



Østenga 30

— Velkommen til

Østenga 30



RYKKINN

Pen og påkostet 3(4)-roms toppleilighet. Nydelig utsikt. Svært god beliggenhet. Bad og kjøkken 2018. Garasje m/lader.

Prisantydning	6 350 000,-
Fellesgjeld	79 774,-
Omkostninger	162 070,-
Totalpris	6 591 844,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 454,-
BRA-i	100 kvm
Totalt BRA	106 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1973
Megler	Frode Briskeby
Telefon	994 08 100
E-post	f.briskeby@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Østenga 30 er en pen og påkostet 3(4)-roms toppleilighet med en sjeldent god beliggenhet i et bilfritt og barnevennlig boligfelt. Her bor du i første rekke mot et stort friområde, med veldig fin utsikt, meget gode solforhold og uten innsyn.
- Leiligheten ble omfattende oppgradert i 2018 med nytt bad, nytt kjøkken, nye gulv, garderober og oppussing av overflater, i tillegg ble deler av det elektriske anlegget modernisert.
- God standard (2018)
- Garasje med lader
- To terrasser/balkonger
- Fantastisk utsikt
- Meget gode solforhold
- Ingen gjenboere eller innsyn
- Bilfritt og barnevennlig
- Med skole, barnehage, treningscenter, svømmehall, fotballbane, tennisbane og idrettshall rett i nærheten i tillegg til marka med turmuligheter og opplyste skiløyper er området populært for barnefamilier.

Arealer og innhold

BRA-i: 100 kvm

BRA-e: 6 kvm

Totalt BRA: 106 kvm

TBA: 24 kvm

Beskrivelse

2. etasje:

BRA-i: 100 kvm. Entré/gang, dusjbad, bad, gang, 2 soverom, kjøkken m/spiseplass, stue.

BRA-e: 2 kvm. Bod på terrasse.

Total BRA: 102 kvm.

TBA: 24 kvm. Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 14 m². Fra kjøkken er det utgang til veranda på ca 10 m².

Kjeller:

BRA-e: 4 kvm. Bod merket "22" i U. etasje.

Total BRA: 4 kvm.



2. etasje
Østenga 30



Finn H Bjørntvedt
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

Plantegning



2. etasje
Østenga 30 Alternativ rominndeling



Finn H Bjørntvedt
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

Alternativ plantegning















































Informasjon

Østenga 30

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

14-0023/25

Boligtype

Selveierleilighet

Adresse og betegnelse

Østenga 30, 1349 RYKKINN

Gnr 93, bnr 625, snr 137 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere

Christian Svendsen

Øystein Gulla Svendsen

Tor Arne Svendsen

Kjøpesum og omkostninger

6 350 000,- (Prisantydning)

79 774,- (Andel av fellesgjeld)

6 429 774,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

160 720,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

162 070,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

174 770,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

6 591 844,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

6 604 544,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1973

Etasje

2

Antall soverom

2

Arealer

BRA-i: 100 kvm

BRA-e: 6 kvm

Totalt BRA: 106 kvm

TBA: 24 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:

BRA-i: 100 kvm. Entré/gang, dusjbad, bad, gang, 2 soverom, kjøkken m/spise plass, stue.

BRA-e: 2 kvm. Bod på terrasse.

Total BRA: 102 kvm.

TBA: 24 kvm. Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 14 m². Fra kjøkken er det utgang til veranda på ca 10 m².

Kjeller:

BRA-e: 4 kvm. Bod merket "22" i U. etasje.

Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom: Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger. Dette er i henhold til gjeldende målerregler (NS3940). Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold

mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av entré/gang, dusjbad, bad, gang, to soverom, stue og kjøkken med spise plass.

I underetasjen disponerer leiligheten en bod merket "22" på ca. 4 m², som ligger i sameiets fellesareal. Sameiet har også en felles sykkelbod i underetasjen.

Lys og luftig entré:

Entréen har lysinnslipp fra to sider, noe som gir en åpen og innbydende atmosfære. Med sin gode bredde oppleves rommet som romslig, og det er praktisk plass til skyvedørsgarderobe for smart oppbevaring. Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.

Romslig stue med flott utsikt:

Stuen er helt fri for innsyn og byr på en åpen, usjenert utsikt mot sydvest, med en fantastisk beliggenhet i første rekke til friområdet. Som en topleilighet har den svært gode lysforhold og gir en fantastisk utsikt, blant annet mot slalombakken i Kirkerud. Stuen er romslig og gir plass til flere møbelgrupper, og overflatene ble pusset opp og nye gulv ble lagt i 2018.

Terrasse:

Fra stuen er det utgang til en romslig, sydvendt terrasse på ca. 14 m². Her får du både flott utsikt og gode solforhold, og det er god plass til flere møbelgrupper – ideelt for både avslapning og sosiale sammenkomster. I tillegg finnes en praktisk bod på ca. 2 m² for ekstra oppbevaring.

Kjøkken med spise plass:

Kjøkkenet er stort og praktisk, med rikelig med skap- og benkeplass samt en stor

spiseplass. Kjøkkeninnredningen har stilrene, finerte fronter med vitrinedører, og underlimte kjøkkenbeslag i heltre benkeplate. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, samt nisje for kjøleskap. I 2018 ble kjøkkenet oppgradert med ny innredning og integrerte hvitevarer, og det er montert både aquastop/waterguard og komfyrvakt for ekstra trygghet.

Rommet har plass til et stort spisebord, samt en sofa eller daybed langs veggen. Kjøkkenet kan enkelt tilpasses tilbake til original planløsning med et ekstra soverom i hjørnet og spisebord ved balkongdøren.

Fra kjøkkenet er det utgang til en veranda på ca. 10 m², som vender mot et stort fellesareal. Denne terrassen nyter morgensolen, og er et perfekt sted for morgenkaffen.

Hovedbad:

Delikat, flislagt bad pusset opp av faglært i 2018, med dokumentasjon. Badet har varmekabler i gulvet og downlights i himlingen, og er innredet med heldekkende servant, servantskap, veggmontert WC og to svingbare dusjvegger. Det er opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel. Badet har naturlig avtrekk via to ventiler i himlingen.

Dusjbad:

Flislagt dusjbad med varmekabel i gulvet. Badet er innredet med servant, servantskap, speilskap, WC og dusjnisje. I 2018 ble dusjbadet/WC flislagt, hvor arbeidet omfattet oppgradering av utseendet, men ikke endring av de underliggende konstruksjonene. Det antas at det opprinnelige gulvbelegget ligger som underlag, og det ble brukt påføringsmembran ved flisleggingen.

Soverom:

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet har et flott lysinnslipp og utsikt, og er helt fritt for innsyn. Rommet er romslig og har både eget garderoberom og eget bad, i tillegg til to garderobeskap på soverommet.

Gjesterom/barnerom er også av god størrelse, og rommet har medfølgende garderobe. Opprinnelig soverom ved kjøkkenet er fjernet og innlemmet som en del av spiseplassen, men kan enkelt tilbakeføres til et tredje soverom med noen enkle grep.

Standard

Romslig, gjennomgående og innholdsrik eierseksjon i 2. etasje, toppleilighet. Opprinnelig var dette en 4-roms leilighet hvor opprinnelig soverom ved kjøkken er fjernet og arealet innlemmet som del av spiseplass ved kjøkken. Dette kan eventuelt med enkle grep tilbakeføres, slik at det igjen blir en 4-roms leilighet.

Innvendige overflater:

Gulv med parkett og fliser.

Vegger med malte flater og fliser.

Himlinger med malte flater.

Lokal ujevnhet i stuehimling.

Forøvrig er innvendige flater ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

Innvendige dører:

Malte, profilerte dører.

Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne

mellomrom.

Våtrom:

1) Flislagt bad med varmekabel i gulvet. I 2018 ble badet modernisert/flislagt, arbeidet omfattet skifte av sluk og legging av foliemembran samt støping av nytt gulv med varmekabel. Som underlag for veggfliser ble det montert våtromsplater med påføringsmembran. Det ble samtidig lagt nye vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør samt montert nytt sanitærutstyr. Det er oversendt dokumentasjon/faktura med arbeidsbeskrivelse.

2) Flislagt dusjbad med varmekabel i gulvet. I 2018 ble dusjbad/wc flislagt, arbeidet omfattet ikke skifte av sluket og det antas at opprinnelig gulvbelegg ligger som underlag. Dusjbadet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Kjøkken:

I 2018 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer samt komfyrvakt og waterguard/aquastop.

Tekniske installasjoner:

- Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
- Varmtvann tilknyttet fellesanlegg.
- Vannrør i dusjbad er trolig av kobberrør, fra byggeåret + at det ble lagt nye vannrør av plastrør i kjøkken og badet i 2018. som er lagt med fordelerskap

m/overløpsrør i badet.

- Avløpsrør av plast.
- Varmekabler i begge badegulv, panelovner ellers.
- Hver seksjon har sitt sikringskap plassert utenfor inngangsdøren i trappeavsatsen.
- Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede -/fordelernet ble fornyet/oppgradert i 2018 det ble samtidig montert ny innmat i sikringskapet. Det er utstedt Samsvarserklæring for arbeidet, datert 9.3.2018

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningsesakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmenn.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Våtrom > 2. etasje > dusjbad > Generell.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Dusjbadet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse samt alder på underliggende konstruksjoner/fuksikring. En må forvente generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder. Dusjbadets tilstandsgrad er vurdert ut i fra konstruksjon/oppbygging og alder på underliggende konstruksjoner/fuksikring. Dusjbadet ser til tross for vurdert tilstandsgrad ut til å fungere greit, uvisst hvilken

bruk det har vært av dusjen.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser - 2.

Vurdering av avvik: Rekkverkshøyden på verandaen er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm. Det var snø på verandaen ved befaring og høyden ble ikke målt.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav til å utbedre avviket, men det bør gjøres ut i fra sikkerhet ved bruk.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.

Vurdering av avvik: I stuen og kjøkken m/spiseplass ble det målt 25 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

Resultat/høydeforskjellen ansees for å være mer enn det normale.

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

- Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon.

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Badet har naturlig avtrekk via 2 stk ventilert i himlingen og det antas at den ene gir tilluft og den

andre uttrekk. Naturlig avtrekk avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

Konsekvens/tiltak: I denne type bygg kan det være vanskelig å få til noe annet enn naturlig avtrekksventilasjon.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon.

Vurdering av avvik: Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventilert i vegger.

Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konsekvens/tiltak: Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

TG1 er ikke listet opp her. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven.

Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det følger én parkeringsplass med hver eierseksjon.

Leiligheten disponerer garasje plass i lukket fellesgarasje i nabobyggets sokkel med ladepunkt for el-bil. De som måtte ha behov for en ekstra plass, kan om ledig få leid dette ved å henvende seg til garasjeansvarlige i styret.

Gjesteparkering finnes ved innkjørsel fra Rykkinveien ved Saubakken/Pærehagan og innkjørsel fra Rykkinkroken ved Tillesløkka og ved Rykkinnkroken, samt øverst ved Rognebærstien. Hensetting av uregistrerte kjøretøyer på

gjesteparkeringsplassene over lengre tid er ikke tillatt.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i sameiets vedtekter. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Modernisering og påkostninger

Nåværende eier overtok leiligheten i 2017 og fikk i 2018 utført oppgraderinger, som i hovedtrekk bestod av:

- Det ble montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Hovedbadet ble noe utvidet og modernisert/flislagt, arbeidet omfattet skifte av sluk og legging av membran. Det ble samtidig lagt nye vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør samt montert nytt sanitærutstyr.
- Dusjbad/wc flislagt, arbeidet omfattet ikke skifte av sluket og det antas at opprinnelig gulvbelegg ligger som underlag.
- Det elektriske sprede-/fordelernet ble fornyet/oppgradert og det ble samtidig montert ny innmat i sikringskapet.
- Det ble lagt nye gulv i hele leiligheten samt at alle flater ble malt og montert nye garderober.
- I 2020 ble det montert ladepunkt for el-bil ved garasjeplassen.

I regi av Sameiet har det blitt utført:

- I 2008 ble veranda-/terrassedørene og alle vinduene i gjeldene leilighet skiftet.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 16. oktober 2017.
- Selges eiendommen som et dødsbo? Ja.
- Har du kjennskap til eiendommen? Nei.
- Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei.

Oppsummert fra selgers egenerklæring:

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

Svar: Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikerarbeid er utført av Elektro Sandvika AS og håndverktjenester inkl. baderom er utført av Nordbyggservice AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Iht. dokumentasjon har Nordbyggservice AS utført arbeid knyttet til smøremembran i forbindelse med nytt hovedbad.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Svar: Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Iht. dokumentasjon har Nordbyggservice AS utført arbeid knyttet til arbeid på baderom.

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

Svar: Ja, faglært.

Foreligger det en samsvarserklæring?

Svar: Ja.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikerarbeid er utført av Elektro Sandvika AS i 2017.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Svar: Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BlueTec aS i 2020.

For nærmere informasjon se egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Finn Halvor Bjørntvedt

Byggemåte

Terrassert leilighetsbygg i betong-, mur- og trekonstruksjoner.

Betongsåle, antar fundamentert til faste masser/fjell.

Grunnmur i betong.

Støpte dekker som etasjeskillere.

Yttervegger er utvendig kledd med liggende kledning.

Vinduer og veranda-/terrassedører med isolerglass, som alle ble skiftet i 2008.

Entredør med brann- og lydklassifisering.

Flatt tak som er tekket med papp/folie.

Varmt vann fra fellesanlegg.

Fra stuen er det utgang til terrasse på ca. 14 m² + bod på ca. 2 m² samt fra kjøkken er det utgang til veranda på ca. 10 m².

Prefabrikkerte, vinylbelagte betongtrapper og teglsatte vegger i oppgang.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i

husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler i begge badegulv, panelovner ellers.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke kjennskap til strømforbruket. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 454,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, kabel-tv/internett fra Telenor, renter og avdrag på andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, renhold av fellesareal, forretningsførsel, diverse drift- og vedlikeholdskostnader for sameiet.

Herav:

Fellesutgifter kr. 3.503,-

Renter og omkostninger lån kr. 449,-

Avdrag lån kr. 502,-

Felleskostnadene justeres etter sameiets faktiske kostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 601 175,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 404 698,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Berger Boligsameie, orgnr. 990222037

Om sameiet

Sameiets navn er Berger Boligsameie.

Boligselskapet består av 192 seksjoner. Selskapets har org.nr.: 990222037 i Bærum kommune.

Seksjonseier har eksklusiv bruksrett til en nummerert bod og en nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligselskapets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til felles tomtanlegg m/ grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

Sameiets hjemmeside: BB-s.no

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABB).

Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Vaktmestertjenesten:

Vaktmestertjenesten er satt bort til et firma som foretar fortløpende vedlikehold på vår eiendom, så som gressklipping om sommeren, snømåking om vinteren og søppeltømming. I tillegg til dette har vi et vedlikeholdsteam som foretar småreparasjoner og enkelt vedlikehold.

Skal du pusse opp leiligheten gjør styret oppmerksom på at alt som har med strøm, rør eller vann å gjøre må utføres av fagpersonell. Større prosjekter skal meldes inn til styret, før oppstart.

Planlagte utbedringer/påkostninger - Hva skjer i sameiet:

Høsten 2023 fikk sameiet ny vedlikeholdsrapport utarbeidet av ABBL.

Kort oppsummert er følgende punkter viktige å se på:

1. Bytte av beredere og varmpumper
2. Nødvendig rehabilitering av bærevegger i betong som er i garasjeanleggene.
3. Overflatebehandling av vinduer og dører (de som er eksponert for vær og vind).
4. Kontroll og mulig utbedring av avløpsrør i rørsjakter.

Ny rapport for nødvendig betongrehabilitering foreligger. Firmaet Ødegård og Lund AS utførte en stikkprøvebasert tilstandsanalyse av garasjeanlegget. Arbeidet som skal utføres er komplisert, tidkrevende og kostbart. Styret innhentet tilbud fra 5 firmaer. Valget falt på firmaet Repcon. El-bil laderne kan ikke benyttes der hvor arbeidet pågår.

Sameiet har vedtatt å oppta lån for nødvendig rehabiliteringsarbeid. Styret har fått fullmakt til å ta opp et lån på inntil kr. 12.000.000, men med mulighet til raskere nedbetaling om økonomien tillater dette.

Kommende 5-års periode:

Bytte ut tak-pappen på alle søppelbodene, da vi har en del lekkasjer her. Styret har innhentet tilbud og ønsker å starte denne prosessen i løpet av kort tid. Igangsetting av rehabilitering av avløpsrør bør gjøres.

Vedlikeholdsgruppa vil også de neste årene, gjøre samme type forefallent arbeid, som de alltid har gjort.

Service av ventilasjonsanleggene vil også i år bli utført av samme firma som før.

Informasjon fra styreleder pr. 13.02.2025:

- Bytte av beredere og varmpumper er akkurat ferdigstilt.
- Nødvendig rehabilitering av bærevegger i betong som er i garasjeanleggene er under arbeid.
- Kontroll og mulig utbedring av avløpsrør i rørsjakter er det ingen planer om i inneværende år.
- Sameiet har tatt opp og fordelt vedtatt lån på kr. 12.000.000,-.

Forretningsfører

Asker og Bærum Boligbyggelag BA

Forkjøpsrett

Øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret. Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon. Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjennelse kan foretas

Informasjon om fellesgjeld

Kr 79 774,- pr. 22.01.2025

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22238832725, Sparebanken Øst

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 22.01.2025: 6.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 117

Saldo per 22.01.2025: kr. 15 244 671,-

Andel av saldo: kr. 79 775,-

Første termin/første avdrag: 22.11.2024 (siste termin 22.10.2034)

Fellesformue

Kr 7 185,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023:

Regnskapet viser et overskudd på kr. 377.564.

Budsjett for 2024:

Det er budsjettert med et underskudd på kr. 8.190.650. Underskuddet vil dekkes opp av låneopptak. Det er lagt opp til en husleieøkning på 5 % fra 1/7-24.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde hund, katt eller andre dyr uten etter godkjenning fra styret. Dette innebærer at det heller ikke er lov til å bringe dyr ved innflytting uten styrets godkjenning.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA

Polisenr. 3441262

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 44 342 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et rolig, bilfritt område i en blindvei. Den ligger øverst på Rykkinn, ved foten av Eineåsen, og tilbyr nærhet til det meste en familie kan ønske seg. Innen gangavstand finner du både lekeplasser og grønne områder. I tillegg ligger en trygg gang- og sykkelvei like ved, som gir enkel adkomst til skole, barnehage, kollektivtransport og fritidsaktiviteter.

I nærområdet finnes et godt tilbud av skoler og barnehager. Innen en radius på 5 km finner du Rykkinn skole (1.–7. trinn) og Eineåsen skole (8.–10. trinn). For videregående skole ligger Rosenvilde vgs 4,1 km unna, mens både Rud og Dønski vgs er innen 4,5–5 km fra leiligheten. Boligen tilhører Rykkinn skolekrets.

For den aktive er området rikt på fritidstilbud for både barn og voksne. Treningssenter, svømmehall, fotballbane, tennisbane og idrettshall ligger i nærheten, og marka byr på flotte turmuligheter med opplyste skiløyper. En kort kjøretur unna finner du også Kirkerudbakken skisenter og Kolsås Alpinanlegg, hvor det tilbys godt preparerte løyper, skikurs og andre vinteraktiviteter.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig, med blant annet Coop Extra i nærheten. For et bredere utvalg av butikker og servicetilbud ligger Rykkinn senter bare en kort avstand unna. Ønsker du mer byliv, finner du Sandvika, med sitt store kjøpesenter, restauranter, utesteder og offentlige tjenester, kun 15 minutter unna med bil. Fra Otto Rykkindsvei busstopp går det direktebuss til Oslo hvert 7,5 minutt i rushtiden, med stopp i Sandvika underveis.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.12.1974.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

- Opprinnelig var dette en 4-roms leilighet. Opprinnelig vaskeromsdel ved kjøkken og soverom ved kjøkken er fjernet - og arealet av disse rommene er ominnredet til spisestue, ikke søknadspliktig arbeid.

- Opprinnelig bad har blitt noe utvidet ved at del av opprinnelig kott har blitt innlemmet i badet og som skap for soverommet samt øvrig del av opprinnelig kott i dag er innredet som gang. På opprinnelige tegninger er det byggemeldt og godkjent som kott samt som Tilleggsdel (etter de krav som gjaldt ved oppføringstidspunkt). Dette arealet er i dag innredet til boligstandard/- formål og benevnes som: Bad og Gang. Arealet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til

Hoveddel. Grunnet dagens bruk samt innredning er arealet vurdert og medtatt som P-rom i arealoppstillingen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Id: 202101

Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.06.2023

Bestemmelser: <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf>

Delarealer:

Delareal: 44 339 m

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal: 3 m

Arealbruk: Turdrag, Nåværende

Reguleringsplaner

Navn: BELSET/BERGER/RYKKINN

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 26.11.1968

Bestemmelser: <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8777/1965320.pdf>

Delarealer:

Delareal: 38 163 m

Formål: Blokkbebyggelse

Delareal: 3 151 m

Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Delareal: 2 973 m

Formål: Gang-/sykkelvei

Delareal: 13 m

Formål: Kjørevei

Delareal: 39 m

Formål: Park

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på kommunes portal for saksinnsyn.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1988/32900-180/100 04.10.1988 PANTSETTELSESERKLÆRING

Beløp: NOK 15 000

Panthaver: SAMEIET

LØPENR: 1005470

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT OG MED PLIKT TIL Å VIKE FOR 90 % AV LÅNETAKST ETTER FORSIKRINGSRÅDETS REGLER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1988/32900-181/100 04.10.1988 BEST OM GARASJE/PARKERING

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1989/9129-2/100 17.03.1989 URÅDIGHET

Rettighetshaver: BERGER BOLIGSAMEIE

ORG.NR: 990 222 037

Overdragelse skal godkjennes av sameiestyret.

1989/9129-4/100 17.03.1989 ERKLÆRING/AVTALE

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

1992/22401-1/100 11.09.1992 URÅDIGHET

Rettighetshaver: BERGER BOLIGSAMEIE

ORG.NR: 990 222 037

Godkjennelse av overdragelsen gis ved påtegning på skjøte.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/22401-3/100 11.09.1992 PANTSETTELSESERKLÆRING

Beløp: NOK 20 000

Panthaver: BERGER BOLIGSAMEIE

LØPENR: 1011531

Panteretten har opptrinnsrett etter Husbanken.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1988/32900-178/100 04.10.1988 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 137

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 96/19338

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 193 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som

velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til

- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglere vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 297,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tillegg Nordvik Ekstra Medium kr. 5 900,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 438,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 156 825,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. februar 2025

Ansvarlig megler

Frode Briskeby, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99408100

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065



Vedlegg

Østenga 30

Tilstandsrapport

Østenga 30, 1349 RYKKINN

BÆRUM kommune

gnr. 93, bnr. 625, snr. 137



Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 21.01.2025

Rapportdato: 13.02.2025

Oppdragsnr.: 16520-25006

Referansenummer: JK3307

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggeløpoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

fhb@taksator.no

920 25 670



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 (spiknedstidspunktet). 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 fuktstø.

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 spiknedstidspunktet. 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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagetellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bad, 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceiler og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligene har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkenloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenjører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av målen og standardtekstene, 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-i-Verdi](#)).

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett funksjon. Graden gir 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 fare for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Romslig, gjennomgående og innholdsrik eierseksjon i 2. etasje, toppleilighet.

Opprinnelig var dette en 4-roms leilighet hvor opprinnelig soverom ved kjøkken er fjernet og arealet innlemmet som del av spiseplass ved kjøkken. Dette kan eventuelt med enkle grep tilbakeføres, slik at det igjen blir en 4-roms leilighet.

Fra stuen er det utgang til sydvendt terrasse på ca 14 m² + bod på ca 2 m².

Fra kjøkken er det utgang til veranda på ca 10 m². Terrassen vender mot stort fellesareal og har gode solforhold og utsikt samt ingen gjenboere.

Nåværende eier overtok leiligheten i 2017 og fikk i 2018 utført oppgraderinger, som i hovedtrekk bestod av:

- * Det ble montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- * Hovedbadet ble noe utvidet og modernisert/flislagt, arbeidet omfattet skifte av sluk og legging av membran. Det ble samtidig lagt nye vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør samt montert nytt sanitærutstyr.
- * Dusjbad/wc flislagt, arbeidet omfattet ikke skifte av sluket og det antas at opprinnelig gulvbelegg ligger som underlag.
- * Det elektriske sprede-/fordelernett ble fornyet/oppgradert og det ble samtidig montert ny innmat i sikringsskapet.
- * Det ble lagt nye gulv i hele leiligheten samt at alle flater ble malt og montert nye garderobes.

* I 2020 ble det montert ladepunkt for el-bil ved garasjeplassen.

I regi av Sameiet har det blitt utført:

* I 2008 ble veranda-/terrassedørene og alle vinduene i gjeldene leilighet skiftet.

3-roms andelsleilighet - Byggeår: 1974

UTVENDIG [Gå til side](#)

- * Terrassert leilighetsbygg i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
- * Betongsåle, antar fundamentert til faste masser/fjell.
- * Grunnmur i betong.
- * Støpte dekker som etasjeskillere.
- * Yttervegger er utvendig kledd med liggende kledning.
- * Vinduer og veranda-/terrassedører med isolerglass, som alle ble skiftet i 2008.
- * Entredør med brann- og lydklassifisering.
- * Flatt tak som er tekket med papp/folie.
- * Varmt vann fra fellesanlegg.
- * Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 14 m² + bod på ca 2 m² samt fra kjøkken er det utgang til veranda på ca 10 m².
- * Prefabrikkerte, vinylbelagte betongtrapper og teglsatte vegger i oppgang.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendige flater er ok, etter normal bruk.

VÅTROM [Gå til side](#)

1)
Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2018 ble badet modernisert/flislagt, arbeidet omfattet skifte av sluk og legging av foliemembran samt støpping av nytt gulv med varmekabel. Som underlag for veggfliser ble det montert våtromsplater med påføringsmembran. Det ble samtidig lagt nye vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør samt montert nytt sanitærutstyr.

Det er oversendt dokumentasjon/faktura med arbeidsbeskrivelse.

2)
Flislagt dusjbad med varmekabel i gulvet.

I 2018 ble dusjbad/wc flislagt, arbeidet omfattet ikke skifte av sluket og det antas at opprinnelig gulvbelegg ligger som underlag. Dusjbadet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtson). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

KJØKKEN [Gå til side](#)

I 2018 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer samt komfyrvakt og waterguard/aquastop.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

- * Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
- * Varmtvann tilknyttet fellesanlegg.
- * Vannrør i dusjbad er trolig av kobberrør, fra byggeåret + at det ble lagt nye vannrør av plast i kjøkken og badet i 2018, som er lagt med fordelerskap m/overlidsrør i badet.
- * Avløpsrør av plast.
- * Varmekabler i begge badegulv, panelovner ellers.
- * Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernett ble fornyet/oppgradert i 2018 det ble samtidig montert ny innmat i sikringsskapet. Det er utstedt Samsvarserklæring for arbeidet, datert 9.3.2018

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet [Gå til side](#)

3-roms andelsleilighet

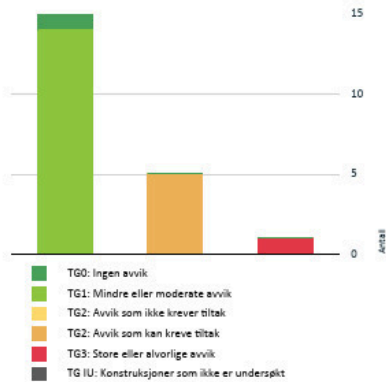
* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Vedrørende avvik fra tegningene:

* Opprinnelig var dette en 4-roms leilighet. Opprinnelig vaskeromsdel ved kjøkken og soverom ved kjøkken er fjernet og arealet av disse rommene er ominnredet til spisestue, ikke søknadspliktig arbeid.

* Opprinnelig bad har blitt noe utvidet ved at del av opprinnelig kott har blitt innlemmet i badet og som skap for soverommet samt øvrig del av opprinnelig kott i dag er innredet som gang. På opprinnelige tegninger er det byggemeldt og godkjent som kott samt som Tilleggsdel (etter de krav som gjaldt ved oppføringstidspunkt). Dette arealet er i dag innredet til boligstandard/formål og benevnes som: Bad og Gang. Arealet er ikke bruktendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel. Grunnet dagens bruk samt innredning er arealet vurdert og medtatt som P-rom i arealoppstillingen.

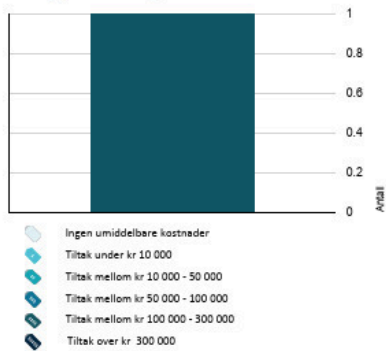
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av eierseksjoner/eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til rekvirent/eier fra eiendomsmegler og som takstmannen har fått kopi av. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Det lå snø på terreng, terrasse, veranda og tak ved befaringen.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Terrasser, veranda og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredstiller dermed ikke de nyeste byggeforskrifters krav til bl.a. tetthet, ventilasjon samt varme- og lydisolering. Bygningen har komponenter av eldre dato/byggeår.

Oppsummering av avvik

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

3-roms andelsleilighet

TO 1 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 2. etasje > dusjbød > Generell [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

3-ROMS ANDELSELEILIGHET

Byggeår
1974

Kommentar
Iflg Norges Eiendommer.

Standard
Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Ombygging I 2018 ble rominndeling ved bad og kjøkken endret.

UTVENDIG

TO 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass, som alle ble skiftet i 2008.

Det ble ikke observert sprekke i glass eller punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt stikkkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

I regi av borettslaget ble bygningsmassen rehabilitert i 2008 ved at det ble montert nye vinduer.

TO 1 Dører

* Entredør med brann- og lydklassifisering, som er ok.

* Veranda-/terrasse dør med isolerglass og som begge ble skiftet i 2008.

Det ble ikke observert sprekke i glass eller punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt stikkkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

I regi av borettslaget ble bygningsmassen rehabilitert i 2008 ved at det ble montert nye veranda-/terrasse dører.

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 14 m² + bod på ca 2 m².

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser - 2

Fra kjøkken er det utgang til veranda på ca 10 m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Rekkverkshøyden på verandaen er levere enn dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm. Det var snø på verandaen ved befaring og høyden ble ikke målt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Det er ikke krav til å utbedre avviket, men det bør gjøres ut i fra sikkerhet ved bruk.

Andre utvendige forhold

Merkise ved terrassen, slitt duk.

INNVEDIG

TO 1 Overflater

- * Gulv med parkett og fliser.
- * Vegger med malte flater og fliser.
- * Himlinger med malte flater.
- Lokal ujevnheter i stuehimling.

Forøvrig er innvendige flater ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpte dekker som etasjeskillere. Det antas at etasjeskiller er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger. Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Gulvet i stue og kjøkken m/spise plass ble ved befaringen nivellert med laser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: * I stuen og kjøkken m/spise plass ble det målt 25 mm høydeforskjell gjennom hele rommet. Resultat/høydeforskjellen anses for å være mer enn det normale.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid gjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom gulvene en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger.

Ifølge kart på <http://geo.ngu.no/kart/redon/> har området moderat til lav forekomst av radon.

1 TO 1 Innvendige dører

Malte, profilerte dører.

Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap i 1 soverom.
Skyvedørgarderobe i gangen foran badet.

Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Fislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2018 ble badet modernisert/fislagt, arbeidet omfattet skifte av sluk og legging av foliemembran samt støping av nytt gulv med varmekabel. Som underlag for veggfliser ble det montert våtromsplater med påføringsmembran. Det ble samtidig lagt nye vannrør av plast, som er lagt rår-rør samt montert nytt sanitærutstyr.

Det er oversendt dokumentasjon/faktura med arbeidsbeskrivelse/arbeidskontrakt.

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Vegger er fislagte.

Himling er malt, med downlights.

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater Gulv

Fislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 27 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vannrette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med klemning og synlig foliemembran, og som begge er fra 2018.

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant, servantskap, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger.
Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Synlig utløp av overløpsrør/drensrør i innbyggingskasse til veggmontert toalett.

2. ETASJE > BAD

1 TO 2 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk via 2 stk ventiler i himlingen. Det er ikke tilluftspalte ved døren.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Badet har naturlig avtrekk via 2 stk ventiler i himlingen og det antas at den ene gir tilluft og den andre uttrekk.
Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I denne type bygg kan det være vanskelig å få til noe annet enn naturlig avtrekksventilasjon.

2. ETASJE > BAD

Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking i tilleggende konstruksjoner bak badekar m/dusjmulighet er ikke utført av på grunn av at det er montert kjøkkeninnredning på den andre siden av vegg + at dusjhjørnet ligger mot leilighetens omsluttende vegg/nabovegg.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

2. ETASJE > DUSJBAD

1 TO 1 Generell

Tilstandsrapport

Fislagt dusjbad med varmekabel i gulvet.

Servant, servantskap, speilskap, wc og dusjnisse.

Opprinnelig sluk og anter opprinnelig gulvbelegg ligger som underlag. Vannrør i dusjbadet er trolig av kobberrør, fra byggeåret.

I 2018 ble dusjbad/wc fislagt, arbeidet omfattet ikke skifte av sluket og det antas at opprinnelig gulvbelegg ligger som underlag. Dusjbadets utseende ble oppgradert, men ikke underliggende konstruksjoner. I følge arbeidsbeskrivelse/arbeidskontrakt ble dusjbad/wc fislagt med bruk av påføringsmembran.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Dusjbadet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse samt alder på underliggende konstruksjoner/fuktisikring.

En må forvente generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Dusjbadets tilstandsgrad er vurdert ut i fra konstruksjon/oppbygging og alder på underliggende konstruksjoner/fuktisikring. Dusjbadet ser til tross for vurdert tilstandsgrad ut til å fungere greit, uvisst hvilken bruk det har vært av dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Kostnadestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > DUSJBAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke gjort hulltaking i vegger i dusjhjørnet på grunn av at det er montert garderobeinnredning på den andre siden av sideveggen til dusjen samt at dusjnissen ligger mot fislagt bad.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

1 TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med finerte fronter og med vitrinedører. Underlimt kjøkkenbeslag i helte benkeplate. Avtrekksvifte og fliser over benken. Integreert koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Nisse for kjøleskap.

I 2018 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Det er montert aquastop/vaterguard i kjøkkenbenken samt komfyrvakt

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader, men noe bruksslitasje på benkeplate.

2. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

1 TO 1 Avtrekk

Avtrekksvifte, hvor avtrekkskanal antas å være ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Vannrør i kjøkken og hovedbadet er av plastrør som ble lagt nye i 2018, og som er lagt med fordelerskap m/overløpsrør i badet.

Det er stoppekran i fordelerskapet.

Rørføringer og rørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

1 TO 2 Vannledninger - 2

Vannrør i dusjbadet er trolig av kobberrør, fra byggeåret.

Rørføringer og rørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TO 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør i leiligheten er av plast.

Rørføring og rørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, forfetting og brudd kan være risikofaktorer i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befæringsdagen.

10.2 Ventilasjon

Boligen / Leiligheten har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg. Tilluft via veggventiler.

Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

Varmtvannstank

Varmtvann fra fellesanlegg i sameiet, som ikke er tilstandsvurdert.

10.1 Andre installasjoner

* Downlights i bad, lamper fungerer.

* Elektrisk oppmering ved varmekabler i begge badegulv, forsvirv er det panelovner.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et anlegg 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 elektrivirksomhet.

Fordeleingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelersnett ble fornyet/oppreddert i 2018 det ble samtidig montert ny innmat i sikringskasset. Det er utstedt Samsvarserklæring for arbeidet, datert 9.3.2018

Det foreligger kursfortegnelse i sikringskapp.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

10.0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr er installert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

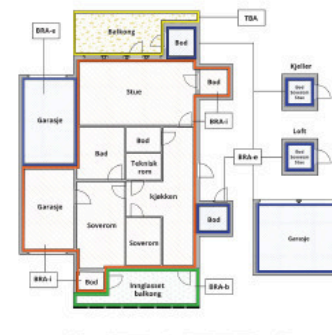
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Areal et innenfor boeherheten(e)
Entiret bruksareal (BRA-e)	Areal et av alle rom utenfor boeherheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar.
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Areal et av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boeherheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Areal et av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boeherheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråttak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved måling og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal et kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innvegger, skjevheter i og utforming av bygningkonstruksjoner 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 branncelleinnndeling

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 bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller eller krevne i byggeteknisk forskrift på befæringsstidspunktet, 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 spiknad 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 vanlig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men det 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 overtredder. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Østenga 30, 1349 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 625
3201 BÆRUM

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Arealer

3-roms andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)		
2. etasje	100	2		102	24
U. etasje - fellesareal		4		4	
SUM	100	6			24
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
2. etasje	Entre/gang, dusjbad, bad, gang, 2 soverom, kjøkken m/spise plass, stue	Bod på terrasse	
U. etasje - fellesareal		Bod	

Kommentar

Terrassert leilighetsbygg over i alt 3 plan.

Leiligheten ligger i 2. etasje og er en toppleilighet.
Leiligheten er innredet med:

Entre/gang, dusjbad, bad, gang, 2 soverom, stue og kjøkken m/spise plass.
Romhøyde i stuen er 2,38 m.

Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 14 m² + bod på ca 2 m².
Fra kjøkken er det utgang til veranda på ca 10 m².

Det medfølger:

- 1 bod merket "22" i U. etasje, som er ca 4 m².
- Garasjeplass i lukket fellesgarasje i nabobyggets sokkel.

Felles sykkelbod i U. etasje

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger. Dette er i henhold til gjeldende målerregler (NS3940). Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og røpning.

Østenga 30, 1349 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 625
3201 BÆRUM

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vedrørende avvik fra tegningene:

* Opprinnelig var dette en 4-roms leilighet. Opprinnelig vaskeromsdel ved kjøkken og soverom ved kjøkken er fjernet - og arealet av disse rommene er ominnredet til spisestue, ikke søknadspliktig arbeid.

* Opprinnelig bad har blitt noe utvidet ved at del av opprinnelig kott har blitt innlemmet i badet og som skap for soverommet samt øvrig del av opprinnelig kott i dag er innredet som gang. På opprinnelige tegninger er det byggemeldt og godkjent som kott samt som Tilleggsdel (etter de krav som gjaldt ved oppføringstidspunkt). Dette arealet er i dag innredet til boligstandard/-formål og benevnes som: Bad og Gang. Arealet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel. Grunnet dagens bruk samt innredning er arealet vurdert og medtatt som P-rom i arealoppstillingen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysfate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms andelsleilighet	100	2

Kommentar

3-roms andelsleilighet

Alt innvendig areal i leiligheten er vurdert som P-rom/P-areal.
Bod på terrassen er vurdert som S-areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2025	Finn H. Bjørntvedt	Takstingenjør
	Øystein Svendsen, som påviste og ga opplysninger	

Østenga 30, 1349 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 625
3201 BÆRUM

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	93	625		137	44342.4 m ²	iflg Norges Eiendommer	Eiet
Adresse							
Østenga 30							
Hjemmelshaver							
Boet etter Claus Arthur Svendsen							
Kommentar							
Felles tomt for sameiet.							
Boligselskap		Eierandel		Forretningsfører		Organisasjonsnr	
Berger Boligsameie		96 / 19338		Asker og Bærum Boligbyggelag AL tlfnr: 67 57 40 00		990222037	
Felles gjeld:							
Kr. 79 774 22.01.2025							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et område bestående av småhusbebyggelse på Rykkinn. Barnevennlige og trafikkskjermede omgivelser. Kort vei til offentlig kommunikasjon, forretning, idrettsanlegg, skoler og barnehager. Det medfølger garasjeplass i lukket fellesanlegg i sokkel på nabobygg. Gjesteparkering på fellesområdet.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via sameiets interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Fellessområder med lekeplasser og grøntarealer samt asfalterte gang- og stikkveier.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 4.454,- pr måned som inkluderer felleskostnader med kr 3.503,-, renter og omkostninger lån med kr 449,-, avdrag lån med kr 502,-, varmt vann og festeavgift samt vanlige poster for boligsameier.

Bebyggelsen

Berger Boligsameie består av i alt 193 seksjoner, hvorav 1 er registrert som næringsseksjon. Første innflytting var i 1974. Sameiets bygningsmasse er oppført på eiet tomt, felles for sameiet.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 990 222 037 og ABBL er forretningsfører for sameiet.

Det er utstedt ferdigattest for oppføring av bygningen, datert 2.12.1974

Østenga 30, 1349 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 625
3201 BÆRUM

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikrig ASA	3441262			
Kommentar				
Fellespolise for bygningsmassen, seksjonseier må selv tegne innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Rekvirent		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., bnr., snr., eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver ifølge Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om felleskostnader, regnskapstall (eventuell andel gjeld) og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for oppføring av bygningen, datert 2.12.1974	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Rekvirents Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid utført i 2018, datert 9.3.2018	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR+REFERANSENIVÅ+TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Taksatorrens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uiktig 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 bygningsskadedelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportens sammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å være fere for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller feilutførelse. 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 funksjonsvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TG0:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

PREISERINGER

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

i) Bad, veskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, røiming, sikkerhet, for eksempel rekkevisshylder/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 veskerom (våtrom), rom under terning (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsskadedeler skjer etter aiers alsepe. Hulltaking av våtrom og rom under terning kan unntakvis 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsskadedeler 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 terning). I praksis betyr dette at gjennomgangen av befaringen begrenses som følger:

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

• **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

• **Forventet gjennværende 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 oppas 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 boligomsætningen 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 tillegg med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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 eterselskjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak 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 statistisk formål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsætningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/IK3307>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Svendsen, Christian Park 9578-5998-4-864637 2025-01-26 16:42:38



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utstyrt dato
26. jan. 2025
Oppdragsnummer
14-0023/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Østenga 30, 1349 RYKKINN	Meglerfirma Nordvik Frogner
Selgere Tor Arne Svendsen, Øystein Gulla Svendsen, Christian Svendsen	
Fullmektige Christian Svendsen for Tor Arne Svendsen, Øystein Gulla Svendsen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 16. oktober 2017	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Ja. Christian, Tor Arne og Øystein Svendsen
Selges eiendommen som et dødsbo? Ja. Claus Arthur Svendsen	Har du kjennskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: n/a Forsikret i: n/a	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikerarbeid er utført av Elektro Sandvika AS og håndverktjenester inkl. baderom er utført av Nordbyggservice AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Iht. dokumentasjon har Nordbyggservice AS utført arbeid knyttet til smøremembran i forbindelse med nytt hovedbad.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Iht. dokumentasjon har Nordbyggservice AS utført arbeid knyttet til arbeid på baderom.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikerarbeid er utført av Elektro Sandvika AS i 2017

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BlueTec aS i 2020

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

Nei

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

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader eller lignende?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese mer hvordan boligselgerforsikring fungerer kan du besøke: [Storebrand.no/boligselgerforsikring](https://storebrand.no/boligselgerforsikring)

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde ha oppdaget forholdet.

Oppdragsnummer: 14-0023/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn

Svensden, Christian Park

Dato

2025-01-26

Identifikasjon

 **Svensden, Christian Park**



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

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Østegyn 30-32-34-36-38

10.12.74

Rykkinn, felt A

510-72

93

189

T 3

2.12.74

Nybygg

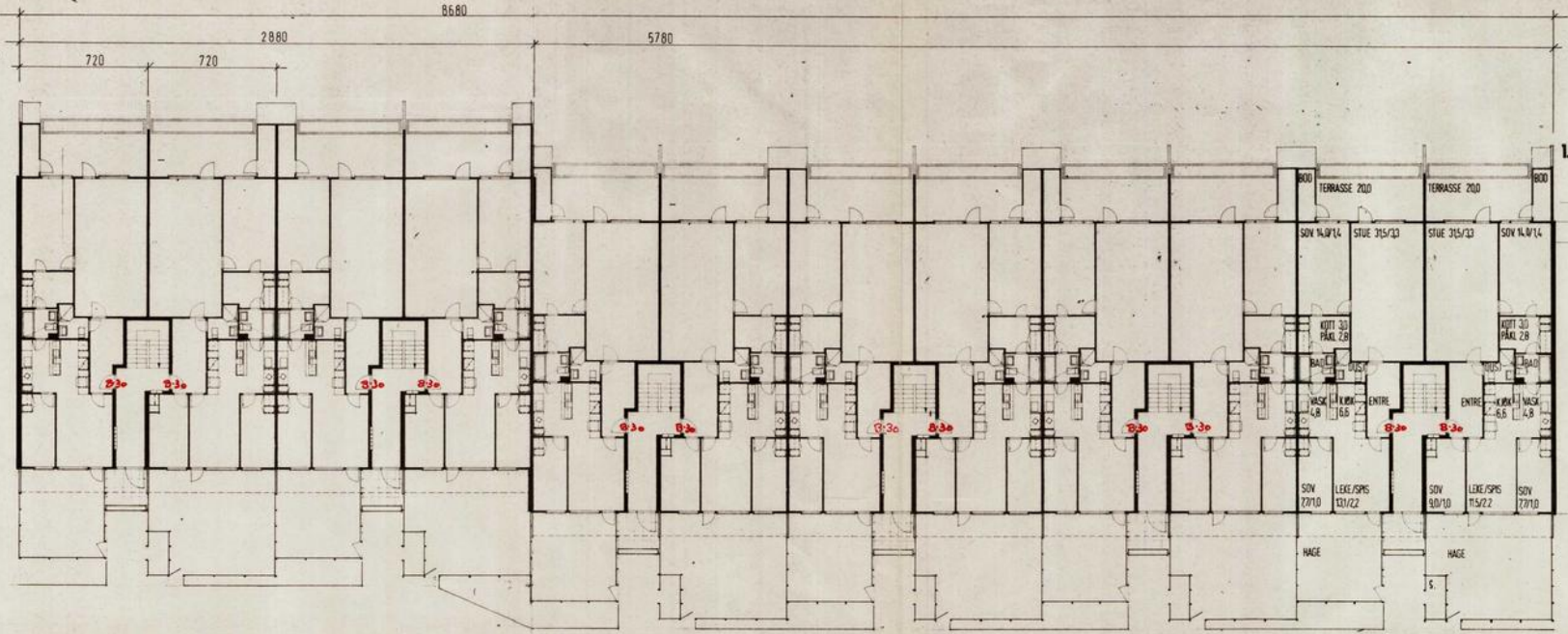
Terrassehus

Bærum Kommune v/eiendomsjefen

A/S Selvaag-Bygg

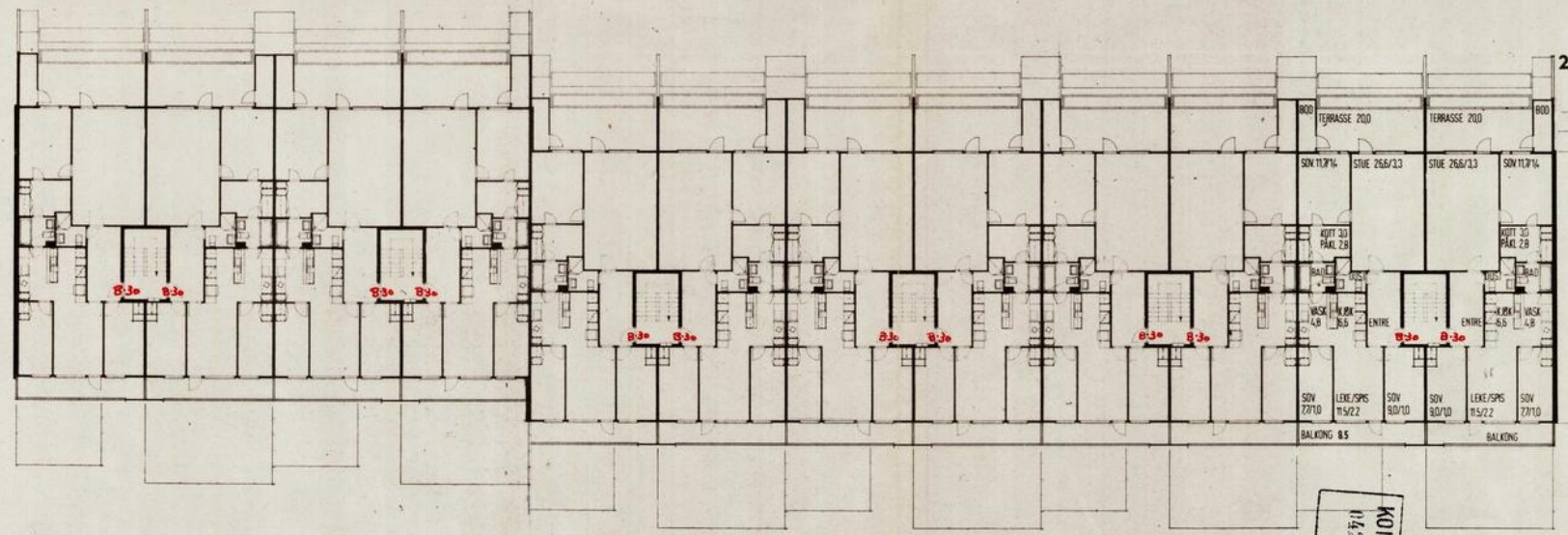
Overing. Knut Monrad-Hansen

Torstein Olsen
e.f.



1. ETASJE

2. ETASJE 15.30
 1. ETASJE 16.50
 0. ETASJE 17.70
 GARASJE 17.70



2. ETASJE

2. ETASJE 15.30
 1. ETASJE 16.50
 0. ETASJE 17.70
 GARASJE 17.70

BÆRUM KOMMUNE
 BYGGERÅDET
 HINN 3989/92
 ARK. IVL

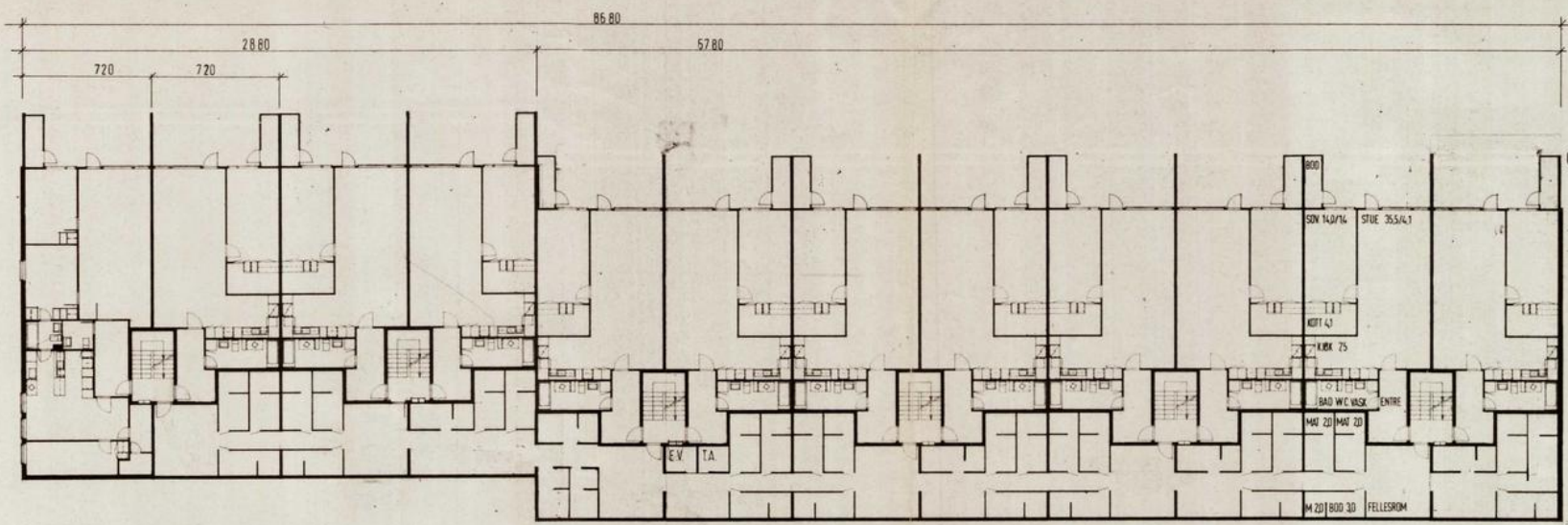
BÆRUM KOMMUNE
 BIRK INVESTAET
 INNK. 4/4-72
 ARK. IVL 531

KOMMUNDETET
 04397
 12.11.72

510-22
 19 JUN 1972

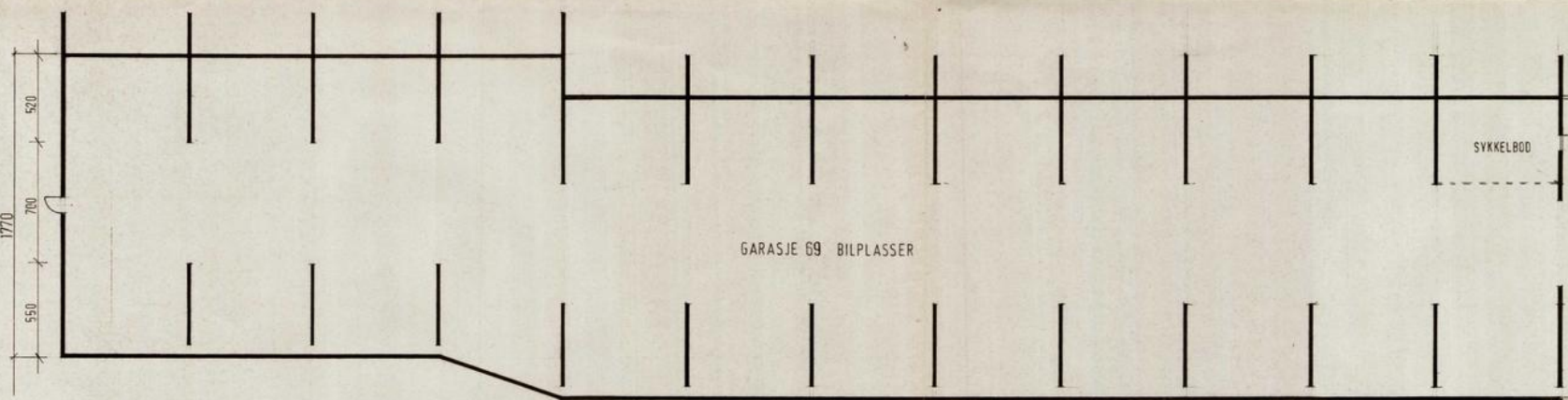
KOMMUNDETET
 14251 101172
 D.

RYKKINN		TH 21 G	
ARK. IVL 94	ARK. IVL 69	PLANER	1:200
124-A-C-0-17		SELVAAG-BYGG	



KOMM. DEP. TET.
04.05.1972
D.

KOMM. DEP. TET.
04.05.1972
D.

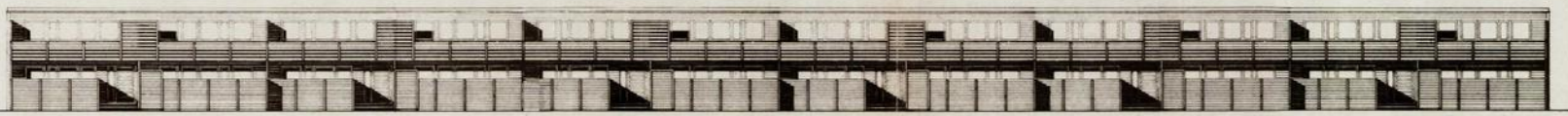


510-72
3
19 JUN 1972

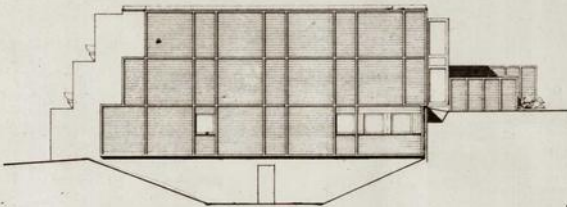
RYKKINN		TH 21 G	
PLANER		PLANER	
NO. A	NO. 3	SCALE 1:200	DATE 3-6-72
NO. 94	NO. 69	NO. 124-A-C-0-16	NO. A
SELVAAG-BYGG		SELVAAG-BYGG	



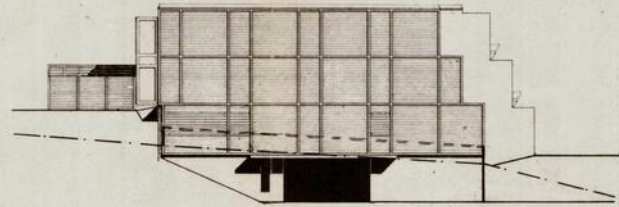
HAGESIDE



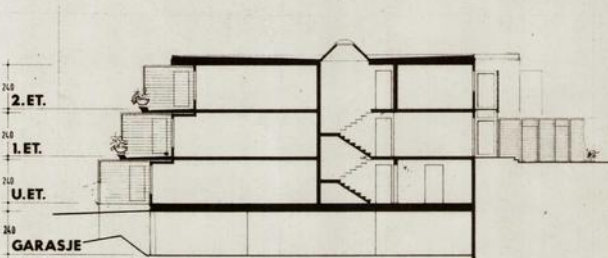
INNGANGSIDE



GAVL



GAVL



SNITT

KOMM. DEP. T. ET.
04897 12 11 72

BÆRUM KOMMUNE
BRANNVESENET
ANK. 4/8-72
ARK. NR. 531

BÆRUM KOMMUNE
TEKNISSJEFETT
ANK. 3/9 89-72
ARK. NR.

BÆRUM FOLKESTYRE
L. nr. 510-72
Bilag nr. 5
Dato: 19 JUN 1972

KOMM. DEP. T. ET.
04897 10 11 72

RYKKINN		TH 21 G	
SNITT, FASADER		SNITT, FASADER	
BYGGENR. A	BLAD NR. 3	BYGGENR. A	BLAD NR. 3
94	69	94	69
SELVAAG-BYGG		SELVAAG-BYGG	
B. Ma. <i>Björn Selvaag</i>		B. Ma. <i>Björn Selvaag</i>	

BÆRUM KOMMUNE

Bygningsvesenet

Jnr. 508-72, bilag 1-17
 " 509-72, " 1-16
 " 510-72, " 1-17
 " 511-72, " 1-16
 " 512-72, " 1-16
 " 513-72, " 1-12, GJ/ej

Sandvika, 6. november 1972.

A/S Selvaagbygg
 Holmenveien 19
 OSLO 3

Terrassehus nr. T 1, T 2, T 3, T 4, T 5 og T 9 på A-feltet på gnr. 93, bnr. 189 av Belset.

Terrassehusets beliggenhet godkjennes som vist på situasjonskart bilag

./ 2 (jnr. 666-72).

Bygningsvesenet er ikke ansvarlig for eventuell feilplassering av terrassehuset som skyldes feil ved situasjonskartet.

Eiere må rette seg etter vann- og kloakkvesenets og helserådets bestemmelser angående vann og kloakk, og el-verkets bestemmelser angående elektriske ledninger.

./ Disse vedlegges.

Det vises til foreliggende betingelser fra:

1. Brannsjefen, datert 11. august 1972, tiltrådt av brannstyret 24. august s.å. (Terrassehus nr. T 9)
2. Brannsjefen, datert 14. august 1972, tiltrådt av brannstyret 24. august s.å. (Terrassehus nr. T 1, T 2, T 3, T 4 og T 5)
3. Veivesenet, datert 17. august 1972.
4. Helserådets kontor datert 1. september " (Terrassehus nr. T1, T 2, T 3, T 4 og T 5.)
5. Helserådets kontor datert 4. september " (Terrassehus nr. T 9).

./ Gjenpart eller kopi av betingelsene følger vedlagt.

Forts.

- 2 -

I henhold hertil approberes byggemeldingene på ovenfor anførte og på følgende betingelser:

Terrassehuset må fundamenteres på en av bygningsvesenet godkjent måte. Kjøkken, vaskerom, bad og w.c. må ventileres til luftpipe eller avtrekkskanal ført opp over terrassehusets tak. Ved naturlig avtrekk skal avtrekk fra kjøkken og w.c. føres i egne kanaler over tak.

Lydisolasjon av gulv og vegger mellom leilighetene må være i samsvar med byggeforskriftene.

Den fri høyde i trappen skal være minst 2,0 m, større opptrinn enn 180 mm er ikke tillatt unntatt for kjellertrapp. Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og forsvarlig håndlist på begge sider.

Minste bredde på gang og korridor i samme leilighet skal være minst 1,20 m.

Radio- og TV-antenne må utføres som fellesanlegg.

Bruksrett til felles tilfluktsrom i terrassehus nr. T 5 og T 9 må sikres.

Ved tildeling av leilighet skal den enkelte leilighetsinnehaver samtidig tildeles en plass til bil i garasjeanlegget. Forholdet forutsettes varig, og skal sikres i husleiekontrakten.

Det må opparbeides særskilt parkeringsplass ved sykehjemmet for minst 10 biler. Ytterligere bilplasser for trygdeboliger og sykehjem må opparbeides når bygningsrådet forlanger det. Forlengelse av tilkjørselsvei II mot syd med snuplass og tilknytning til garasjene må opparbeides, og garasjene må utstyres med porter når bygningsrådet forlanger det.

Innflytting i terrassehusene tillates ikke før bygningsvesenet etter søknad har meddelt midlertidig brukstillatelse.

./ Forøvrig må vedlagte alminnelige approbasjonsbetingelser og gjeldende bygningslov med vedtekter og forskrifter følges.

Dispensasjon fra bygningsloven, bygningsvedtekter, byggeforskrifter, alminnelige approbasjonsbetingelser, Norsk Standard for utførelse av byggearbeider, forskrifter og tekniske bestemmelser for anlegg av private tilfluktsrom og øvrige bestemmelser kan ikke gis med mindre det foreligger særskilt søknad herom, og dispensasjonssøknaden er skriftlig innvilget av vedkommende bygningsmyndighet.

./ Byggetillatelse følger vedlagt.

Det må sendes inn:

1. Statistiske beregninger og konstruksjonstegninger av bærende konstruksjoner in duplo.
2. Anmeldelse på ventilasjonsanlegget in duplo.
3. Parkplan in triplo, i samsvar med pkt. 12 i vedlagte alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum.

Forbehold.

Deres byggemelding er dags dato oversendt Det Kongelige kommunal og arbeidsdepartementet til avgjørelse om dispensasjon fra kap. 55:42412 og kap.44:23 i forskrifter om bygg,

Forts.

- 3 -


og til distriktssjefen for Östlandets sivilforsvarsdistrikt til avgjørelse om dispensasjon fra pkt. 9, 12, 25 3.4.5, 34 og 35 i forskrifter og tekniske bestemmelser for anlegg av private tilfluktsrom.

Dersom departementet eller distriktssjefen ikke finner å kunne innvilge dispensasjon, må eventuelle omgjøringsarbeider i denne forbindelse bli å utføre på de betingelser som måtte bli fastsatt.

For bygningssjefen


Gudmund Johannesen
e.f.

Gjenpart til: Herr Eiendomssjefen,
her.





P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0023/25
Vår referanse: 3658850/25580955
Bestilling: C3 2025-01-22 (5) 154

Dato
22.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
32900	100	4.10.1988	BEST OM GARASJE/PARKERING PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	93	625	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Attestert kopi av dok.nr. 1988/32900/100
Uthentet 2025-01-22 11:56

Side 9 av 17

VEDLEGG

AD: OPPDELINGSBEGJÆRING - A/L BERGER BORETTSLAG, GNR. 93, BNR. 625 I BÆRUM

Vedrørende post 7.

1. Biloppstillingsplass i garasje.

Garasjeanlegget inngår som en del av sameiet.

Hver seksjon disponerer en plass i dette anlegg.

Fordelingen av garasjeplasser følger særskilt fordelingsliste.

2. Løkka sykeheim.

Løkka Sykeheim, som ligger i underetasjen på terrasseblokken i Pærehagan 2 - 12, eies av Bærum kommune. Dette er seksjon nr. 193.

Bærum kommune v/Løkka Sykeheim er også eier av seksjonene 168, 170, 171, 172, 176, 180, 188.

Bærum kommune v/ Løkka Stykeheim har videre tinglyst bruksrett til utendørsarealer for sykehjemmet.

3. Pantesikkerhet overfor sameiet.

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseierens forpliktelser etter vedtektene, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr. 15.000.- i hver seksjon, samt i tilfelle bygningens assurans/erstatningssum. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Sameiet v/ forretningsføreren forplikter seg til å vike prioritet for inntil 90 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

4. Boder.

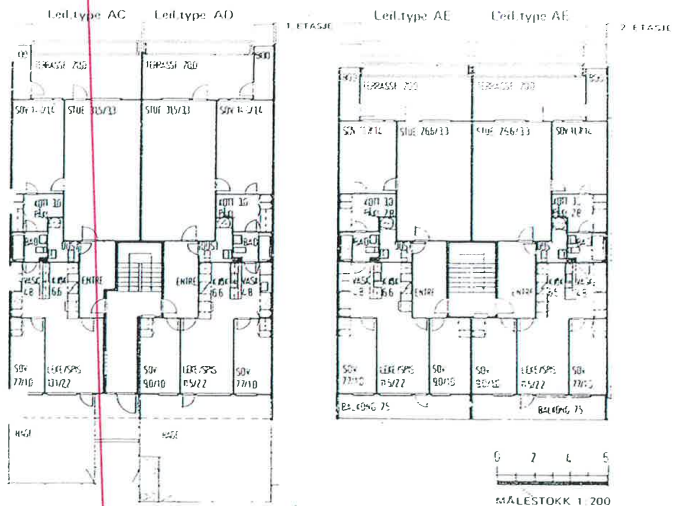
Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til én nummerert bod.

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverkveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



BERGER BOLIGSAMBEIE



Seksjonene
8, 14, 20, 26, 32, 38, 44, 50, 56, 62, 68, 74, 80,
86, 92, 98, 104, 110, 116, 122, 128, 134, 140, 146,
152, 158, 164, 168, 172, 176, 180, 184, 188, 192.

Leilighetstype		
AC:	3 rom, leieareal terrasseareal	98 m ² 20 m ²
AD:	5 rom, leieareal terrasseareal	105 m ² 20 m ²
	5 rom, leieareal terrasseareal balkongareal	96 m ² 20 m ² 7,5 m ²

3, 9, 15, 21, 27, 33, 39, 45, 51, 57, 63, 69, 75, 81,
87, 93, 99, 105, 111, 117, 123, 129, 135, 141, 147,
153, 159, 165, 169, 173, 177, 181, 185, 189.

4, 5, 10, 11, 16, 17, 22, 23, 28, 29, 34, 35, 40, 41,
46, 47, 52, 53, 58, 59, 64, 64, 65, 70, 71, 76, 77,
82, 83, 88, 89, 94, 95, 100, 101, 106, 107, 112,, 113,
118, 119, 124, 125, 130, 131, 136, 137, 142, 143,
148, 149, 154, 155, 160, 161, 166, 167, 170, 171, 174,
175, 178, 179, 182, 183, 186, 187, 190, 191.



P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0023/25
Vår referanse: 3658849/25580950
Bestilling: C3 2025-01-22 (5) 155

Dato
22.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9129	100	17.3.1989	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT URÅDIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	93	625	0	137

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1989/9129/100
Uthentet 2025-01-22 12:40

Side 1 av 2

S K J Ø T E

DAGBOKFØRT

A/L Berger Borettslag (under avvikling) skjøter og overdrar med dette eiendommen seksjon 137 av gnr. 93, bnr. 625 i Bærum til

LUND, ANNE
LUND, LEIF

p.nr. 030640
p.nr. 050638

17 MRS 89 09129

HERREDSKRAVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Kjøpesummen, kr 100.372.-, er betalt.

Sameieandelen i bygning og grunn er tilknyttet enerett til bestemt bolig og bod samt biloppstillingsplass i garasjeanlegg.

Hjemmelsoverføring kan ikke skje uten skriftlig samtykke fra bolig-sameiets styre, jfr. Eierseksjonslovens § 12, fjerde ledd, pkt. 3. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

Sameiet betinger seg panterett med kr 15 000.- i seksjonen, og i tilfelle bygningens assurance-/erstatningssum, som sikkerhet for seksjons-eiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Denne panterett er uten oppstrinsrett, og viker prioritert for inntil 90 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler. Pantebeløpet indekserreguleres hvert år.

Kjøpere og senere eiere har rett og plikt til å være medlemmer av Berger Boligsameie, og er videre forpliktet til å innbetale til sameiet de avgifter og kontingenter som måtte bli bestemt av dette.

Eventuell gjenoppbygging av bebyggelse på eiendommen skal skje etter tegninger godkjent av Den Norske Stats Husbank.

Bærum kommune forbeholder seg rett til å føre og vedlikeholde ledninger og kabler over eiendommen, samt å gi andre slik rett for nødvendig tilknytning. Videre skal Bærum kommune ha rett til å foreta alle nødvendige reparasjons- og vedlikeholdsarbeider på de offentlige ledninger og kabler innen området, uten andre forpliktelser enn etter graving å gi terrengent en overflatebehandling som såvidt mulig gjenoppretter tidligere tilstand. I traséene for eksisterende offentlige ledninger og kabler, må det ikke uten skriftlig samtykke fra vann- og kloakkesenet eller elektrisitetsverket, gjøres endringer i terrengnivået eller foretas en overflatebehandling ved f.eks. hellelegging eller beplantning som kan vanskeliggjøre eller fordyre vedlikeholdet eller reparasjon av ledninger og kabelnett.

Ytterligere begrensninger følger av skjøte av 30. oktober 1974, som blant annet inneholder bestemmelser om gangveier, gjerdehold, garasjeanlegg, fellesarealer og Løkka sykehjem med tilhørende bruksrett til utendørsarealer.

Ovennevnte heftelser kan ikke helt eller delvis avlyses uten etter samtykke fra Bærum kommune.

Bærum, den 1.3.89.

Anne Berstad
A/L Berger Borettslag
(under avvikling)

Retts underskrift bekreftes:

Georg Traheim (d.y.)
advokat

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utført: 22.01.25 Side 1 av 1

Berger Boligsameie	Vår ref.:	28/137
ØSTENGA 30	Type:	Sameie
1349 RYKKINN	Eiere:	Claus Arthur Svendsen
Organisasjonsnr:	990 222 037	Seksjonsnr: 137

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	4 454	
Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	3 503
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	449
	AVDRAG LÅN	502

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	79 774	Gjeld siste årsoppg.:	19 251
Klient ajourf. lån:	15 244 671	Klient gj. s. årsoppg.:	3 678 688

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22238832725, Sparebanken Øst
 Annuitetslån, 12 terminer per år.
 Rentesats per 22.01.2025: 6.9% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 117
 Saldo per 22.01.2025: 15 244 671
 Andel av saldo: 79 775
 Første termin/første avdrag: 22.11.2024 (siste termin 22.10.2034)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Britta Zeiner
 Adresse: Østenga 36
 Postnr/-sted: 1349 RYKKINN
 E-post: britta.zeiner@hotmail.no

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2023

Annen formue:	7 185	Gjeld:	19 251	Andre inntekter:	561
		Utgifter:	1 101		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 93/625 - seksjon:137
 Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441262

VEDTEKTER
for
BERGER BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 26.05.88
Endret 18.04.91, 31.03.92, 26.11.96, 19.03.98, 19.03.99, 25.04.06, 19.04.07 og 20.04.16.
Sist vedtatt på ordinært årsmøte 24. april 2018

§ 1
Innledning

Eiendommen, gnr. 93 bnr. 625 i Bærum er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 4. oktober 1988 delt opp i 193 ideelle eiendomsdeler. Alle bestemmelser, som er inntatt i skjøte av 1. mars 1989 og 30. oktober 1974, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene, er bindende for seksjonseierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Hver boligenhet har på årsmøtet en stemme.
Eier en organisasjon/institusjon e.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere.
Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

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

§ 2
Seksjon

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

Seksjonseier har eksklusiv bruksrett til en nummerert bod og en nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligselskapets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til felles tomteanlegg m/ grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

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

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

§ 3
Disposisjon over seksjon

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

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning.

Godkjenning gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.

Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon.

Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjenning kan foretas.

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

§ 4
Seksjonseierens plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Styret eller den styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

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

§ 5
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all innvendig oppussing, istandssettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, innsiden av ytterdører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør, fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør, samt istandssettelse og oppsteking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp. Sameieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet.

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

Vedlikeholdet omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

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

§ 6

Forandringer i boligen, antenne, markise m.m.

Seksjonseierne må ikke uten godkjenning fra sameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser, varmpumpe m.m.

Rehabilitering av elektrisk anlegg og rør opplegg må kun utføres av firmaer som har autorisasjon til å utføre slik arbeid. Dokumentasjon/sertifikat fra utfører skal kunne forelegges.

§ 7

Sameiets plikter

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

Sameiet skal blant annet:

- vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,
- besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger inkludert dører og vinduer på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere.
- forvalte garasjeanleggene.

§ 8

Fellesutgifter/inntekter

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

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

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig å kontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. For lite innbetalt felleskostnader dekkes av disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes av sameiets styre, med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50 % fordeles likt på hver seksjon.
50 % fordeles etter boligens nettoareal (bruksareal).

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosent) for samtlige eierseksjoner.

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

§ 9

Forsikring

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett.

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

§ 10

Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasje plass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§ 11

Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangs salg, konf. eierseksjonslovens § 38.

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

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig. Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

SIDE V

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

§ 12

Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. juni, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært årsmøte. Årsmøte ledes av styrets leder.

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

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av valgkomite på 3 medlemmer
8. Eventuell godtgjørelse til styret
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 13

Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

SIDE VI

2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
8. Vedtektsendringer.

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, beslutes 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 beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

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

Flertallskravene ovenfor er ufriavelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf Esl. §49.

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

§ 14

Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av styreleder og 6 styremedlemmer (en fra hver blokk) og 6 varamedlemmer. Varamedlemmet skal hvis mulig, komme fra samme blokk som styremedlemmet.

Funksjonstiden for styremedlemmer er 2 år. For kontinuitetens skyld vil 3 og 3 av styremedlemmene være på valg hvert år, hvem som er på valg vil fremgå av styrets årsrapport.

Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

§ 15

Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører. Forretningsførerkontrakt som opprettes mellom sameiet og boligbyggelaget, skal være oppsigelig med minst 1 års varsel til fratreden ved årsskiftet.

Styret kan delegerer deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

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

§ 16

Pantesikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder sameiet seg panterrett med kr 15.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assurance-/erstatningssum. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Sameiet v/forretningsføreren forplikter seg til å vike prioritet for inntil 90% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Videre har sameiet ytterlig panterett med kr. 20.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assurance-/erstatningssum. Panteretten er tinglyst på hver seksjon. Denne panterett har opptrinnsrett etter Husbanken.

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

Pantebeløpet indeksreguleres hvert 10. år.

§ 17

Twister

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

§ 18

Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven § 27 annet ledd. Så lenge påhviler det husbanklån på noen seksjon, må Husbanken godkjenne vedtektsendringer. Sameiet kan ikke oppløses så lenge det hviler husbanklån på eiendommen.

HUSORDENSREGLER

for

BERGER BOLIGSAMEIE

(Vedtatt på konstituerende sameiermøte 26.05.1988)
(Endret på sameiermøte 11.04.02, 24.04.12, 10.04.19, 29.04.20, 14.04.21 og 17.04.2024)

Husordensreglene som har til hensikt å skape gode naboforhold innen vårt boligsameie, er å betrakte som en del av vedtektene. Brudd på reglene kan føre til krav om fraflytting og salg av leiligheten.

Rundskriv og andre meldinger fra styret til sameierne, skal gjelde på samme måte som "Husordensregler".

- § 1. Sykler, kjelker, sparkstøttinger og lignende må ikke stå i trappeoppganger. Fellesrom i kjellere og sykkelboder i garasjer skal brukes til dette.
- § 2. Fellesrom, kjellerganger og sykkelboder skal ikke brukes til lagring. Heller ikke korttidslagring. Av hensyn til renhold og uhindret rømningsvei er det ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområder/trappeganger, dette gjelder også sko, koster, etc
- § 3. Flytende brensel må oppbevares i leilighetene. Brannforskriftene må nøye følges når det gjelder lagring av dette.
- § 4. La ikke barna leke eller oppholde seg i trappeoppganger, kjellere eller garasjer og påse at de ikke rabler på veggene eller på annen måte gjør skade på boligsameiets eiendom.
- § 5. Leiligheten må ikke brukes til annet formål enn boligformål.
- § 6. Bruk av bart lys i skap og kjeller er ikke tillatt.
- § 7. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Eventuelle støyp problemer, eller brudd på Husordensreglene, forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte parter. Skulle dette ikke la seg gjøre, kan forholdet sendes skriftlig til styret.
- § 8. Boring, snekring, opp pigging av gulv eller annen høylytt aktivitet forårsaket av rehabilitering, er ikke tillatt før klokken 08:00 og etter klokken 21:00 på hverdager og ikke før klokken 10:00 og ikke etter klokken 18:00 på lørdager. Ved anledninger, er det på lørdag lov til å spille musikk frem til klokken 23:00 På søn- og helligdager skal det tas hensyn til helligdagsfreden.
- § 9. Musikkøving tillates ikke etter kl. 20.00 og ikke på søn- og helligdager. For musikk-undervisning eller virksomhet av noe slag, må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret og de andre beboerne i huset må samtykke i dette.
- § 10. Det er bare lov med gass, eller el grill på terrassene og i hagene, kullgrill kan brukes på fellesområdene. Det er ikke tillatt med Bålpanner, eller tilsvarende innretninger med åpen ild. Det er ikke lov til å montere parabol, (skal stå på terrassegulv), markiser, Varmepumpe o. l. på noen av Sameiets yttervegger. Dersom dette allikevel skjer, kan dette bli fjernet av styret og følgeskader på vegger kan bli reparert på sameiers bekostning.
- § 11. Sameieren er selv ansvarlig for alle skader som påføres leiligheten ved uforsiktighet. Badekar må ikke brukes til klesvask og til toaletter må det bare brukes toalettpapir. Forstoppelser, skader og lignende som oppstår fordi uvedkommende ting kastes i toalettet, er sameieren ansvarlig for.
Kun autorisert personell skal brukes til vedlikehold og fornyelse av EL og RØR opplegg. Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifte(ovnsvifte) til felles ventilasjonskanal/luke. Om man ønsker vifte over komfyr, må man bruke Kullfiltervifte.
- § 12. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannledninger ikke fryser til. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende, er sameieren ansvarlig for.
- § 13. Lufting av leilighetene må bare skje gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er ikke tillatt å luften gjennom døren til trappeoppgangen. Det er ikke tillatt å installere elektriske vifter i ventilasjons-luken. Ventilasjons-lukene må aldri stenges helt. Ventilasjons-lukene må ikke på noen måte tildekkes.
- § 14. Banking og risting av tøy fra balkong og terrasse er ikke tillatt. De oppsatte bankestativer skal brukes til dette.
- § 15. Flaggstenger, skilter og lignende kan bare settes opp etter at styret har gitt sin tillatelse. Riktig type skilt til ringeklokke og postkasse Bestilles av Styret, etter henvendelse fra beboer.
- § 16. Det er ikke tillatt å foreta bygningsmessige forandringer ved leiligheten uten etter godkjenning fra styret. Dette omfatter også maling og forandring av utvendige vegger og tak som tilhører leiligheten, når dette avviker fra huset for øvrig. Det er ikke tillatt å sette opp gjerder eller lignende på fellesarealer uten etter godkjenning fra styret. Gjelder også oppsetting av markiser, gjerder, hekk, plattning. (skal ikke avvike fra Sameiet for øvrig).
- § 17. Det er ikke tillatt å holde hund, katt eller andre dyr uten etter godkjenning fra styret. Dette innebærer at det heller ikke er lov til å bringe dyr ved innflytting uten styrets godkjenning.
- § 18. Feiing og snørydding utenfor inngangsdør, er seksjonseiers felles ansvar. Hvis noen av en eller annen grunn er uskikket til å utføre dette arbeidet, må vikar stilles. Om snø må fjernes fra verandaer / terrasser, kan beboere kaste snøen ned på bakkeplan. Den som kaster snø må utvise aktsomhet og forsikre seg om at de ikke skader noen eller noe på området som kan bli truffet av snøen. Det må ikke kastes snø på naboens eventuelle måkte gangstier. Hvis de som bor i 1. etg ønsker å fjerne snø fra sin hage, må snøen ikke bare kastes ut på veien og bli liggende der, men fjernes fra veien.
- § 20. Kjellerboder skal holdes i orden på en slik måte at disse ikke blir tilholdssted for rotter og mus eller fører til sjenanse på annen måte.
- § 21. Sjøpøbboden er kun for matavfall, restavfall, og papir, *i kommunens beholdere*, samt strøsingel og hageredskap til felles nytte. Vær nøye med å skille på mat og restavfall, og bruk riktige poser. Matavfallet må pakkes godt inn, for å unngå lukt og søl. Ingenting annet skal plasseres i søpøbboden.

- §22 All trafikk og parkering på gangveiene er forbudt. Dette gjelder ikke invalide/syke-transport, møbeltransport, renovasjonsbiler og trafikk i forbindelse med vedlikehold av bygg og anlegg.
Håndverkere, kommunens hjemmehjelp og hjemmesykepleien kan korttids parkere. Ingen må på noe tidspunkt sperre veiene. Borttauing må i så fall påregnes.
- §23 All parkering skal skje i fellesgarasjer på de dertil bestemte parkeringsplasser. Hver leilighet har fått tildelt fast parkeringsplass i fellesgarasje, og parkering på gjesteparkeringsplass eller annen plass er ikke tillatt.
- §24 Det er bare tillatt å stille bil, moped, motorsykkel og sykkel i garasje og på parkeringsplass. Lagring av løsøre er ikke tillatt. Unødvendig oppstartning av biler i garasjeanleggene er forbudt av hensyn til faren for kullosforgiftning. Bilvask og reparasjoner er ikke tillatt i garasjeanlegg. Røyking i garasjen er ikke tillatt. I garasjer med låsbar port, skal porten holdes lukket. Lagring av løsøre er ikke tillatt, UNNTATT ett sett med dekk, og skiboks, SAMT om det er plass, en sykkel/motorsykkel, og en tom tilhenger.
Bilvask, støvsuging, polering, dekkskifte og reparasjoner er ikke tillatt utenfor oppgangene, heller ikke på felles-områder og parkeringsplass. Det samme gjelder i garasjeanlegg, unntatt er dekkskift og polering av bil.
Parkering av egen bil, bil nr 2, bobil, tilhenger, caravan, båt, vannscooter e.l. er ikke tillatt på gjesteparkeringene. Borttauing må påregnes.
- §25 Felling av trær, nyplanting eller annen forandring på fellesarealer, må bare finne sted etter at styret har samtykket på forhånd.
- §26 Det er tillatt å leke på plenene, men dette bør unngås den første tiden etter snøsmeltingen.
- §27 Det må ikke plantes vekster i terrassetrauene som kan oppnå mer enn max 1 meters høyde og som får stort rotsystem som for eksempel tujaer, granbusker og liknende. Dette kan skade trauene.
Beplantning som står i nærheten av husveggen må ikke rage høyere enn de utvendige bodene.
Utvendig grøntareal som er tilknyttet leilighetene i underetasjen og førsteetasjen skal vedlikeholdes av beboer. Beboer bærer selv kostnaden til beplantning etc. Det er ikke anledning til å plante slyng, og klatreplanter mot sameiets vegger. Dette vil over tid kunne ødelegge trepanel.

Berger Boligsameie



ABBL

Ordinært årsmøte | 2024

Berger Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Berger Boligsameie

Tid: onsdag 17.04.2024 kl. 18:00

Sted: Grendehuset, Rykkin Senter

Ordinært årsmøte i Berger Boligsameie

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder, Eivind Gärtner velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Ønsker å velge Linda Hansen som protokollfører

Forslag til vedtak: Forretningsfører, Linda Hansen, velges som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 377.564, føres til reduksjon av udekket tap.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Styre honoraret fastsettes til kr 225.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Forslag til vedtak: Styret får kr 225.000 til intern fordeling for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024.

5. Saker fra styret - låneopptak

Sittende Styre har i alle år prioritert rehabilitering og vedlikehold av våre eiendommer, for å holde disse i best mulig stand. Ved god hjelp av vedlikeholdsrapport utarbeidet av ABBL, har vi kunnet prioritere hva som må gjøres først, uten å være usikre på fremdriften/rekkefølgen.

Høsten 2023 fikk vi ny vedlikeholdsrapport utarbeidet av ABBL.

Kort oppsummert er følgende punkter viktige å se på:

1. Bytte av beredere og varmpumper
2. Nødvendig rehabilitering av bæreegger i betong, som er i garasjeanleggene.
3. Overflatebehandling av vinduer og dører (de som er eksponert for vær og vind)
4. Kontroll og mulig utbedring av avløpsrør i rørsjakter.

Styret har innhentet 4 tilbud for utskifting av alle beredere og varmpumper. Styret vil ved hjelp av rådgiver finne det beste tilbudet for sameiet.

Når rapport for nødvendig betongrehabilitering foreligger, ønsker styret å innhente tilbud fra firmaer, for å utføre nødvendig jobb.

Disse jobbene er av en slik størrelse at vi ikke kan ta midler fra vårt vedlikeholdsbudsjett, da ville vi vært nødt til å gjøre dette over flere år og prisen vil øke. Dette bør ikke utsettes.

Styret ønsker derfor å oppta nødvendig lån, opptil kroner 12.000.000,- for å utføre nødvendig utskifting av alle 4 bereder-rom, betongrehabilitering, nødvendig overflatebehandling, samt rørfornyng av avløpsrør.

Lånet opptas i samarbeid med vår Regnskapsfører i ABBL, og er tenkt betjent med vanlig husleie. For å betale ned lånet er det tenkt å øke Fellesutgiftene med 5% fra 1/7-24.

Forslag til vedtak: Ovenstående forslag om å oppta lån for nødvendig rehabiliteringsarbeid godkjennes av årsmøte, og Styret får godkjenning av årsmøte for å fremforhandle best mulig lån for Berger boligsameie.

Styret får fullmakt til å ta opp et lån på inntil kr. 12.000.000, men med mulighet til raskere nedbetaling om økonomien tillater dette.

6. Sak fra styret - endring/tillegg til § 18 i husordensreglene

For å presisere at dette med å kaste snø fra overliggende etasjer må utføres med aktsomhet, ønsker styret å endre §18

Føiling og snørydding utenfor inngangsdøren er seksjonseieres felles ansvar. Hvis noen av en eller annen grunn er uskikket til å utføre dette arbeidet, må vikar stilles. Om snø må fjernes fra verandaer / terrasser, kan beboere kaste snøen ned på bakkeplan. Den som kaster snø må utvise aktsomhet og forsikre seg om at de ikke skader noen eller noe på området som kan bli truffet av snøen.

Det må ikke kastes snø på naboenes eventuelle måkte gangstier. Hvis de som bor i 1.etg. ønsker å fjerne snø fra sin hage, må snøen ikke bare kastes ut på veien og bli liggende der, men fjernes fra veien

Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner at Husordensregel §18 får ny ordlyd

7. Budsjett for 2024

Det er budsjettet med et underskudd på kr. 8.190.650. Underskuddet vil dekkes opp av låneopptak. Det er lagt opp til en husleieøkning på 5 % fra 1/7-24.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

8.1 Valg av styreleder

Eivind Gärtner er på valg

Styreleder Eivind Gärtner tar ikke gjenvalg og Valgkomiteen ønsker derfor å velge Britta Zeiner til styreleder

Forslag til vedtak: Britta Zeiner velges som styreleder for 1 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak:

Ida S. Hvalrygg er på valg.

Ida S. Hvalrygg tar ikke gjenvalg og Valgkomiteen ønsker derfor å velge Vidar Skollerud som nytt styremedlem i Tillesløkka.

Ingen andre styremedlemmer er på valg i 2024.

Forslag til vedtak: Vidar Skollerud velges som styremedlem.

8.3 Valg av varamedlemmer

Geir Myklebust, Liv Valeur, Wera Riise, Inger Lise Otterstad, Charlotte Bech og Thomas Martinsen er på valg.

Geir Myklebust tar ikke gjenvalg og Valgkomiteen ønsker derfor å velge Børre Sjøblom som nytt varamedlem i Rognebærstien.

Liv Valeur tar ikke gjenvalg og Valgkomiteen ønsker derfor å velge Anne Torill Stiksrud som nytt varamedlem i Tillesløkka.

Wera Riise tar ikke gjenvalg og Valgkomiteen ønsker derfor å velge Inger Lise Berger Ulbraaten som nytt varamedlem i Pærehagan.

Inger Lise Otterstad i Eplehagan øst tar gjenvalg

Charlotte Bech i Østenga tar gjenvalg

Thomas Martinsen i Eplehagan vest tar gjenvalg

8.4 Valg av valgkomité

Terje Finstad tar ikke gjenvalg og Valgkomiteen foreslår Geir Myklebust som nytt medlem i Valgkomiteen.

Valgkomiteen for 2024-2025 vil da bestå av Marit Mordal, Tove Nyhagen og Geir Myklebust

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å velge representant til ABBLs generalforsamling.

Med vennlig hilsen
Berger Boligsameie
Styret

Berger Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Eivind Gärtner, Eplehagan 28
Styremedlem, Jan Erik Bjerke, Eplehagan 12
Styremedlem, Thomas Nicolai Thorsen, Eplehagan 20
Styremedlem, Gerd Enli, Pærehagan 10
Styremedlem, Britta Zeiner, Østenga 36
Styremedlem, Ida Kristine Skarphagen, Tillesløkka 4
Styremedlem, Lasse Ydalous, ROGNEB/ERSTIEN 12
Varamedlem, Inger Lise Otterstad, Eplehagan 8
Varamedlem, Geir Myklebust, Rognebærstien 12
Varamedlem, Wera Riise, Pærehagan 4
Varamedlem, Liv Schübeler Jacobsen Valeur, Tillesløkka 4
Varamedlem, Thomas Martinsen, Eplehagan 28
Varamedlem, Charlotte Bech, Østenga 38

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 192 seksjoner. Selskapets navn er Berger Boligsameie med org.nr.: 990222037 i Bærum kommune.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441262

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside:

<http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr. 377.564

Det var budsjettert med et overskudd på kr. 1.189.834, men det har påløpt en del ekstra kostnader i løpet av året til bla rørlegger.

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

Vedlikehold / innkjøp 2023

De 2 siste blokkene, Østenga og Tillesløkka fikk 2 lag med grå maling på yttervegger og hvit maling på betongflater. De 5 siste blokkene har fått nye LED-lys i alle inngangspartier.

Vi har ved hjelp fra NORVA24 renset alle drenskummer på området, det viste seg å være mye grus, løv, etc som tilstoppet avløp. Denne rensingen bør ha hjulpet på avrenning av vann på bakken. Vi har hatt en del lekkasjer i avløpsrør og har hatt en del ekstra utgifter på rørlegger, i den forbindelse.

Vedlikeholds-gruppa har som vanlig gjort en flott jobb, med daglig vedlikehold av bygningsmasser og uteområde. Dette gjelder maling, bytte av panel, rydding, og annet forefallende arbeid.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

Styret har i alle år hatt fokus på å følge ABBL sin vedlikeholds-rapport for Berger. Denne rapporten har gitt oss et godt grunnlag for hva vi bør prioritere av vedlikehold.

Høsten 2023 fikk vi ny rapport fra ABBL og Styret har alt startet på prosjektering av viktige punkter i denne rapporten, blant annet noe betong-rehabilitering i garasje-anlegget. Vi har mottatt en rapport som beskriver nødvendige tiltak som må gjøres for ikke å svekke den bærende konstruksjonen i byggene. Se forslag til vedtak.

Videre har vi innhentet tilbud på maling av rød farge på nødvendige vinduer og dører.

I tillegg har vi hatt befaring på avløpsrør, for å få pris på spyling/strømpekjøring av disse.

Styret ønsker også å montere Seriekoblede Røykvarslere i alle kjellerganger.

Tekniske løsninger som Beredere og Varmepumper har styret innhentet tilbud på å bytte, se «forslag til vedtak»

Kommende 5-års periode

Året 2024 og videre arbeid de neste årene vil være utvendig maling på dører og vinduer, samt bytte av beredere og Varmepumper.

Vi ønsker også å bytte ut tak-pappen på alle Sjøppelbodene, da vi har en del lekkasjer her. Styret har innhentet tilbud og ønsker å starte denne prosessen i løpet av kort tid

Igangsetting av rehabilitering av avløpsrør bør gjøres.

Vedlikeholdsgruppa vil også de neste årene, gjøre samme type forefallent arbeid, som de alltid har gjort.

Service av ventilasjonsanleggene vil også i år bli utført av samme firma som før.

Diverse

Har du spørsmål til Styret, kontakt styremedlem, eller vara i din blokk.

Oppslag på tavlen forteller hvem som er styremedlem i alle blokker. Send eventuelt epost til styret på adresse. styret@bb-s.no
Skal du pusse opp leiligheten gjør Vi også oppmerksom på at alt som har med strøm, rør eller vann å gjøre må utføres av fagpersonell. Større prosjekter skal meldes inn til Styret, før oppstart.

Vi gjør også oppmerksom på at det i kjellergangene ikke skal settes annet, enn det som står i Husordensregler og vedtekter.
Vi har også fremdeles rotteplager som koster oss kr 25000 pr år, vær snill å ikke mate fuglene på bakkenivå.

Bærum, 02.02.2024

Styret i Berger Boligsameie

Styret i Berger Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.03.2024



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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



Uavhengig revisors beretning - Berger Boligsameie

Til årsmøtet i Berger Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonell 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 revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger 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 regnskapsestimatenes og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnesnes	Molde	Strømme
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Botne	Kjellerås	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

PENNEO

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

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

Svein Christian Wilg
Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxxxxx
2024-03-22 08:45:47 UTC



Penneo DokumentID: T01WBFUG6W5-S4ZNF-4ICOU-MHIGZ-BHHDH

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

Howdan bekrefter at dette dokumentet er originalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Resultatregnskap Berger Boligsameie, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	8 823 249	8 494 018	8 813 200	9 529 000
Annen driftsinntekt	2	688 449	624 572	491 800	296 800
Sum driftsinntekter		9 511 698	9 118 590	9 305 000	9 825 800
Utgifter					
Lønnskostnad	3	430 368	434 452	449 741	466 500
Annen driftskostnad	4	6 358 491	5 288 022	5 916 800	6 608 950
Vedlikehold, innkjøp	5	2 204 438	3 314 439	1 671 000	10 391 000
Årets avskrivninger driftsløsøre, inventar		0	4 622	0	0
Sum driftskostnader		8 993 298	9 041 534	8 037 541	17 466 450
Driftsresultat før finansposter		518 400	77 056	1 267 459	-7 640 650
Finansielle poster					
Finansinntekt	6	96 500	25 905	100 000	100 000
Finanskostnad	7	237 337	158 008	177 625	650 000
Sum finansposter		-140 836	-132 103	-77 625	-550 000
Årsresultat		377 564	-55 047	1 189 834	-8 190 650

Balanse Berger Boligsameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		323 085	0
Andre fordringer	8	196 168	995 682
Sum fordringer		519 253	995 682
Bankinnskudd, kasse o.l	9	1 368 665	2 126 877
Sum omløpsmidler		1 887 917	3 122 559
Sum eiendeler		1 888 217	3 122 859

Berger Boligsameie

Balanse Berger Boligsameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	10	-2 119 688	-2 497 252
Sum egenkapital		-2 119 688	-2 497 252
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	11, 14	3 684 966	3 919 250
Sum langsiktig gjeld		3 684 966	3 919 250
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		175 077	0
Forskudd felleskostnader		108 496	0
Annen kortsiktig gjeld	12	39 366	1 699 010
Sum kortsiktig gjeld		322 939	1 699 010
Sum gjeld		4 007 905	5 618 260
Sum egenkapital og gjeld		1 888 217	3 122 859

Berger Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

Eivind Gärtner
StyrelederJan Erik Bjerke
StyremedlemIda Kristine Skarphagen
StyremedlemThomas Nicolai Thorsen
StyremedlemLasse Ydalus
StyremedlemGerd Enli
StyremedlemBritta Zeiner
Styremedlem

Berger Boligsameie

Noter Berger Boligsameie

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	7 432 181	7 104 240	7 423 200	8 469 000
Avdrag ordinære lån	1 191 518	1 190 493	1 190 000	410 000
Renter ordinære lån	199 550	199 286	200 000	650 000
Sum	8 823 249	8 494 018	8 813 200	9 529 000

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Diverse inntekter	100 904	181 813	0	20 000
Åsjordet	206 914	0	130 000	130 000
Garasjeinntekter	118 915	128 417	180 000	130 000
Oppstillingsplass	24 218	0	0	0
Utleid lokale	10 677	28 084	0	15 000
Strøm el-bil	225 022	284 459	180 000	0
Bod	1 800	1 800	1 800	1 800
Sum	688 449	624 572	491 800	296 800

Noter Berger Boligsameie

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	132 375	0	0	0
Feriepenger	18 930	0	0	0
Lønn	0	133 421	148 000	160 000
Påløpte feriepenger	0	19 700	21 164	23 000
Styreonorar	225 000	225 000	225 000	225 000
Arbeidsgiveravgift	50 428	50 099	52 593	55 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	2 669	3 218	2 984	3 500
Bilgodtgjørelse	966	3 014	0	0
Sum	430 368	434 452	449 741	466 500

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 1

Noter Berger Boligsameie

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	1 079 488	969 147	876 000	900 000
Veilys	64 328	0	0	70 000
Vann- og avløpsavgift	1 545 349	1 287 949	1 455 000	1 855 000
Renovasjon	750 453	690 273	750 000	751 000
Containerleie	17 162	9 172	15 000	15 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	906 270	661 719	904 000	970 000
Forsikring	926 866	729 954	898 150	873 000
Forvaltning og revisjon	312 232	221 569	204 500	283 000
Juridisk rådgivning/bistand	0	19 906	25 000	0
Kontingent ABBL	500	0	0	500
Serviceavtale skadedyr	83 096	5 176	51 500	80 000
Drift ladeanlegg	0	0	20 000	0
Kontingent Vellet	15 936	0	16 350	16 350
HMS	0	0	0	25 000
Vaktmestertjeneste	141 456	387 638	512 500	530 000
Snøbrøyting/strøing/feieing	38 091	0	0	0
Drift, reparasjon maskiner	1 938	709	0	5 000
Renhold	250 245	162 020	161 200	175 000
Fellesrom	0	3 693	0	0
Utgifter v/styret	19 570	69 730	0	20 000
Rekvisita, porto, mm	2 349	2 126	6 000	10 000
Datautgifter o.l	6 299	1 223	0	0
Fellesarrangement/dugnad	160 582	3 961	0	5 000
Leie av lokale	15 238	16 836	15 600	15 600
Gebyr	19 148	39 341	6 000	6 000
Blomster/gaver	1 095	645	0	2 500
Diverse	801	5 233	0	1 000
Sum	6 358 491	5 288 022	5 916 800	6 608 950

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Noter Berger Boligsameie

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snekkerarbeid, materialer	52 588	0	0	0
Materialer, redskap, verktøy	17 725	12 416	20 000	20 000
Maling, beis, olje	125 385	0	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	38 461	0	0	0
Skilt	1 295	0	0	0
Vedlikehold bygg	1 162 497	3 063 972	1 300 000	10 000 000
Port	14 881	0	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	79 686	0	0	0
Rør innvendig	78 814	0	0	0
Ventilasjon	124 384	67 172	130 000	130 000
VedlikeholdVVS	124 034	42 968	30 000	75 000
Elektriker, materialer	88 329	25 544	30 000	30 000
El-bil anlegg	6 040	0	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	375	0	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	3 193	0	0	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg	228 551	103 605	30 000	30 000
Vedlikehold innvendig anlegg	16 997	0	0	0
Renovasjonsanlegg	0	627	0	0
Garasjer	100	7 361	6 000	6 000
Egenandel skade	0	-10 000	0	0
Brannsikringstiltak	4 853	756	25 000	0
Teknisk bistand	36 250	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	17	100 000	50 000
Sum	2 204 438	3 314 439	1 671 000	10 391 000

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	-274	0	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	299	21 252	0	0
Renter plasseringskonto	9 417	0	0	0
Andre renteinntekter	0	16	0	0
Finansinntekt	87 058	4 637	100 000	100 000
Sum	96 500	25 905	100 000	100 000

Note 7 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Finanskostnad	4 016	449	0	0
Renteutgifter langsiktig lån	233 321	151 282	177 625	650 000
Andre rentekostnader	0	6 277	0	0
Sum	237 337	158 008	177 625	650 000

Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Annen restanse	2 857	0

Noter Berger Boligsameie

Regnskap 2023-12 Regnskap 2022-12

Note 8 - Andre fordringer

Restanse tidligere forretningsfører	0	741 409
Restanse miljøgebyr (mva)	300	0
Periodisering kostnader	155 092	254 274
Andre kortsiktige fordringer	37 919	0
Sum	196 168	995 682
Kortsiktige fordringer		

Noter Berger Boligsameie

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskonto)	0	115 752
Bankinnskudd (driftskto)	753 331	0
Avregningskonto for elbil med Åsjordet	95 198	73 754
Sparekonto Boligbanken	509 417	0
Plasseringskonto 31+	0	1 919 248
Skattetrekkskonto	10 718	18 122
Sum	1 368 665	2 126 877

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-2 497 252	-2 442 205
Fra årets resultat	377 564	-55 047
Sum andre fond/udekket tap	-2 119 688	-2 497 252
Sum egenkapital	-2 119 688	-2 497 252

Sameiet har pr. 31.12.23 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/ rehabilitering fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikehold/ rehabilitering er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrevlån	3 684 966	3 919 250
Sum	14	3 919 250

Det er stilt følgende pant: blancolån

Noter Berger Boligsameie

Noter Berger Boligsameie

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Gjeld mellomregning	300	0
Leverandørgjeld tidl. forretningsfører	0	817 121
Skattetrekk	10 718	18 120
Arbeidsgiveravgift	6 649	8 041
Påløpt arbeidsgiveravgift	0	1 119
Påløpt arbeidsgiveravgift	2 669	3 218
Pålopte feriepenger	18 930	0
Pålopte feriepenger	0	30 759
Pålopte renter	0	6 277
Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntekt	0	814 356
Forskudd inkassogebyr (mva)	100	0
Sum	39 366	1 699 010

Note 13 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 423 549	1 713 400
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	377 564	-55 047
Tilbakeføring avskrivninger	0	4 622
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-86 230	0
Årets endring disponible midler	291 334	-50 425
Disponible midler UB	1 564 978	1 423 549

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Bytte to tak og infrastruktur elbil
Låne nummer:	94907055641
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	7.00 %
Betingelser:	Etterskuddsvis
Beregnet innfridd:	31.07.2035
Opprinnelig lånebeløp:	4 500 000
Lånesaldo 01.01:	3 919 286
Avdrag i perioden:	234 320
Lånesaldo 31.12:	3 684 966
Saldo 5 år frem i tid:	2 459 548

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907055641	9	20 828	187 452
	34	20 199	686 766
	34	19 497	662 898

Gjeld

68	19 283	1 311 244
47	17 800	836 600

Resultat og balanse med noter for Berger Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Berger Boligsameie

Styreleder	Eivind Gärtner (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Britta Zeiner (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Jan Erik Bjerke (sign.)	16.03.2024
Styremedlem	Ida Kristine Skarphagen (sign.)	17.03.2024
Styremedlem	Gerd Enli (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Lasse Ydålus (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Thomas Nicolai Thorsen (sign.)	20.03.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Berger Boligsameie onsdag 17.04.2024 kl. 18:00 - Grendehuset, Rykkin Senter.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Styreleder, Eivind Gärtner ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Ønsker å velge Linda Hansen som protokollfører

Vedtak:

Forretningsfører, Linda Hansen, ble valgt som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 55 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 3 fullmakt, totalt 58 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Linda Steinsbø Hansen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Terje Linde ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Styrehonoraret fastsettes til kr 225.000, - for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Vedtak:

Godkjent. Styret får kr 225.000 til intern fordeling for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024.

5. Saker fra styret - låneopptak

Sittende Styre har i alle år prioritert rehabilitering og vedlikehold av våre eiendommer, for å holde disse i best mulig stand. Ved god hjelp av vedlikeholdsrapport utarbeidet av ABBL, har vi kunnet prioritere hva som må gjøres først, uten å være usikre på fremdriften/rekkefølgen.

Høsten 2023 fikk vi ny vedlikeholdsrapport utarbeidet av ABBL.

Kort oppsummert er følgende punkter viktige å se på:

1. Bytte av beredere og varmpumper
2. Nødvendig rehabilitering av bærevegger i betong. som er i garasjeanleggene.
3. Overflatebehandling av vinduer og dører (de som er eksponert for vær og vind)
4. Kontroll og mulig utbedring av avløpsrør i rørsjakter.

Styret har innhentet 4 tilbud for utskifting av alle beredere og varmpumper. Styret vil ved hjelp av rådgiver finne det beste tilbudet for sameiet.

Når rapport for nødvendig betongrehabilitering foreligger, ønsker styret å innhente tilbud fra firmaer, for å utføre nødvendig jobb.

Disse jobbene er av en slik størrelse at vi ikke kan ta midler fra vårt vedlikeholdsbudsjett, da ville vi vært nødt til å gjøre dette over flere år og prisen vil øke. Dette bør ikke utsettes.

Styret ønsker derfor å oppta nødvendig lån, opptil kroner 12.000.000.- for å utføre nødvendig utskifting av alle 4 bereder-rom, betongrehabilitering, nødvendig overflatebehandling, samt rørfornyning av avløpsrør.

Lånet opptas i samarbeid med vår Regnskapsfører i ABBL, og er tenkt betjent med vanlig husleie. For å betale ned lånet er det tenkt å øke Fellesutgiftene med 5% fra 17-24.

Vedtak:

Godkjent. Ovenstående forslag om å oppta lån for nødvendig rehabiliteringsarbeid godkjennes av årsmøte, og Styret får godkjenning av årsmøte for å fremforhandle best mulig lån for Berger boligsameie.

Styret får fullmakt til å ta opp et lån på inntil kr. 12.000.000, men med mulighet til raskere nedbetaling om økonomien tillater dette.

6. Sak fra styret - endring/tillegg til § 18 i husordensreglene

For å presisere at dette med å kaste snø fra overliggende etasjer må utføres med aktsomhet, ønsker styret å endre §18

Feiing og snørydding utenfor inngangsdøren er seksjonseieres felles ansvar. Hvis noen av en eller annen grunn er uskikket til å utføre dette arbeidet, må vikar stilles. Om snø må fjernes fra verandaer / terrasser, kan beboere kaste snøen ned på bakkeplan. Den som kaster snø må utvise aktsomhet og forsikre seg om at de ikke skader noen eller noe på området som kan bli truffet av snøen.

Det må ikke kastes snø på naboenes eventuelle måkte gangstier. Hvis de som bor i 1. etg. ønsker å fjerne snø fra sin hage, må snøen ikke bare kastes ut på veien og bli liggende der, men fjernes fra veien

Vedtak:

Årsmøte godkjenner at Husordensregel §18 får ny ordlyd

7. Budsjett for 2024

Det er budsjettert med et underskudd på kr. 8.190.650. Underskuddet vil dekkes opp av låneopptak. Det er lagt opp til en husleieøkning på 5 % fra 1/7-24.

Vedtak:

Tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Eivind Gärtner er på valg

Styreleder Eivind Gärtner tar ikke gjenvalg og Valgkomiteen ønsker derfor å velge Britta Zeiner til styreleder

Vedtak:

Britta Zeiner ble valgt som styreleder for 1 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak:

Ida S. Hvalrygg er på valg.

Ida S. Hvalrygg tar ikke gjenvalg og Valgkomiteen ønsker derfor å velge Vidar Skollerud som nytt styremedlem i Tillesløkka.

Ingen andre styremedlemmer er på valg i 2024.

Vedtak:

Vidar Skollerud ble valgt som styremedlem.

8.3 Valg av varamedlemmer

Geir Myklebust, Liv Valeur, Wera Riise, Inger Lise Otterstad, Charlotte Bech og Thomas Martinsen er på valg.

Geir Myklebust tar ikke gjenvalg og Valgkomiteen ønsker derfor å velge Børre Sjøblom som nytt varamedlem i Rognebærstien.

Liv Valeur tar ikke gjenvalg og Valgkomiteen ønsker derfor å velge Anne Torill Stiksrud som nytt varamedlem i Tillesløkka.

Wera Riise tar ikke gjenvalg og Valgkomiteen ønsker derfor å velge Inger Lise Berger Ulbraaten som nytt varamedlem i Pærehagan.

Inger Lise Otterstad i Eplehagan øst tar gjenvalg

Charlotte Bech i Østenga tar gjenvalg

Thomas Martinsen i Eplehagan vest tar gjenvalg

Vedtak:

Børre Sjøblom, Anne Torill Stiksrud og Inger Lise Berger Ulbraaten ble valgt som nye varamedlemmer. Inger Lise Otterstad, Charlotte Bech og Thomas Martinsen ble gjenvalgt som varamedlemmer.

8.4 Valg av valgkomité

Terje Finstad tar ikke gjenvalg og Valgkomiteen foreslår Geir Myklebust som nytt medlem i Valgkomiteen.

Valgkomiteen for 2024-2025 vil da bestå av Marit Mordal, Tove Nyhagen og Geir Myklebust

Vedtak:

Geir Myklebust ble valgt som nytt medlem i Valgkomiteen. Marit Mordal og Tove Nyhagen ble gjenvalgt.

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Styret fikk fullmakt til å velge representant til ABBLs generalforsamling.

Dersom intet annet fremkommer, var alle vedtak enstemmige.

Protokoll for Berger Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Eivind Gärtner (sign.)
Terje Lennard Linde (sign.)

19.04.2024
26.04.2024



Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.

Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.

Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:

Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

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

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

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

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.

Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakhaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.

Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

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

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

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

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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



Bærum kommune

Utskriftsdato: 22.01.2025

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	93	Bruksnr.	625	Festenr.		Seksjonsnr.	137
Adresse:	Østenga 30, 1349 RYKKINN								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	<input checked="" type="checkbox"/>
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	<input type="checkbox"/>
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	<input type="checkbox"/>
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Berger Boligsameie	<input checked="" type="checkbox"/>

Kommentarer

Sameiet har ingen restanse per 31.12.2024. Ta kontakt med sameiet for oversikt over seksjon 137

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50

**Megleropplysninger**

Gnr:	93	Bnr:	625	Fnr:		Snr:	137
Adresse:	Østenga 30, 1349 RYKKINN						

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

ArkivsakId	Tiltak	Dokumenter					
72/510	Blokk	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen

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

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

Kommentar:



Skatteetaten

Dato
23.01.2025

U.off. offl. § 13, sctfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 93 Bnr 625 Fnr 0 Snr 137

Eiendommens adresse:

Østenga 30, 1349 RYKKINN

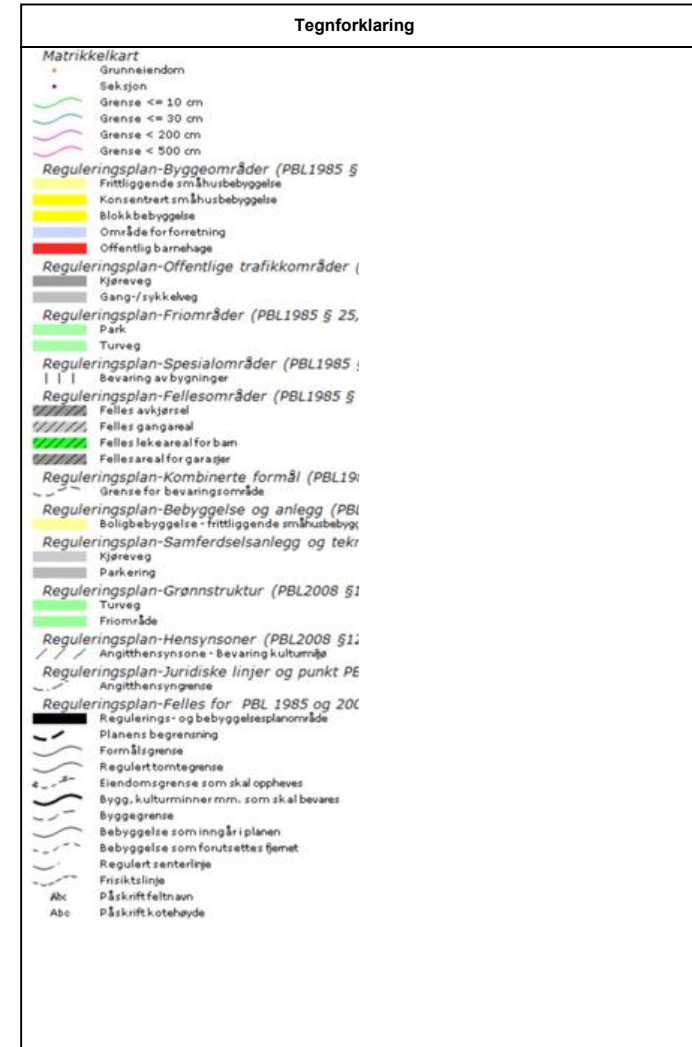
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 601 175
Som sekundærbolig: kr 6 404 698

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000





Kommuneplanens arealdel 2022-42

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 6403470

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

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

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

- Utvikle Sandvika, Fornebu, Lysaker og Bekkestua med mål om at de skal bli nullutslippsområder og arena for innovative og bærekraftige klimaløsninger
- Tilrettelegge for høy utnyttelse i prioriterte vekstområder, og tilrettelegge for moderat utnyttelse ved prioriterte stasjoner langs buss og banenett tilpasset strøkets karakter, jf. arealstrategisk kart. Boligbyggingen utenfor disse områdene begrenses.
- Prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk 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 byggegrenser 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:
- Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m² for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.
 - Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m², når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m² og 1400 m². Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.
 - Arealoverføring der avgivereieendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m² for enebolig og 1400 m² for tomannsbolig.
 - oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner
 - etablering av én sekundærlieilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m² BRA
 - sammenslåing av boenheter
 - innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring
 - rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø
 - 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:

- Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m² BRA på næringsbygg eller næringsseiendom, innenfor % BYA = 20 %.
- Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m² BRA.

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

- Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, brukesendres 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.
- Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.
- Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.
- 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 offentlig 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 utdypet 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, nytteknning og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder
- 7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter
- 7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.
- 7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.
- 7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitekturens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

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

- 7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.
- 7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.
- 7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

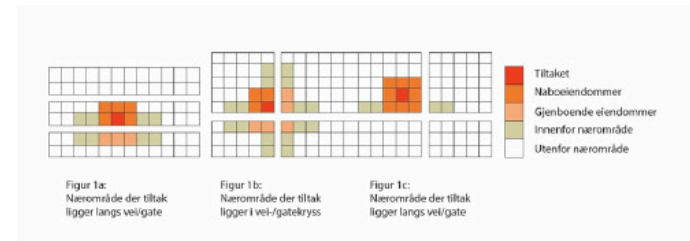
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
- 7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
- 7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser eller gater.

7.4. Kvalitetskrav for bolig

- 7.4.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfytte 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 beleggnet 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, siktilinjer og åpenhet.

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

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

- 7.5.1. Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.
- 7.5.2. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form og plassering.
- 7.5.3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal
- 7.5.4. Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal
- 7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.
- 7.5.6. Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg eller over andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres og utvikle seg godt.
- 7.5.7. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det sikres dimensjonering for tilstrekkelig jorddybde for etablering av variert vegetasjon på en del av takflaten.
- 7.5.8. For småhus (frittliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav:
 - a. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.
 - b. For enebolig kan det etableres én sekundærlieilighet på inntil 55 m². For sekundærlieiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal.
 - c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m² per boenhet uteoppholdsareal.
- 7.5.9. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:
 - a. For boligbebyggelse innenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.
 - Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til lek.
 - Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.
 - b. For blokkbebyggelse utenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 50 m² MUA per 100 m² BRA boligareal.
 - Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m² per boenhet avsettes til lek.

- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

- c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

Ved oppføring av flere enn 4 boenheter bør det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25 m² per boenhet som del av MUA.

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

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

➤ Barnehager:

- Uteareal 24 m² per barn
- Barnehager som ligger innenfor 5-10 min gangavstand til knutepunkt kan innplasseres i boligblokk. Ved plassering i boligblokk, skal barnehagen ligge på bakkeplan og kan være over to plan.

➤ Skoler:

- Uteareal 18-24 m² per elev

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

- 7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

- a. Bruk av tilleggsarealer bør som hovedregel unngås. Dersom tilleggsarealer skal benyttes, må:
 - Arealet ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafikkikker adkomst.
 - Arealene ikke være støytsatt, 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 reklamevimper/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 trafiksikkerhetsmessige grunner tilsier det tillates bare gjennomskiktig gjerde.

Retningslinjer

På bakgrunn av behov for friskt 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,

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 målt 1 meter over bakkenivå bevares ved fremtidig planlegging.
- 11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.
- 11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

Retningslinjer:

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

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

Ved regulering og etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt og med planter som tiltrekker seg pollinerende insekter, fortrinnsvis ved bruk av stedegne 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 årsikker vannføring, er det ikke 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 årsikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder

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

Retningslinjer:

Ved tilgrensende jordbruksarealer må det langs vassdragene sikres en flersjiktet vegetasjonssone på minimum 10 meter målt fra elve- og bekkekant, i denne skal det være en 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 m² BRA
- 15.3. Soner i temakart mobilitet med mål om transportmiddelfordeling skal legges til grunn for planlegging.
- 15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges



til rette for separate anlegg, skal dette omtales i plansaken. Møtepunkter mellom sykkelforbindelser og bilvei skal sikres særskilt, spesielt der barn og unge sykler til skole og fritidsaktiviteter.

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) (Innsigelse – Unntatt rettsvirkning i påvente av mekling)

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

Retningslinjer:

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

Soneinndeling 1-4 fra Kommunedirektørens alternativ endres slik at sone 3 og 4 slås sammen til ny sone 3.

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

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

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

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

- grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.
- 17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøkparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.
- 17.4. For sekundærlieilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- 17.5. Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 parkeringsplasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for flytningshemmede.
- 17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.
- 17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:
- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak
 - Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.
- 17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
 - Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.
- 17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- 17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser: I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, 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 sнопlass 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 inngangsparti med gode forbindelser til sykkelveinettet.
- c. Der sykkelparkeringsplasser er lagt til uteareal som er offentlig tilgjengelig, skal de plasseres godt synlig og ha god belysning.
- d. Der normen gir en utbygging på minst 10 sykkelparkeringsplasser skal det etableres stativer til alle syklene, som gir mulighet til å låse fast ramme og hjul.

Handel og senterstruktur

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

- 18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.
- 18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.
- 18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.
- 18.4. Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m² skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

Framtidig by/ Byområder	Områdesenter	Lokalsenter
Regionbyen Sandvika	Bekkestua	Østerås
Lysaker	Høvik	Haslum

Fornebu (byen) ¹	Stabekk	Eiksmarka
	Kolsås	Vøyenenga
	Bærums Verk	Slependen
		Gjettum
		Rykkinn
	Jar	

Retningslinjer:

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

19.2. Funksjonsblanding

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

Innsigelse – unntatt rettsvirkning i påvente av innsigelse:

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

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

Klima og miljø, 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.

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

- 20.1.4. Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram. Kommunen kan kreve sluttrapport på miljøoppfølgingsplanplan ifm. søknad om ferdigattest.
- 20.1.5. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomster og miljømålet til vannforekomsten.

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

- 21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøying 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.
 - Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder.
 - Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser
- 21.2. I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:
- Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
 - Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.
 - Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.
- 21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebaserte løsninger.
- 21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Retningslinjer:

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

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

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

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

- 22.1. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.
- 22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdisponering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas.
- 22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrkbart 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 jordkvaliteten på andre landbruksarealer.
- 22.4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbart 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 sikkerhetszone mot en flom med 200 års gjentakingsintervall 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 nær vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:
 - 20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²)
 - 100 meter fra elver
- 23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.
- 23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.
- 23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

24. Luftforurensning (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. Støyforurensning (pbl § 11-9 nr. 6)

- 25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støv i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.
- 25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støv utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- 25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv 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 støv i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støvpåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.

- 25.5. **Rød sone - forbudssone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

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

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

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

Nødvendige utredninger, avveining 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 (oppsamlingsplass, avfallshus, nedgravd container) skal være opparbeidet og ferdigstilt før området kan tas i bruk.

Husholdningsavfall og næringsavfall

Areal til avfall skal sikres på egen grunn og vises i illustrasjonsplan/utomhusplan som følger reguleringsplan og/eller byggesak. Nedgravde 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, nyttenking 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 sekundærlleilighet på inntil 55 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA. Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet. Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med

strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

28.2.1. Det tillates ikke mer enn én sekundærleilighet per enebolig, og kun opprettelse av sekundærleilighet ved eneboliger.

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

- For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
- Grad av utnyttning for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² per plass.
- I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m² per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnyttning for eiendommen.
- For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnyttning på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
- I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m² BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

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

28.2.4. Høyder

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

- 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

- For frittliggende småhusbebyggelse skal snuplass opparbeides før avkjørsel til offentlig vei.

29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10)

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

29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10)

30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.

30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10)

31.1. For områder avsatt til naturområde, kan skjøtsel som styrker og bidrar til opprettholdelse av naturverdiene i området tillates.

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

Områder avsatt til grønnstruktur kan tilrettelegges for opplevelse, kunst/kultur, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten, der det ikke går på bekostning av eksisterende naturverdier.

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. Næringsparker

32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker

- 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 friluftsmål (LNF) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

33.2. 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 sekundærlieilighet på inntil 55m2. For sekundærlieiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m2 uteoppholdsareal

Retningslinje:

I LNF-områder tilstrebes at alle tiltak, også nye driftsbygninger og boliger, lokaliseres og utformes med respekt for lokal byggeskikk slik at gårdsbebyggelsens struktur og landskapets karakter opprettholdes. Nedbygging av dyrka mark bør unngås. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet; som terreng, topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m² for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m² for eiendommen.

Retningslinjer:

Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområder skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.

33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittiliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.

33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.

33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

Retningslinjer:

Golfbaner bør opprettholdes som LNF/landbruksareal i alle plannivåer. I reguleringsplaner for golfbaner bør det presiseres at jordloven skal gjelde, og at vanningsanlegg skal legges dypere enn vanlig pløvedybde for å sikre at arealet enkelt kan dyrkes ved behov.

34. Ferdsl (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3)

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.

35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c)

Retningslinjer:

Innenfor hensynssonen/det sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, bevares i et langsiktig perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten for framtidig matproduksjon skal være tungtveiende hensyn ved alle spørsmål om omdisponering eller deling av dyrka og dyrkbar mark.

37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)

37.1. Generelle retningslinjer

- 37.1.1. *Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.*
- 37.1.2. *Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykking og fragmentering av kulturlandskapene*
- 37.1.3. *I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres*

38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)

38.1. Generelle retningslinjer

- 38.1.1. *ILNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.*
- 38.1.2. *Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)*
- 38.1.3. *Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.*
- 38.1.4. *Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.*

39. Hensynssoner 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 sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 a)*
- 42.2. *Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt*
- 42.3. *All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:*
- Bading (både mennesker og dyr)
 - Fisking er ikke tillatt i Aurevann
 - Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
 - Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
 - Etterlate seg søppel
 - Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

Utfyllende beskrivelse av hva som omfattes av forbudet finnes i planbeskrivelsen.

- 42.4. *Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.*
- 42.5. *Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.*
- 42.6. *Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.*
- 42.7. *Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.*

43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b)

- 43.1. *Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.*
- 43.2. *Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen*

43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e)

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringszone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak.

Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikantgrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
- gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
- Sammenhengende blågrønn struktur
- Alle transportfunksjonene til veiene

44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende sone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.

44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).

44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer

Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.

Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelløpdrag 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 omgivelleskvaliteter vektlegges, med fokus på å unngå at området blir en barriere og at det tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser som bidrar til å knytte omkringliggende områder sammen.

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1965320

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 26.11.1968 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BELSET/BERGER/RYKKINN**§ 1**

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Bebyggelsens art er fastsatt i planen.

§ 3

Bygningsrådet kan kreve seg forelagt for godkjenning bebyggelsesplan for et kvartal før anmeldelse av et enkelt bygg behandles. Bebyggelsen plasseres langs gater og plasser innenfor de regulerte byggeplaner. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboer eller trafikken.

§ 5

Eventuelt gjerde langs gate og nabogrense skal være 0,80 m høyt, utførelse, konstruksjon og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

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

§ 7

Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelsene.

§ 8

Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum, jfr. § 117 nr.1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

Tomter for offentlig bebyggelse**§ 9**

Anleggenes art og utforming skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bebyggelsen skal plasseres etter bygningsrådets nærmere bestemmelser. Det er ikke tillatt å sette opp gjerde mellom gangveger og skoletomta. Atkomstveg, parkering, terrengbehandling, beplantning, innhegning o.l skal godkjennes av bygningsrådet og skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen.

§ 10

Byggehøyden fastsettes av bygningsrådet.

Friområder.**§ 11**

På de regulerte friområder kan det etter bygningsrådets nærmere bestemmelser tillates oppført barnehagehus o.l. og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

Areal for butikk.**§ 12**

Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje. Underetasje kan innredes innenfor rammen av byggeforskriftenes bestemmelser med bygningsrådets samtykke.

§ 13

Bebyggelsen skal fortrinnsvis nyttes til butikker og lagre i tilknytning til butikkene. Servicefunksjoner for betjening av strøket kan innpasses i anlegget.

§ 14

Bygningsrådet kan tillate håndverk og servicevirksomhet som ikke medfører ulemper for boligområdene. Arten av virksomhet skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 15

Den ubebygde del av området må ikke nyttes til lagring. Det tillates ikke utvendige søppelkasser eller forbrenningsovner.

Område for blokkbebyggelse.**§ 16**

Ingen bebyggelse tillates oppført uten at det foreligger bebyggelsesplan for hele feltet, godkjent av bygningsrådet.

§ 17

Utnyttelsesgraden for blokkområdene skal ikke overstige 0,5. Blokkene kan oppføres i inntil 4 etasjer. Underetasje kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggforskriftene.

§ 18

Det skal oppsettes felles antenneanlegg for hvert bygg.

§ 19

Forhager, mellomrom mellom blokker og parkareal for øvig må gis en tiltalende utforming og behandling. Det skal på forhånd utarbeides, for godkjenning av bygningsrådet, en plan for hvert felt som viser terrengforandringer, beplantning, tørkeplasser, lekeplasser, evt. forstøtningsmurer, plass for søppelspann og oljefat etc. Det er ikke tillatt å sette opp gjerde i blokkområdene.

Tomter for villaer og atriumhus.**§ 20**

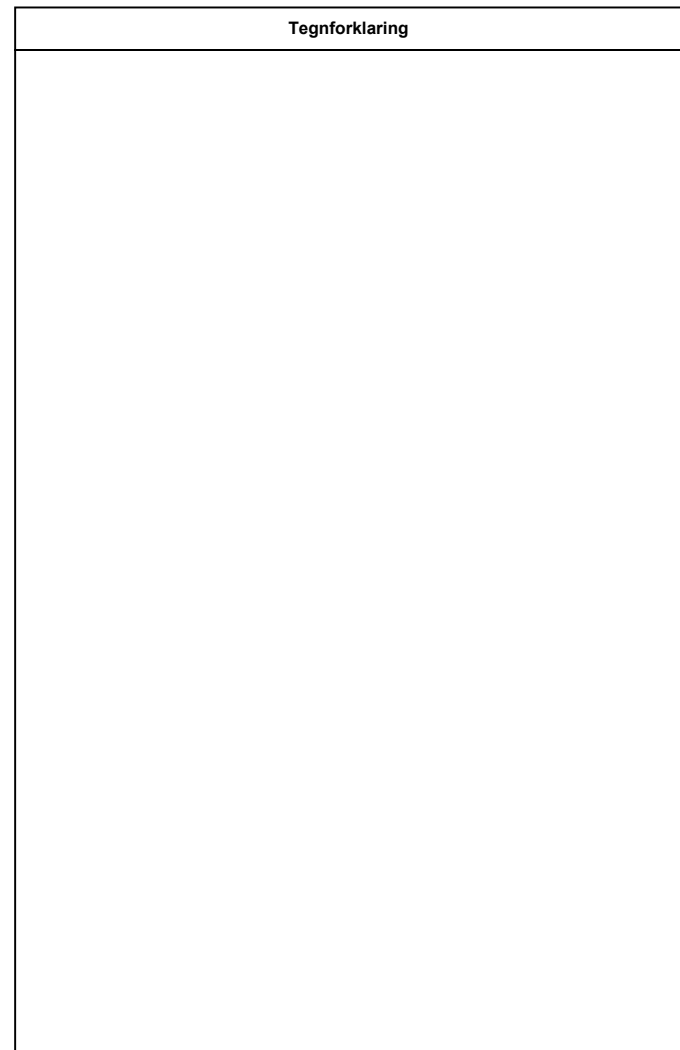
Bygningene skal gruppevis utføres slik at det dannes harmoniske gatebilder. Bygningsrådet kan kreve at hus i samme gruppe blir utført med samme høyde og takvinkel.

Bygningsrådet kan tillate en annen tomteinndeling, plassering og /eller gruppering av bebyggelsen etter en samlet plan for det enkelte felt.

§ 21

Det forutsettes oppført en- og tomannsboliger i én eller to etasjer med bebygd flate inntil 15% av tomten nettoareal + garasje. Høyden fra terreng til hovedgesims må ikke overstige 6,0 m og ingen gavelvegg må være høyere enn 8 m. Atriumhus oppføres i én etasje.

oooOOooo





ambita

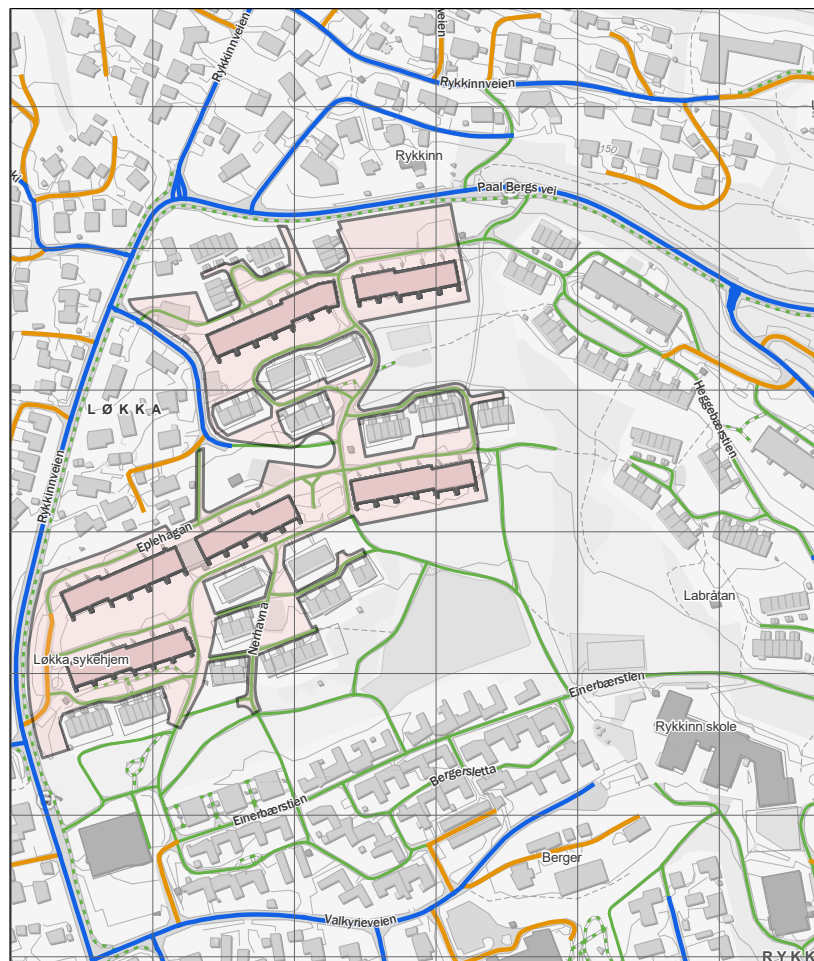
Vegstatuskart

Kommune: Bærum

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 93/625/0/137

Adresse: Østenga 30, 1349 RYKKINN

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 21/01/2025



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

Lokal kulturminnerapport



Eiendom	3201 93/625		
Utskriftsdato	21.01.2025	Antall datasett	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer – lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner – Lokalliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 21.01.2025

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.

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	93	Bruksnr.	625	Festenr.		Seksjonsnr.	137
Adresse	Østenga 30, 1349 RYKKINN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	999 370,67 kr
Renovasjon	790 584,16 kr
Vann	808 189,67 kr
Sum	2 598 144,50 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	1152 stk	4 845,44 kr	1/6	0 %	930 324,02 kr	0,00 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	10 stk	4 845,44 kr	1/1	0 %	48 454,38 kr	0,00 kr
Målerleie 1" - 2"	1 stk	1 080,42 kr	1/1	0 %	1 080,42 kr	0,00 kr
Vann etter areal	21018 m2	45,26 kr	1/1	0 %	951 327,20 kr	0,00 kr
Avløp etter areal	21018 m2	52,90 kr	1/1	0 %	1 111 852,19 kr	0,00 kr
				Sum	3 043 038,21 kr	0,00 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Fra 1. mai 2025 reduseres satsen til 15%.

Alle beløp er inkl. mva.



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 21.01.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	93	Bruksnr.	625	Festenr.		Seksjonsnr.	137
Adresse	Østenga 30, 1349 RYKKINN								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 21.01.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	93	Bruksnr.	625	Festenr.		Seksjonsnr.	137
Adresse	Østenga 30, 1349 RYKKINN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
48310331	7911	17.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	2176

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 21.01.2025

Planopplysninger

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

Kommun.nr.	3201	Gårdsnr.	93	Bruksnr.	625	Festnr.		Seksjonsnr.	137
Adresse	Østenga 30, 1349 RYKKINN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.areasplaner.no/3201/g171arksjon-ViaPlan/kommunennummer=3201&planid=183aa-jm=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3201/8dokument/234745403470.pdf
Delarealer	<p>Delareal 44 339 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Náværende</p> <p>Delareal 3 m² Arealbruk Turdrag,Náværende</p>

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1965320 (https://www.areasplaner.no/3201/g171urko-jm=ViaPlan/kommunennummer=3201&planid=183aa-jm=1965320)
----	---

Navn	BELSET/BERGER/RYKKINN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.11.1968
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3201/8dokument/97771965325.pdf
Delarealer	<p>Delareal 38 163 m² Formål Blokkbebyggelse</p> <p>Delareal 3 151 m² Formål Konsentrert småhusbebyggelse</p> <p>Delareal 2 973 m² Formål Gang-/sykkelvei</p> <p>Delareal 13 m² Formål Kjørevei</p> <p>Delareal 39 m² Formål Park</p>



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenshet:	Gårdsnr 93, Bruksnr 625, Seksjonsnr 137	Kommune:	3201 Bærum
Adresse:		Grunnkrets:	1923 Rykkinn 23
Veiadresse:	Østenga 30, gatenr 2060	Valgkrets:	16 Rykkinn
(fra bruksenhet)	1349 Rykkinn	Kirkesogn:	1060601 Bryn
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	04.10.1988	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	96/19 338
Arealkilde:				Areal felles tomt:	44 342,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 93, Bruksnummer 625, Seksjonsnummer 137 i 3201 BÆRUM kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Terrassehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Østenga 30	H0202	Bolig	101,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	4 263,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	4 263,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	01.02.1974
Vannforsyning:				Antall boliger:	36
Bygningsnr:	16129097			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	12		1 514,0		1 514,0				
H01	12		1 427,0		1 427,0				
H02	12		1 322,0		1 322,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm
- 31 - 200 cm

Hjelpelinjer

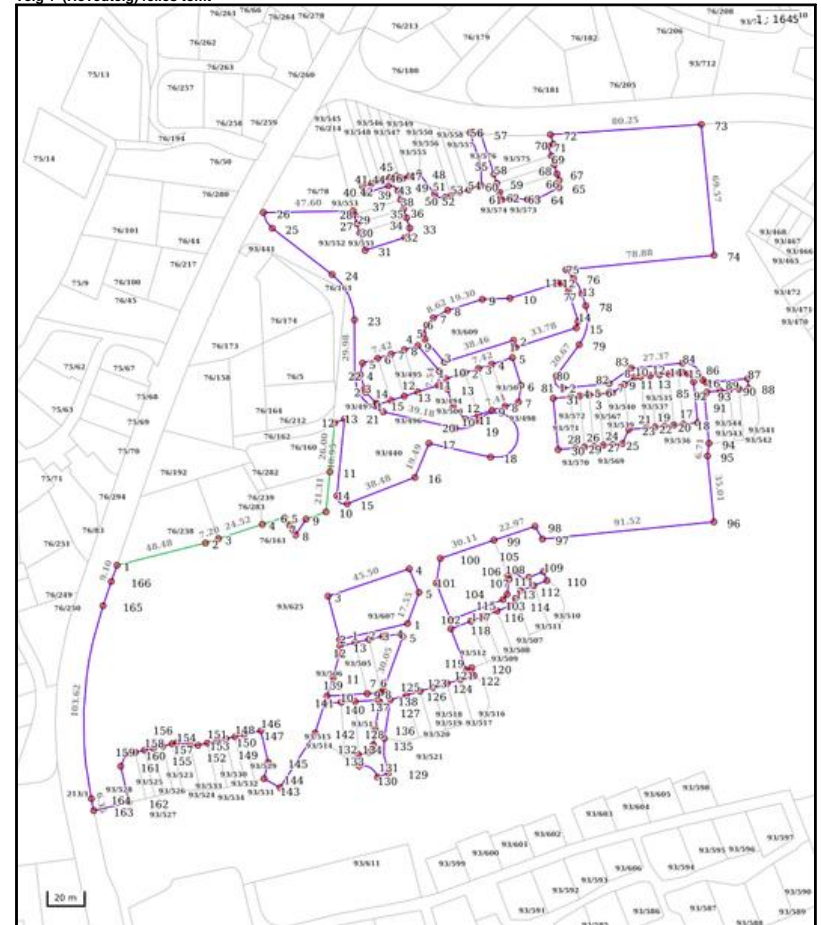
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for targetforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm
- 31 - 200 cm

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

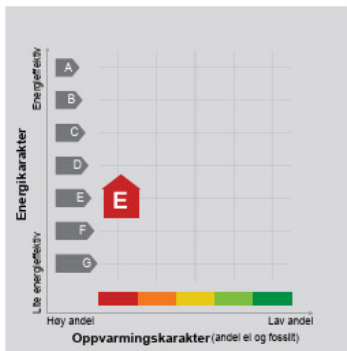
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for targetforklaring

ENERGIATTEST



Adresse	Østenga 30
Postnummer	1349
Øted	RYKKINN
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	93
Bruksnummer	625
Seksjonsnummer	137
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	16129097
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiatest-2025-79487
Dato	13.02.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Howdan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørstyring av snøsmelteanlegg**
- **Slå el.apparater helt av**

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Montering tetningslister**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningstype:	Løilighet
Byggeår:	1974
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	106
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjembildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidspenoden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

([https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/energimerking-er-beskrivet-i-energimerkeforskriften-\(bygninger\)](https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/energimerking-er-beskrivet-i-energimerkeforskriften-(bygninger))).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Østenga 30

Nabolaget Einerbærstien/Heggbeærstien - vurdert av 49 lokalgjengere

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rykkinn skole (1-7 kl.) 472 elever, 24 klasser	5 min	0.4 km
Eineåsen skole avd. Gommerud (...) 210 elever	13 min	1 km

Rosenvilde videregående skole 620 elever	8 min	4.3 km
---	-------	--------

Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	8 min	4.7 km
--	-------	--------

Ladepunkt for el-bil

• Extra Rykkinn	6 min	
• Rykkinnhallen	6 min	

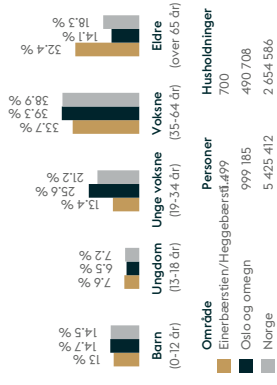
Offentlig transport

Otto Rykkinds vei Linje 160, 160E	5 min	0.4 km
Kolsås Linje 3	6 min	3.6 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	10 min	8.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min	22.2 km
Oslo Gardermoen	56 min	

Barnehager

Barneåvnen Janne Rosenlind (1-...) 14 barn	7 min	0.5 km
Berger barnehage (1-5 år) 84 barn	9 min	0.7 km
Glitre barnehage Avd Bakkeplas... 51 barn	18 min	1.3 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Bergersletta balløkke gress	2 min	
Bergersletta	3 min	
FitnessRoom Rykkinn	23 min	
Nonstop Fitness	7 min	

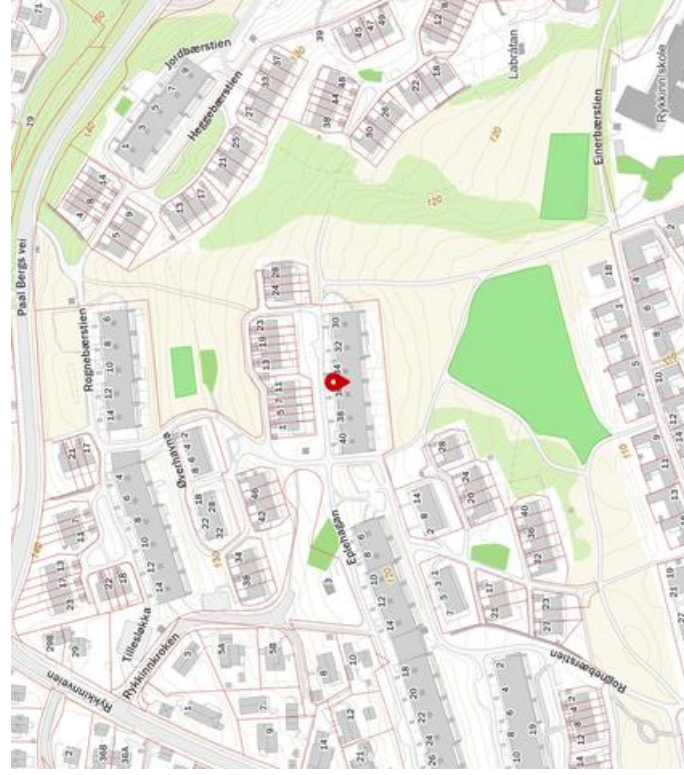
«Hyggelige naboer, kort vei til marka, buss, butikk, skole, barnehager etc.»

— Sitat fra en lokalgjeng

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100



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



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

22 12 90 00



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke – Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og HELP har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE

medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER

til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER,

bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

— Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Østenga 30 1349 RYKKINN

Betegnelse: Gnr 93, bnr 625, snr 137 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

