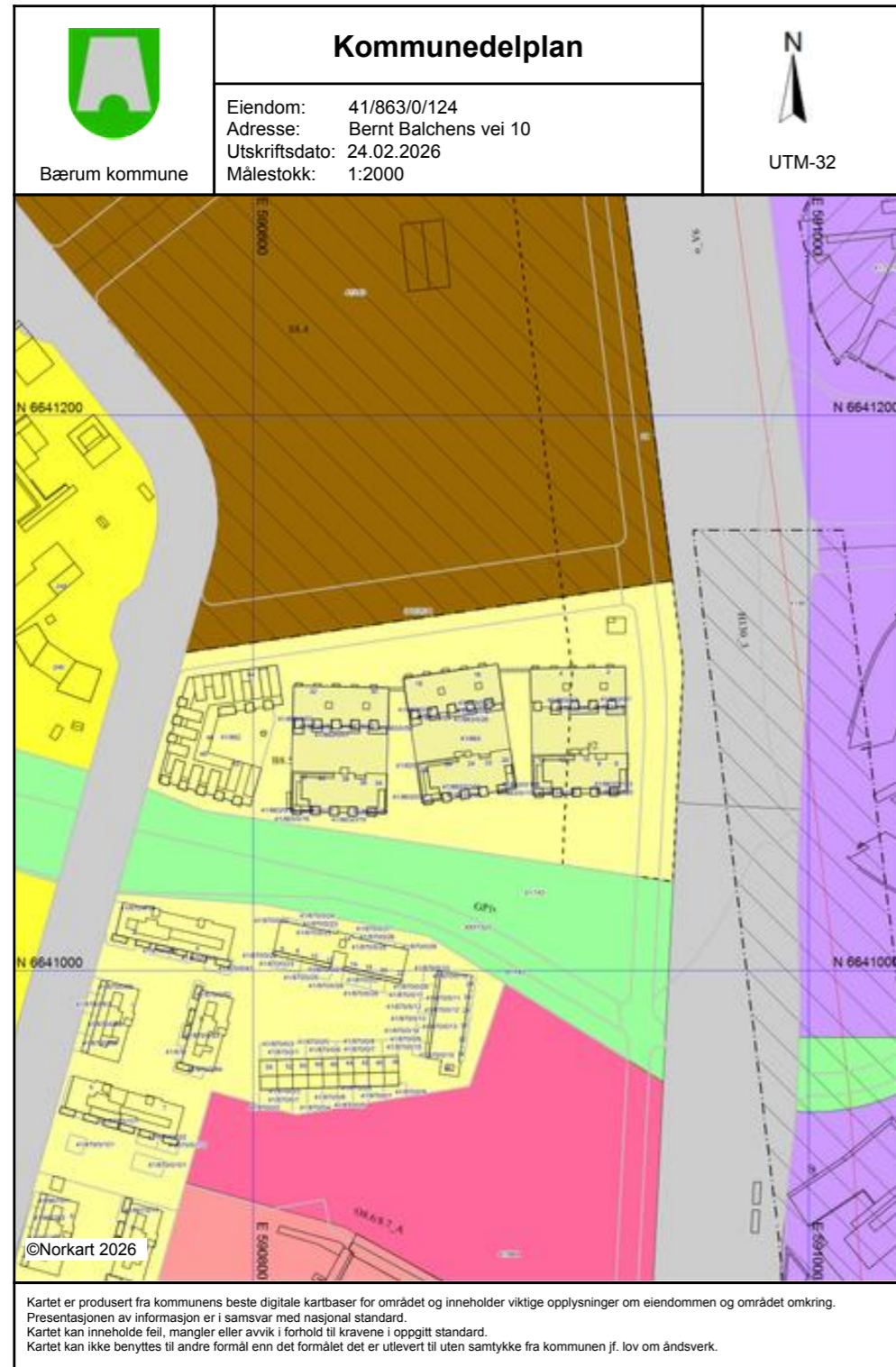
- 44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området
- Ikke konkurrere med sentrumsområder
  - Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
  - Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
  - Bidrar til en generell kvalitetsheving av området hvor omgivelseskvaliteter vektlegges, med fokus på å unngå at området blir en barriere og at det tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser som bidrar til å knytte omkringliggende områder sammen.

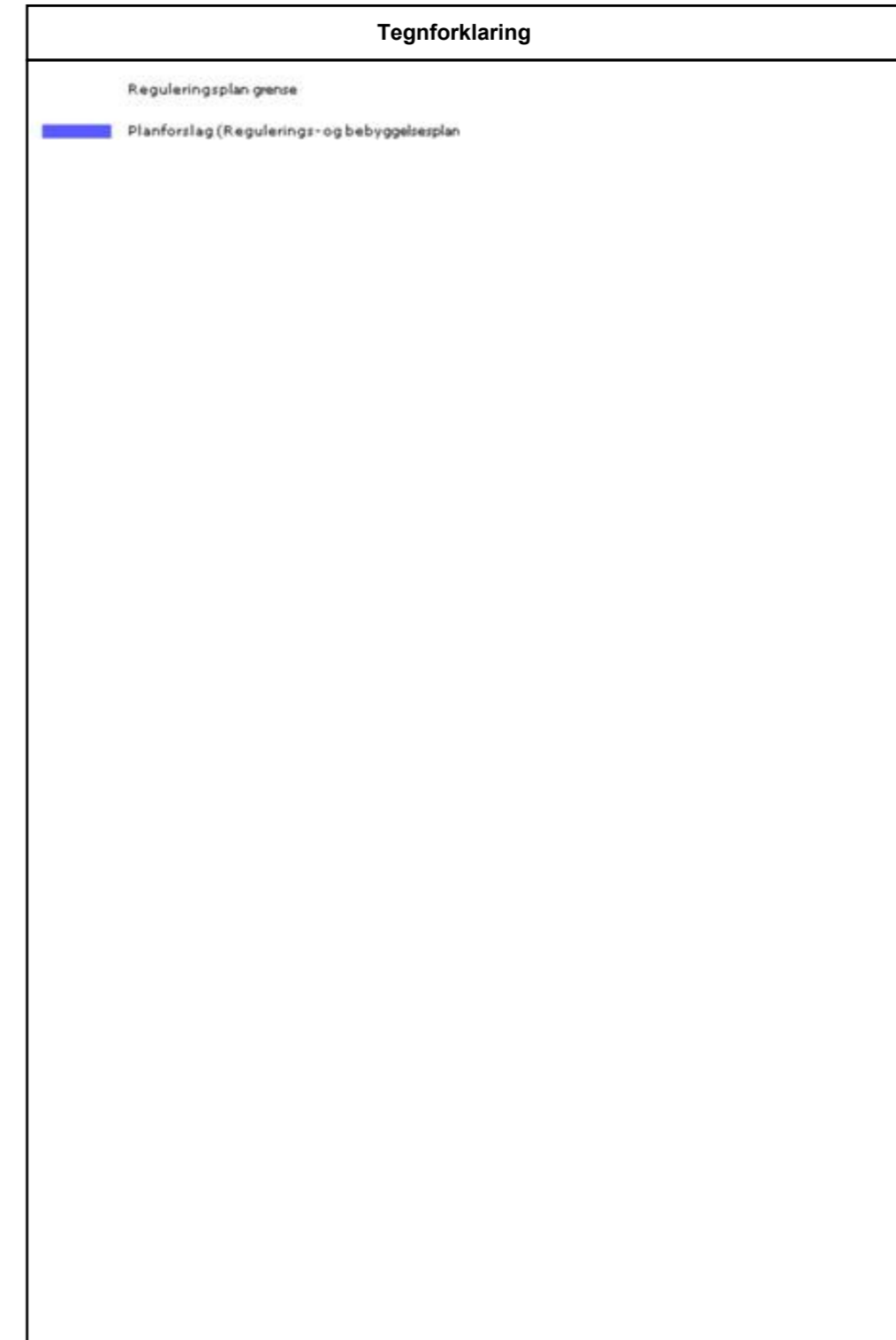
31

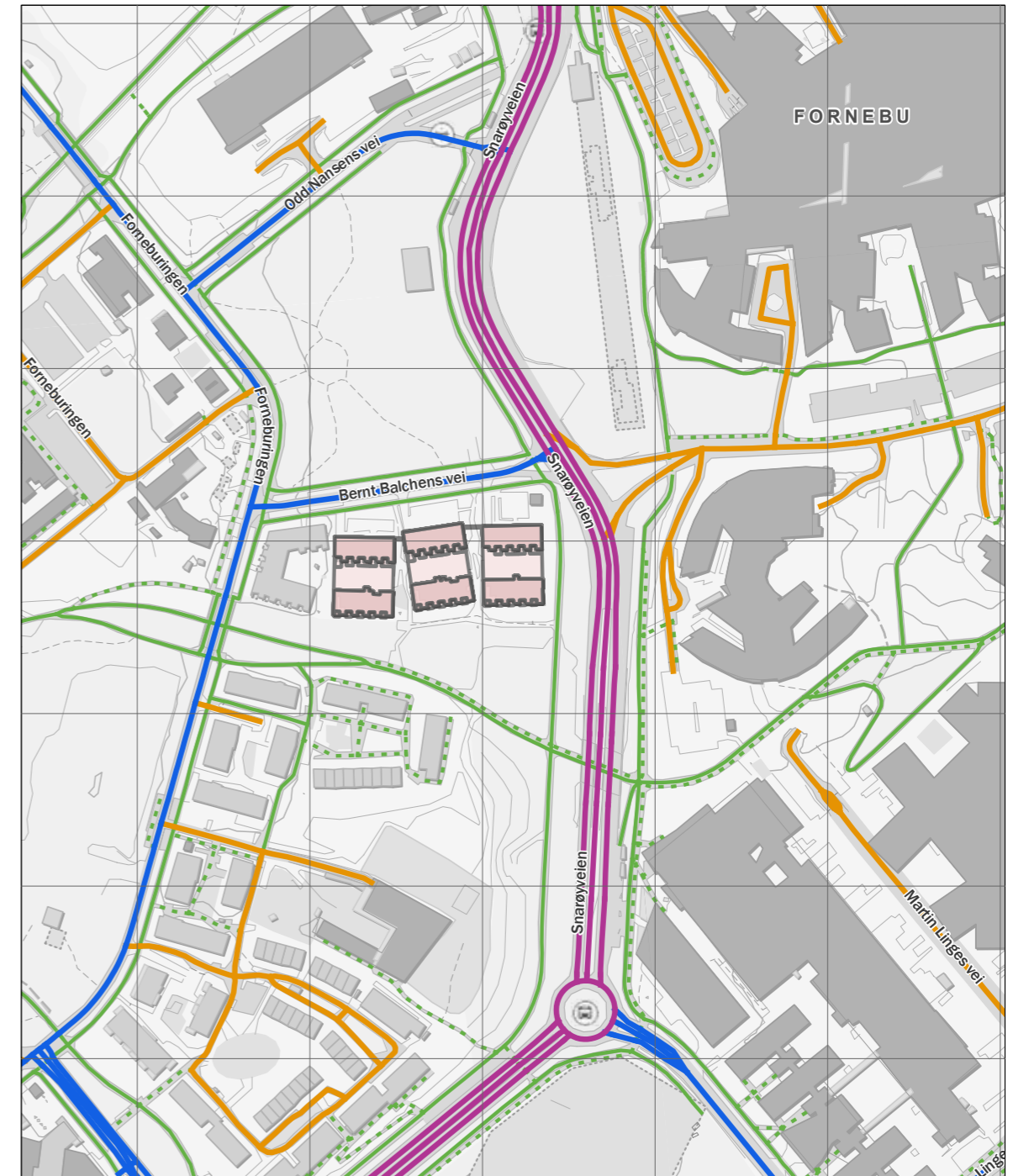


Tegnforklaring		
<b>Matrikkelkart</b>		
• Grunneiendom	Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
• Seksjon	Abc	Påskrift bredde
• Anleggsprosjeksjonsflate under bakken	Abc	Påskrift kotehøyde
--- Grense <= 10 cm		
--- Grense <= 30 cm		
--- Grense < 200 cm		
<b>Andre planobjekter</b>		
--- Grense for rikspolitiske retningslinjer		
<b>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §)</b>		
■ Område for boliger med tilhørende anlegg		
■ Område for kontor		
■ Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)		
■ Garasjeanlegg		
<b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</b>		
■ Kjøreveg		
■ Annen veggrunn		
■ Gang-/sykkelveg		
■ Sporveg/forstadsbane		
■ Flyplass/taxebane		
<b>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §)</b>		
■ Felles avkjørsel		
■ Felles grøntanlegg		
<b>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</b>		
■ Boligbebyggelse, konsentrerte småhus		
■ Boligbebyggelse, blokker		
■ Sentrumsformål		
■ Næringsbebyggelse		
■ Gårdsplass		
<b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</b>		
■ Veg		
■ Kjøreveg		
■ Fortau		
■ Torg		
■ Gatetun		
■ Gang- og sykkelveg		
■ Stasjons- eller terminalbygg		
■ Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
<b>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §1)</b>		
--- Sikringsone - Andre sikringssoner		
--- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.		
<b>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB</b>		
--- Bestemmelseområde - Anlegg- og regnormråde		
--- Bestemmelseområde - Midlertidig bygg- og ar		
--- Bestemmelseområde		
<b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</b>		
--- Sikringsonegrense		
--- Infrastrukturgrense		
--- Bestemmelsegrense		
--- Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og an		
<b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</b>		
■ Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
--- Planens begrensning		
--- Formålsgrense		
--- Eiendomsgrænse som skal oppheves		
--- Byggegrense		
--- Bebyggelse som inngår i planen		
--- Regulert senterlinje		
--- Frisiktslinje		
--- Avkjørsel		
Abc Påskrift feltnavn		










**Bærum kommune**
**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

Utskriftsdato: 24.02.2026

**Kommunale gebyrer 2026**

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

<b>Kommunenr.</b>	3201	<b>Gårdsnr.</b>	41	<b>Bruksnr.</b>	863	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	124
<b>Adresse</b>	Bernt Balchens vei 10, 1364 FORNEBU								

**Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025**

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 2025
Renovasjon	829 166,16 kr
<b>Sum</b>	<b>829 166,16 kr</b>

**Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år**

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
6A - Avfallssug - husholdningrenovasjon	25%	140 stk	5922.61	1/1	0 %	829 165,72 kr	69 097,15 kr
<b>Sum</b>						<b>829 165,72 kr</b>	<b>69 097,15 kr</b>

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

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

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



# Årsmøte 2026

## Innkalling

 S.nr. 7039  
PILOTEN SAMEIE

## Velkommen til årsmøte i PILOTEN SAMEIE

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

### Dato for årsmøtet:

28. april 2026 kl. 17:00, Treklang innbyggerhus .

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollfører og to protokollvitner
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Forslag til godkjenning av frivillig inn-glassing
9. Forslag til etablering av felles beredskapslager i sameiet
10. Automatikk på dører inn/ut av garasjen

Med vennlig hilsen,  
Styret i PILOTEN SAMEIE

Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styreleder velges som møteleder

### Forslag til vedtak

Gunnar Woldseth Wiik er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollfører og to protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

To protokoll vitner velges blant de fremmøtte eiere

### Styrets innstilling

Som protokollfører foreslår styret at Tahir Khokhar fra OBOS velges.

To protokoll vitner velges blant de fremmøtte

### Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 3

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

#### Forslag til vedtak

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

---

Sak 4

#### Godkjenning av møteinnkallingen

##### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

#### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

#### Årsrapport og årsregnskap

##### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd mot egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd føres mot egenkapital

#### Vedlegg

1. 7039 Årsregnskap 2025.pdf

2. 7039\_UAVHENGIG\_REVISORS\_BERETNING.pdf

---

Sak 6

#### Fastsettelse av honorarer

##### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 265.000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 265.000

---

Sak 7

#### Valg av tillitsvalgte

##### Roller og kandidater

##### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eystein Bilben

##### Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gunnar Bjørnødegård
- Håvard Johansen

##### Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Terje Frøslund

---

Sak 8

#### Forslag til godkjenning av frivillig inn-glassing

##### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Som følge av behandling av sak på årsmøte for 2024 ble styret bedt om å fremskaffe alternativ løsning for inn-glassing som er tilbaketrukket og i linje med eksisterende fasade. Styret ønsker å presentere de to alternativer og kostnadsestimat for de respektive løsninger som en del av saksbehandling av frivillig inn-glassing

Hovedargumentene er behovet for redusert støy og støvplager som vil ha en betydelig effekt ved inn-glassing.

Styret har stor forståelse for argumentasjonen og foreslår at årsmøte godkjenner mulighet for frivillig inn-glassing av veranda for de seksjonseiere som ønsker det.

Forslag til vedtak – frivillig inn-glassing av balkonger

Årsmøtet i sameiet vedtar å åpne for frivillig inn-glassing av balkonger på følgende vilkår:

##### 1.Frivillig ordning

Inn-glassing av balkonger er frivillig for den enkelte seksjonseier. Frivillig betyr at du kan glasse inn verandaen nå eller senere – eller velge å la være, evt. bruke muligheten som argument ved fremtidig salg.

2.Som følge av evt. godkjenning basert på et av de fremlagte alternativer vil styret iverksette søknadsprosess med bistand fra leverandør

### 3.Valg av fasadeløsning

Som oppfølging av behandling på årsmøte for 2024 har styret innhentet to alternativer til fasadeløsning. Årsmøte beslutter hvilken fasadeløsning som skal inngå som grunnlag for frivillig inn-glassing

### 4.Godkjenning

Seksjonseiere som ønsker inn-glassing må sende skriftlig søknad til styret. Arbeid kan ikke starte før styret har gitt godkjenning.

### 5.Standard og utforming

For å sikre et enhetlig uttrykk på bygget skal inn-glassingen følge en standard godkjent av styret når det gjelder:

- type glass
- rammer/profiler
- farge og utforming
- leverandør

### 6.Kostnader

Alle kostnader knyttet til inn-glassing, inkludert prosjektering, montering, vedlikehold, reparasjon og eventuell senere demontering, bæres fullt ut av den enkelte seksjonseier.

### 7.Vedlikeholdsansvar

Seksjonseier har fullt ansvar for vedlikehold av inn-glassingen og for skader som måtte oppstå på bygget eller andre seksjoner som følge av installasjonen.

### 8.Ansvaret og forsikring

Inn-glassingen anses som seksjonseiers tilleggsinstallasjon og omfattes ikke av sameiets vedlikeholdsplikt.

Vedtaket gjelder fra vedtaksdato og administreres av styret.

### Styrets innstilling

Styret er positivt til tiltak basert på årsmøtets valg av fasadeløsning (punkt3)

### Forslag til vedtak

Vedtaket vedtas iht årsmøtets beslutning om valg av fasadeløsning under punkt 3

---

Sak 9

## Forslag til etablering av felles beredskapslager i sameiet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Myndighetene anbefaler at både husholdninger og boligfelleskap er bedre forberedt på kriser som langvarig strømbrydd, ekstremvær eller svikt i forsyninger. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) anbefaler at innbyggere skal kunne klare seg selv i 7 dager.

Et felles beredskapslager i sameiet vil være et supplement til den enkelte beboers egenberedskap.

Forslag til vedtak omfatter følgende:

Styret foreslår at sameiet etablerer et felles beredskapslager som supplement til den enkelte beboers egenberedskap

Felles begrenset beredskapslager omfatter følgende utstyr

- Lommelykter
- Hodelykter
- Ekstra batterier
- Powerbanker
- Nødlis
- Tepper eller nødtepper
- Kanner til lagring av vann 5000 liter
- Førstehjelpsutstyr
- Enkle medisinske forsyninger
- Branntepper
- Refleksvester
- Aggregat for lading av telefoner og powerbanks

Styrets ansvar og oppfølging

- Beredskapsplan utarbeides av styret.
- Informasjon til beboere om hva de bør ha hjemme
- Styret har ansvar for innkjøp og oppfølging av beredskapslager.
- Utstyr lagres i felles bod.
- Kontroll/ettersyn inkluderes i HMS rutiner.
- Informasjon til beboere om hvordan lageret brukes i kriser utarbeides av styret.

Styret utarbeider en beredskapsplan:

- Hva gjør vi ved langvarig strømbrydd
- Hvor møtes beboere
- Hvem kontakter nødetater
- Oversikt over beboere med spesielle behov

Kostnader

Etablering av et enkelt beredskapslager anslås til ca. 100.000

### Styrets innstilling

Styret er positivt til tiltak om et begrenset beredskapslager som foreslått

### Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret oppretter et felles beredskapslager for borettslaget og gjennomfører nødvendige innkjøp innenfor en ramme fastsatt av årsmøtet. Beløpet budsjetteres og tiltak gjennomføres i 2027. I tillegg vil styret i 2026 utarbeide en beredskapsplan for sameiet med oversikt over beboere med spesielle behov ved evt. evakuering/krisesituasjon

## Automatikk på dører inn/ut av garasjen

### Forslag fremmet av:

Andre Dragsnes

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei,

Vil foreslå at borettslaget sjekker muligheten for å få åpne knapper med automatikk på dører inn og ut fra garasjeanlegget.

Mvh Petra og André

Bernt Balchens vei 40

### Forslag til vedtak

Sjekk mulighet og pris for å få automatikk på dører i garasjen.

## Styrets årsrapport

### ÅRSRAPPORT FOR 2025

#### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Gunnar Woldseth Wiik	Rortunet 6
Styremedlem	Terje Frøsland	Bernt Balchens Vei 10
Styremedlem	Kenneth Christensen Strand	Bernt Balchens Vei 30
Styremedlem	Eystein Bilben	Bernt Balchens Vei 24
Varamedlem	Gunnar Bjørnødegård	Bernt Balchens Vei 32

#### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [piloten@styrerommet.no](mailto:piloten@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

#### Generelle opplysninger om Piloten Sameie

Sameiet består av 140 seksjoner.

Piloten Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998340209, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer: 41/863

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

Piloten Sameie har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er EY.

#### Styrets arbeid

Styret har avholdt 12 styremøter i 2025 i tillegg til fire fellesmøter med Piloten, Tun1 og Garasjesameie. Styrende i Tun1, Garasjesameie og Piloten har etablert et velfungerende samarbeid. Dette er viktig for samordning av kontrakter samt beslutninger i Garasjesameie som har konsekvenser for boligsameiene.

Det er gjennomført HMS kontroller og gjennomgang etter plan og sameiene har iverksatt gjennomgang av brannkonsept for å dokumentere evt. avvik eller nødvendige endringer til plan for brannsikring. Det har også vært utført periodisk kontroll av varslingsanlegg og sprinkleranlegg.

I 2025 ble det gjennomført et større prosjekt vedr. maling av utvendig treverk og fasadeplater. Budsjettet for 2025 ble utarbeidet før anbudsrunde og akseptert tilbud medførte en merkostnad på 150.000 utover budsjett. Imidlertid vurderte styret dette som kritisk vedlikehold og prioriterte gjennomføring. Fasadeplater ble malt samtidig siden lift og mannskaper var tilgjengelig.

Styret har reforhandlet avtaler for vaktmester og forretningsfører med virkning fra 1. januar 2025. De nye avtalene overfører en del oppgaver til styret, spesielt vedrørende forretningsføreravtalen.

Som en del av driften har det vært gjennomført felles arrangement for dugnad og gjenvinnings dag med mindre endringer fra tidligere år. Årlig garasjevask er gjennomført etter plan i godt samarbeid med beboere. Oppslutning om dugnad var gledelig, og styret oppfatter dette i tillegg som en viktig sosial møteplass.

Vedr drift av heiser er sameiet godt fornøyd med OTIS som leverandør. I 2026 vil styret innhente tilbud om utskifting av alarmanlegg som følge av at dagens 2G løsning blir lagt ned 31.12.27. Systemskifte er planlagt for 2027.

Det ble varslet en vesentlig økning i forsikring utover det som var budsjettert for 2025 som følge av generell kostnadsøkning og vurdering av risiko (vannskader). Det er viktig at alle beboere varsler om fukt straks dette blir oppdaget for å redusere skadeomfang. Som følge av dette iverksatte styret sammen med OBOS en anbudskonkurranse som resulterte i et skifte av forsikringselskap fra IF til Gjensidige med en besparelse som er reflektert i budsjettet for 2026. I tillegg er det i avtalen en utbyttedeling som kan gi en ytterligere tilbakebetaling på ca. 50 knok.

Styret har også registrert at vi har en utfordring med det balanserte ventilasjonsanlegget i sameiet. Dette skyldes at flere har ved utskifting montert kjøkkenvifter som ikke er iht. kravspesifikasjonen for sameiet. Dersom man monterer ulovlige kjøkken hetter med aktiv vifte skaper dette ubalanse og risiko for driftsstans i tillegg til at naboer kan få mat os i leilighetene via kjøkken og badrom. Styret gjennomfører stikkprøver i oppganger vi opplever utfordringer i.

I 2025 gjennomførte styret overføring av brukerdata fra tidligere hjemmeside til Vibbo som kommunikasjonsplattform.. Dette medfører at all informasjon og kommunikasjon er nå samlet på Vibbo som eneste portal for sameiet.

Brukerinformasjon er samlet på kategori under «tema».

Styret har kontinuerlig fokus på kostnadsreducerende tiltak og konkurranseutsetter jevnlig kontrakter og leveranser som nevnt over. Det har også vært en kostnadsøkning for bygg og utvendig vedlikehold. Styret erkjenner at sameiet må ta høyde for en aldrende bygningsmasse og endring i planer for vedlikehold over tid.

#### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

#### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd som foreslås ført mot egenkapital.

Kommunen skiftet ut til digitale vannmålere i 2025. Styret har i tillegg etablert egne kontrollrutiner for avlesning for å kontrollere evt. avvik.

Etter årsregnskapet for 2025 var ferdigstilt har sameiet mottatt en kredit faktura fra Bærum kommune for underforbruk av vann og avløp iht forskuddsbetaling på kr. 327.270. Beløpet blir en kostnadsreduksjon i 2026 og er inkludert i budsjett for 2026.

Det ble en underdekning på budsjett for forsikringer etter vesentlig oppregulering av premie fra 1 april 2025. Forsikringsavtale ble etter dette lagt ut på anbud og ny avtale ble inngått med Gjensidige via OBOS forsikring fra 16 oktober 2025. Besparelse er reflektert i budsjettet for 2026.

#### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 261.706 Sameiet har en ubenyttet midlertidig kassakreditt på kr 400 000. Styret vil vurdere om denne skal slettes i 2026.

#### KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026. Budsjett for 2026 viser et overskudd som vil gi en nødvendig økning i selskapets egenkapital.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

#### Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 175 000. Styret vurderer dette fortløpende, men kan foreløpig ikke anbefale utskifting som følge av dagens kost/nytte analyse.

#### Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Bærum Kommune har i sitt budsjettforslag for 2026 lagt til grunn en økning på 9 % for vann- og avløp. Imidlertid er volumer for forskuddsbetaling av for gebyret redusert som medfører lavere kostnadsnivå sammenlignet med 2025. I tillegg har sameiet i 2026 mottatt tilbakebetaling etter avregning av faktiske volumer for 2025.

Begge forhold er reflektert i fremlagt budsjett.

#### Energikostnader

Det er inngått avtale om Norgespris for 2026

#### Forsikring

Ny forsikringsavtale er inngått med Gjensidige forsikring og er inkludert i budsjettet for 2026. Imidlertid er det ikke tatt høyde for mulig overskuddsdeling som er en del av avtalen.

#### Lån

Piloten Sameie har ingen lån. Sameie har inngått en kassakreditt for å ta høyde for evt. svingninger i kontantstrøm gjennom året. Behovet blir løpende vurdert av styret.

#### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Budsjettet er basert på 5,8 % økning av felleskostnadene. Innkreving til bredbånd justeres forløpende iht. faktiske prisjusteringer på abonnement.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

#### Forsikring

Ny forsikringsavtale fra 16 oktober 2025.

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 95206495. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skade meldes til forsikringsavdelingen i OBOS forsikring på e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no) med kopi til [styrepiloten@gmail.com](mailto:styrepiloten@gmail.com). Forsikringsavdelingen i OBOS melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Kontaktinfo er også lagt ut på Vibbo under tema forsikring.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

PILOTEN SAMEIE  
ORG.NR. 998340209, KLIENTNR. 7039

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 553 005	5 837 244	6 452 400	6 919 000
Ladeinntekter elbil		10 395	0	0	0
Andre inntekter	3	45 802	508 299	55 400	40 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 609 202</b>	<b>6 345 543</b>	<b>6 507 800</b>	<b>6 959 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-37 365	-37 365	-38 000	-38 000
Styrehonorar	5	-265 000	-265 000	-265 000	-265 000
Revisjonshonorar	6	-11 125	-10 531	-11 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-114 713	-233 665	-247 000	-120 000
Konsulenthonorar		-35 289	-14 555	-15 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-1 257 828	-1 002 709	-1 301 500	-1 175 000
Forsikringer		-586 766	-437 200	-450 000	-527 000
Kommunale avgifter	8	-1 911 746	-1 906 986	-1 794 300	-1 429 000
Andre anlegg, F.Driftforening	9	-173 121	-124 696	-108 000	-108 000
Kostn.sameie, F.Hageby Gar.	14	-735 361	-651 024	-732 000	-936 000
Energi/fyring	10	-332 222	-359 711	-350 000	-323 000
TV-anlegg/bredbånd		-829 926	-691 182	-724 000	-851 000
Andre driftskostnader	11	-507 049	-513 761	-472 000	-490 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 797 511</b>	<b>-6 248 384</b>	<b>-6 507 800</b>	<b>-6 279 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-188 309</b>	<b>97 160</b>	<b>0</b>	<b>680 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	9 336	9 427	0	0
Finanskostnader	13	-11 458	-5 017	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 121</b>	<b>4 410</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-190 431</b>	<b>101 570</b>	<b>0</b>	<b>680 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	101 570		
Fra opptjent egenkapital:		-190 431	0		

PILOTEN SAMEIE  
ORG.NR. 998340209, KLIENTNR. 7039

BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	61 815	128 980
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>61 815</b>	<b>128 980</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		43 815	10 210
Forskuddsbetalte kostnader		70 923	315 379
Driftskonto OBOS-banken		522 732	332 310
Sparekonto OBOS-banken		41 116	39 730
Sparekonto OBOS-banken II		2 883	2 779
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>681 469</b>	<b>700 408</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>743 284</b>	<b>829 388</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		323 521	513 951
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>323 521</b>	<b>513 951</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		177 071	128 410
Leverandørgjeld		242 692	187 027
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		0	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>419 763</b>	<b>315 437</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>743 284</b>	<b>829 388</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	226 076	97 774
Bærum, 30.03.2026			
Styret i Piloten Sameie			
Gunnar Woldseth Wiik	Terje Frøslund	Kenneth Christensen Strand	
Eystein Bilben			

**NOTE 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 736 960
Bredbånd	816 045
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 553 005</b>

**NOTE 3****ANDRE INNETEKTER**

Parkering/Garasje	45 802
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>45 802</b>

**NOTE 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-37 365
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-37 365</b>

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

**NOTE 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-265 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-265 000</b>

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -596

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-11 125
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-11 125</b>

**NOTE 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-567 967
Drift/vedlikehold VVS	-45 006
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-304 536
Drift/vedlikehold heisanlegg	-219 366
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 094
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-74 024
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 173
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 662
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 257 828</b>

**NOTE 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-1 082 580
Renovasjonsgebyr	-829 166
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 911 746</b>

**NOTE 9****ANDRE ANLEGG**

Fornebu Driftsforening	-173 121
<b>SUM ANDRE ANLEGG</b>	<b>-173 121</b>

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

Elektrisk energi	-126 787
Fjernvarme	-205 435
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-332 222</b>

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

Container	-5 040
Annet driftsmateriale	-4 603
Lyspærer og sikringer	-28 317
Renhold ved firmaer	-333 475
Snørydding	-96 851
Andre driftskostnader	-2 989
Trykksaker	-7 923
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 010
Andre kostnader tillitsvalgte	-596
Andre kontorkostnader	-2 977
Kontingenter	-18 600
Bank- og kortgebyr	-4 669
Øreavrunding	1
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-507 049</b>

#### NOTE 12

##### FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 181
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 490
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 665
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>9 336</b>

#### NOTE 13

##### FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-6 458
Renter og provisjon kassekreditt	-5 000
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-11 458</b>

#### NOTE 14

##### GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 27,03 % av Fornebu Hageby Garasjesameie, S 7008

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i S 7008.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i S 7008 og utgjør kr. 226.076

Selskapets andel i S 7008 vises som anleggsmidler under posten

"andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i A 7008 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til årsmøtet i Piloten Sameie

#### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

##### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Piloten Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

##### Grunnlag for konklusjon

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

##### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

##### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

##### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 16. April 2026  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Lena Aasjord Andreassen  
Statsautorisert revisor

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

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

**Lena Aasjord Andreassen**

Statsautorisert revisor

På vegne av: ERNST & YOUNG AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1200932

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-04-16 20:19:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PKP1Q-55B5R-X9J3G-DK5K3-J0852-48X2M

Penneo Dokumentnøkkel: PKP1Q-55B5R-X9J3G-DK5K3-J0852-48X2M

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillistjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Vedlegg 2

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

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

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 28.04.26

Selskapsnummer: 7039 Selskapsnavn: PILOTEN SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

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

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Laberget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim

**FORNEBU HAGEBY GARASJESAMEIE****ORDENSREGLER FOR GARASJE- OG BODANLEGG**

Sist endret i sameiermøte 26.04.2016 og årsmøte 01.06.2022.

1. Det er kun de som disponerer en parkeringsplass som kan parkere kjøretøy i garasjen. Parkering skal kun skje på den respektives oppmerkede plass.
2. Kjøretøy fra byggmestere, renholdsfirmaer etc. må ha tillatelse fra styret i garasjesameiet for å kunne parkere i garasjen.
3. Garasjeporten skal holdes stengt og døren i garasjeporten skal til enhver tid være lukket og låst. Alle må bidra til å påse at uvedkommende ikke tar seg inn i garasje- og bodanlegget. Alle dører med montert lås, skal til enhver tid holdes låst for best mulig å sikre området mot adgang for uvedkommende.
4. Sendere (åpnere) til garasjeportene må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjene eller på sameiets parkeringsplasser. Tapt eller stjålet sender må straks meldes til styret, som vil sørge for endring av koden til garasjen.
5. Det er ikke anledning til å bruke garasjene som lekeplass eller oppholdssted. Bruk av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.  
Det tillates ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er sykler og tilhenger. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger. Unntatt her er godkjent oppheng for skiboks og kano i tak og godkjent oppheng av bildekk på vegg. Opphengene må ikke komme i konflikt med kanaler/kabelbroer/kabler og sprinklerdyser. Av hensyn til brannsikkerhet og sprinklerdyser er det ikke tillatt å lagre gjenstander i og på tekniske installasjoner i bodarealene.  
Det er kun tillatt med oppbevaring av inntil fire stk. bilhjul per eierseksjon dersom det lagres på gulv. På veggen langs egen plass er det tillatt med det antall hjul det er plass til i veggmontert stativ.
6. All kjøring i garasjene skal skje med spesiell aktsomhet. Fartsgrense på 15 km/t skal overholdes.
7. Det er ikke tillatt å utføre kjøretøyreparasjoner, brannfarlig arbeid eller lakkering inne i garasjen og bodanlegget. Det er ikke tillatt med puss/vask av kjøretøy. Vanlig polering og dekkskift er tillatt. Den enkelte plikter å fjerne evt. oljesøl og annen forurensing fra garasjeplassen og bodanlegget, samt forebygge dette.
8. Lagring i garasjen: Gjenstander, herunder bilutstyr som dekk og takstativ, samt kanoer, kan oppbevares innenfor parkeringsplassene under følgende forutsetninger: Reglene i pkt. 5 følges.
  - Ting lagres på egen risiko
  - Lagringen må ikke være til hinder eller sjenanse for tilstøtende parkeringsplasser, og må ikke medføre at kjøretøyet eller gjenstandene stikker ut i kjørebanelen.
  - Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, brannfarlige væsker og gasser under trykk.
  - Møbler, madrasser, pappesker og unødig "skrot" skal ikke oppbevares i garasjen, da dette både skjemmer helhetsinntrykket og kan invitere til brannstiftelse.
  - På grunn av renhold i garasjen, skal garasjeplassene alltid holdes fri for gjenstander. Sykler oppbevares fortrinnsvis på egne sykkeloppstillingsplasser
9. Lading av EL-biler og annet ekstraordinært forbruk via felles strømkurser må avtales med styret. Bruker må selv bekoste elektrisk opplegg og måler for dette. Opplegg godkjennes av styret og samsvarserklæring fra godkjent elektriker fremlegges. Avregning foretas ved nyttår og forbruket faktureres av forretningsfører til den enkelte eier.
10. Bodanlegget: Følgende regler må følges for bruk av kjellerbodene:
  - Matvarer, eller produkter som kan forårsake utvikling av sopp eller råte, skal ikke oppbevares i bodene.
  - Aktiviteter som medfører bruk av åpen ild eller som utvikler røyk, må ikke foregå i boder eller i gangen utenfor bodene, da dette kan utløse brannalarmen.

**FORNEBU HAGEBY GARASJESAMEIE**

- Det er forbudt å oppbevare eksplosiver og gasser under trykk i bodene. Oppbevaring av brannfarlige væsker må begrenses mest mulig.
  - Det er montert strømuttak i gangene utenfor bodene, disse skal kun benyttes kortvarig til diverse vedlikeholdsarbeid eller lignende.
11. Styret vil jevnlig utføre kontroll i sykkelparkeringen for å unngå opphopning av sykler som ikke er i bruk - for dermed å frigjøre plass til de som aktivt benytter sykkel. Kontrollen vil bli varslet på hjemmesiden og ved oppslag på infotavler. Etterlatte sykler - og sykler hvor eier ikke melder seg - vil bli kastet eller gitt bort.
  12. Det vises for øvrig til vedtektene for Fornebu Hageby Garasjesameie

1.	Generelt	3
2.	Ro og orden	3
3.	Leiligheter	3
4.	Balkonger og terrasser	4
5.	Oppganger og fellesområder	4
6.	Heiser	5
7.	Søppelsjakter	5
8.	Garasje og kjellerboder	5
9.	Fasader	6
10.	Gangveier, parkering, m.v.	6
11.	Dyrehold	6
12.	Forsikringer og skader	6
13.	Sikkerhet	7
14.	Eierskifte og utleie	7

### 1. Generelt

- 1.1 Disse husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i “god naboskikk”.
- 1.2 Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden og besøkende.
- 1.3 Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Styret i sameiet er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.
- 1.4 Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles til sameiets styre.
- 1.5 Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.
- 1.6 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instruksjoner er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensreglene.

### 2. Ro og orden

- 2.1 Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver sameier har ansvar for å påse at den/de som beboder dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene. Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukere av øvrige seksjoner.
- 2.2. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre;
  - I tidsrommet kl 23.00 - 07.00 må det vises særlig hensynsfullhet.
  - Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjenning. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.
  - Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.
- 2.3 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forhånd.

### 3. Leiligheter

- 3.1 Eventuelle støyproblemer er en sak mellom berørte naboer. Det vises forøvrig til punkt 1.4.
- 3.2 Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. For å unngå at vannlås i sluk i våtrom tørker ut, bør den vannbårne varmen på badet slås av hvis leiligheten skal stå tom i mer enn tre dager.
- 3.3 Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres da dette skaper overtrykk i luftanlegget og fører til at

- anlegget mister sin funksjon. Samtidig er det viktig å påse at ventilasjonsrister i øvrige rom ikke er tildekket, slik at luftanlegget kan fungere som normalt.
- 3.4 Den enkelte sameier har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet. Dette inkluderer innsiden av vinduer, terrassedører og inngangsdør. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad /dusjrom, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.

#### 4. Balkonger og Terrasser

- 4.1 Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser.
- 4.2 Tørking av tøy på balkonger/terrasser kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene.. Ikke tillatt å tørke tøy over glassrekkverket.
- 4.3 Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.
- 4.4 Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på terrassene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å måke/fjerne snø for å hindre stor belastning på balkongene og unødvendig store vannmengder ved smelting. Beboer er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen og/eller naboers leiligheter grunnet vann/snø.
- 4.5 Det oppfordres til å begrense generell lagring av diverse interiør, bygningsmateriell og lignende på balkonger og terrasser som kan være til sjenanse for naboer og/eller det generelle uttrykket av bygningen.
- 4.6 Flislegging av balkonger skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.

#### 5. Oppganger og fellesområder

- 5.1 Beboerne plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket og låst til enhver tid. Hvis man kortvarig har behov for å blokkere en dør i åpen stilling, er det kun tillatt å gjøre dette ved å blokkere dørbladet i gulvplan. Bruk kiler. Døren må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken ved hengslene. Her utløses store krefter som kan sprengte hengslene ut av stilling og forårsake kostbare reparasjoner. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.
- 5.2 Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområdene, dette innebærer sko, møbler o.l.
- 5.3 Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjenning fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer.
- 5.4 Sportsutstyr skal plasseres i kjellerbodene eller spesielle steder avsatt for formålet. Barnevogner kan plasseres under trappen i nederste etasje.
- 5.5 Det er satt av arealer i garasjen til sykkelparkering, det tillates her ikke oppbevaring av andre gjenstander enn sykler.
- 5.6 Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse og ringetablå er forsynt med standard type skilt og skrifttype.

- 5.7 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy, som ikke er i bruk, skal oppbevares privat.
- 5.8 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettene fra terrassene eller på fellesområdene.
- 5.9 Beplantningen på fellesarealer utover det som er levert fra utbygger iht. utomhusplan, må tas opp med styret i sameiet for godkjenning/ samkjøring.

#### 6. Heiser

- 6.1 For å redusere risikoen for feil og skader på heisene, er det viktig at følgende retningslinjer følges:
- 6.1.1 Blokkering av heisdører ved inn- og utlastning av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner.
- 6.1.2 Ved bruk av heis under flytting må ikke heisen reserveres med gal blokkering av døren. Stoppnøkkel og instruks for bruk av heis ved flytting rekvireres hos styret.

#### 7. Søppelsjakter

- 7.1 Søppelsjaktene skal brukes til tre forskjellige fraksjoner; Restavfall, Papir og Plastemballasje. Restavfall må pakkes godt inn for å unngå tilgrising og sjenende lukt i anlegget. Papp må deles opp tilstrekkelig for å unngå tilstopping av rørene. Lett knuselig eller antennelig avfall må ikke kastes i sjaktene.
- 7.2 Det må ikke henses gjenstander og avfall ved søppelsjaktene.
- 7.3 For glass- og metallemballasje og farlig avfall henvises det til utplasserte miljøstasjoner i nrområdet, samt Isi avfallsanlegg.

#### 8. Garasje og kjellerboder- DET VISES OGSÅ TIL EGNE ORDENSREGLER FOR GARASJE- OG BODANLEGGET

- 8.1 Garasjeporten skal holdes stengt og døren i garasjeporten skal til enhver tid være lukket og låst.
- 8.2 Sendere (åpnere) til garasjeportene må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjene eller på sameiets parkeringsplasser. Tapt eller stjålet sender må straks meldes til styret, som vil sørge for endring av koden til garasjen.
- 8.3 Barn/ungdommer har ikke anledning til å bruke garasjene som lekeplass eller oppholdssted.
- 8.4 All kjøring i garasjene skal skje med spesiell aktsomhet. Fartsgrense på 15 km/t skal overholdes.
- 8.5 Det er ikke tillatt med puss/vask av bil i garasjeanlegget. Vanlig polering er tillatt.
- 8.6 Lagring i garasjen: Gjenstander, herunder bilutstyr som dekk, takstativ, etc., kan oppbevares på parkeringsplassene under følgende forutsetninger:
- 8.6.1 Lagringen må ikke være til hinder eller sjenanse for tilstøtende parkeringsplasser, og må ikke medføre at kjøretøyet eller gjenstandene stikker ut i kjørebanelen.
- 8.6.2 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i garasjen.
- 8.6.3 Møbler, madrasser, pappesker og unødig ”skrot” skal ikke oppbevares i garasjen, da dette både skjemmer helhetsinntrykket og kan invitere til brannstiftelse. Utilfredsstillende forhold vil medføre advarsel med krav om utbedring. Ved en brann hvor det er påvist uaktsomhet, kan dette medføre avkorting i forsikringsdekningen.

- 8.6.4 På grunn av bl.a. feiing og renhold i garasjen, oppfordres det til å holde garasjeplassen mest mulig fri for gjenstander, eventuelt henge dette på veggen hvor det lar seg gjøre.
- 8.7 Lading/ parkering av EL-biler skjer etter retningslinjer vedtatt for garasjen.

### 9. Fasader

- 9.1 Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets, og eventuelt kommunens, tillatelse.
- 9.2 For utvendig solavskjerming er det kun tillatt bruk av screens og markiser under følgende føringer:
- 9.2.1 Utvendige screens: Duk: Ferrari med fargekode 2047. Kassett og profiler: Lakkeres i sort med fargekode RAL 9011. Innfesting skal skje innenfor tegllivet i fasaden inne i vindusnisjen.
- 9.2.2 Markiser: Duk: Sandatex med fargekode 407/94, rett kappe.  
For balkonger 1-4 etg. skal innfesting skje i plan med teglfasaden i ytterkant balkongnisjen.  
For balkonger 5. etg. nordblokker (og tilsv. balkongløsning på 4. etg sydblokker) skal innfesting skje i plan med teglfasaden i innerkant balkongnisjen. Høyde 2,9 m over balkongplaten.  
For terrasser 5. etg. sørblokker: Festes i høyde med eksisterende terrassetak. Markiser skal ikke strekkes ut over vegglivet (fasaden).

Evt. blomsterkasser skal vær innenfor rekkverket. Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig på balkong- eller terrasserekkeverk. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.

Det tillates ikke å endre utseende på glass i balkong eller terrasserekkeverk. Det skal være klart, gjennomsiktig glass.

### 10. Gangveier, parkering m.v.

- 10.1 Kjøring med bil på sameiets gangveier er ikke tillatt. Det er likevel anledning til dette ved helsemessige årsaker, eller for transport av tyngre varer/gjenstander/møbler o.l. All slik kjøring må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet.
- 10.2 Moped- og motorsykelkjøring på gangveiene er absolutt forbudt.
- 10.3 Parkering på gangveier er ikke tillatt annet enn ved av- og pålessing.
- 10.4 Puss og vask av bil er ikke tillatt på gangveier. .
- 10.5 Sykkelparkering – se pkt. 5.5
- 10.6 Ballspill (med fotball, tennisball m.v.) er ikke tillatt mot fasader.

### 11. Dyrehold

- 11.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.
- 11.2 På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.
- 11.3 Beboere med ansvar for dyr plikter å fjerne dyrenes ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså søl etter dyr i oppgangen.
- 11.4 Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

### 12. Forsikringer og skader

- 12.1 Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikring dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og

- uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse husordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.
- 12.2 Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes forretningsfører i OBOS, som gir nærmere veiledning og hjelp.
- 12.3 Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringssselskap.

### 13. Sikkerhet

- 13.1 Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.
- 13.2 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanlegget. Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn- utkjøring fra garasjen.
- 13.3 Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låssylindren. Bruk derfor alltid håndtaket til å åpne døren.
- 13.4 Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til vaktmester og/eller noen av styrets medlemmer, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.

### 14. Eierskifte og utleie

- 14.1 Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets forretningsfører.

## Protokoll til årsmøte 2024 for Piloten Sameie

Organisasjonsnummer: 998340209

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. mai kl. 09:00 til 31. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 48.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

#### Styrets innstilling

Styret foreslår vår rådgiver i OBOS, Lisa Bruun-Olsen, som møteleder.

##### Forslag til vedtak:

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

##### Forslag til vedtak:

Gunnar Bjørnødegård og Kai Fossgård er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

##### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Transaksjon 09222115557520854976



Signert MLB, GB, KF

## 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

##### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Forslag til godkjenning av frivillig innglassing

Styret foreslår at årsmøte godkjenner mulighet for frivillig innglassing av veranda for de seksjonseiere som ønsker det. (Alternative løsninger vil bli presentert på beboermøte 22 mai av en mulig leverandør). Enkelte seksjonseiere ønsker skjerming for vind og støy, noen ønsker beskyttelse av møbler om vinteren, mens noen har uttrykt ønske om å ta i bruk sin veranda/terrasse i lengre perioder av året. Det er også mulighet for merverdi ved evt salg av leilighet.

#### Forklaring:

Frivillig betyr at du kan glasse inn verandaen nå eller senere – eller velge å la være, evt. bruke muligheten som argument ved fremtidig salg.

Som følge av evt godkjenning på årsmøte vil styret iverksette søknadsprosess med bistand fra leverandør.

Alle kostnader bæres av seksjonseier som ønsker dette samt at ved evt godkjenning, godkjenner man også presisering av seksjonseiers ansvar for vedlikehold av frivillige installasjoner.

##### Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 16

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 6. Utskifting av eksisterende anlegg for porttelefon

Som følge av driftstekniske utfordringer med gammelt anlegg foreslår styret at det analoge anlegget skiftes ut med en digitalisert løsning med tilleggsfunksjoner.

#### Beskrivelse:

- Defigo er verdens smarteste digitale porttelefon: Du kan ta imot besøk rett fra mobilen uansett hvor du er
- Økt sikkerhet: Full kontroll på alle beboere, aldri mer nøkler på avveie og beboerne ser hvem som ringer på.
- Integrert adgangskontroll: Ingen flere nøkler, du kan åpne dører direkte fra mobilen din eller med nøkkelbrikke.
- Administrer alle beboere og dører i Defigo Webadmin. Superenkelt og effektivt

Transaksjon 09222115557520854976



Signert MLB, GB, KF

- Du har alltid en oppdatert oversikt over alle som bor i bygget

- Ubegrenset sluttbrukersupport

- Onboarding, Defigo hjelper deg i gang

- Enkel installasjon som normalt tar et par timer

- Alltid i utvikling, vi inkluderer stadig nye funksjoner og tjenester i Defigo

Installasjon kommer i tillegg og faktureres av Hemer Lås & Dørtelefon AS. En standard-installasjon, med de forutsetninger som er spesifisert i lenken, koster kr 5.990 pr. system. Ved behov for befaring og tilbud utover standard installasjon kan Defigo være behjelpelig med å kontakte Hemer Lås & Dørtelefon AS.

Ønsker sameiet fysiske svar-apparater til enkelte enheter ligger disse på kr 3.990,- ink mva. Disse kan også bestilles i vår nettbutikk.

Forventet tidspunkt for levering er 1 måned.

Månedsabonnementet inkluderer følgende:

- Defigo web-baserte administrasjons portal

- Defigo mobil applikasjon for alle brukere, applikasjonen fungerer som nøkkel

- Mobil abonnement og all 4G trafikk

- Infrastruktur og lisenskostnader for drift og overvåkning

- Oppgraderinger av patch'er og nye versjoner med ny funksjonalitet.

- Drift og vedlikehold

- Ubegrenset brukersupport til alle beboere

Tilbudet ligger vedlagt.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 13

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 7. Likviditets tilskudd

Som følge av vesentlige likviditets svingninger foreslår styret en ekstra månedsinnbetaling av fellesutgifter i september for å bedre driftskapitalen. Slik egenkapitalen fremstår i dag er det behov for kassakreditt når vann og avløp faktureres i mars og september. Dette er en kostbar løsning og styret foreslår en ekstra innbetaling av fellesutgifter 1 september.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar en ekstra månedsinnbetaling av fellesutgifter i september for å bedre driftskapitalen.

✓ Forslaget ble vedtatt



Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 8. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 265 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 265 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Terje Frøsland (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Terje Frøsland

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Eystein Bilben (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Eystein Bilben



# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

## Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

### Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

### Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

### Den gir deg en ekstra trygghet

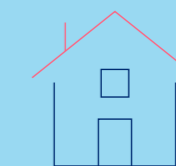
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



### Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 monterte 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 uterangementer 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 monterte.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Bernt Balchens vei 10, 1364 FORNEBU. Gnr. 41, bnr. 863, snr. 124 i Piloten Sameie, oppdragsnr.: 1000260032  
Megler: Sonja Damcevski Johansen, mobil: 98807210, e-post: sdj@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

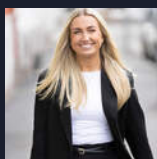
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



**Ida-Amalie Larsen**

Eiendomsmeglerfullmektig  
46904268  
ial@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Briskeby**

Løvenskioldsgate 23, 0260 OSLO, 22 44 24 00, briskeby@proaktiv.no