NORDVIK

Riiser-Larsens vei 15C

2 soverom | 58 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Riiser-Larsens vei 15C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
139	Vedlegg
181	Kontaktinfo
184	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
187	Forbrukerinformasjon om budgivning
188	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.05.2026









Nøkkelinformasjon

Sentral 3-roms endeleilighet | Innglasset balkong | Parkering | Delvis oppgradert i 2025 | Rask kommunikasjon mot Oslo

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**104 360,-**
Totalpris	**4 236 141,-**
Fellesgjeld	**141 781,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 201,-**
BRA-i	**58 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1952**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Riiser-Larsens vei 15C!

En lys og innholdsrik 3-roms endeleilighet med attraktiv beliggenhet på Stabekk. Boligen ligger i byggets 2. etasje og har en gjennomtenkt planløsning med to soverom, separat kjøkken med spiseplass, romslig stue og innglasset balkong.

Leiligheten er delvis oppgradert i 2025 med blant annet nye gulv, malte overflater, oppgradert elektrisk anlegg i deler av boligen, ny vedovn samt nye dører til soverommene. Samtidig gir boligen gode muligheter for videre modernisering og tilpasning etter egne ønsker over tid.

Kort fortalt:

- Kort vei til tog, buss og Oslo sentrum
- Innglasset balkong på ca. 7 kvm
- Fast parkeringsplass
- Delvis oppgradert i 2025
- Vedovn fra 2025
- Ingen TG3
- Tre boder

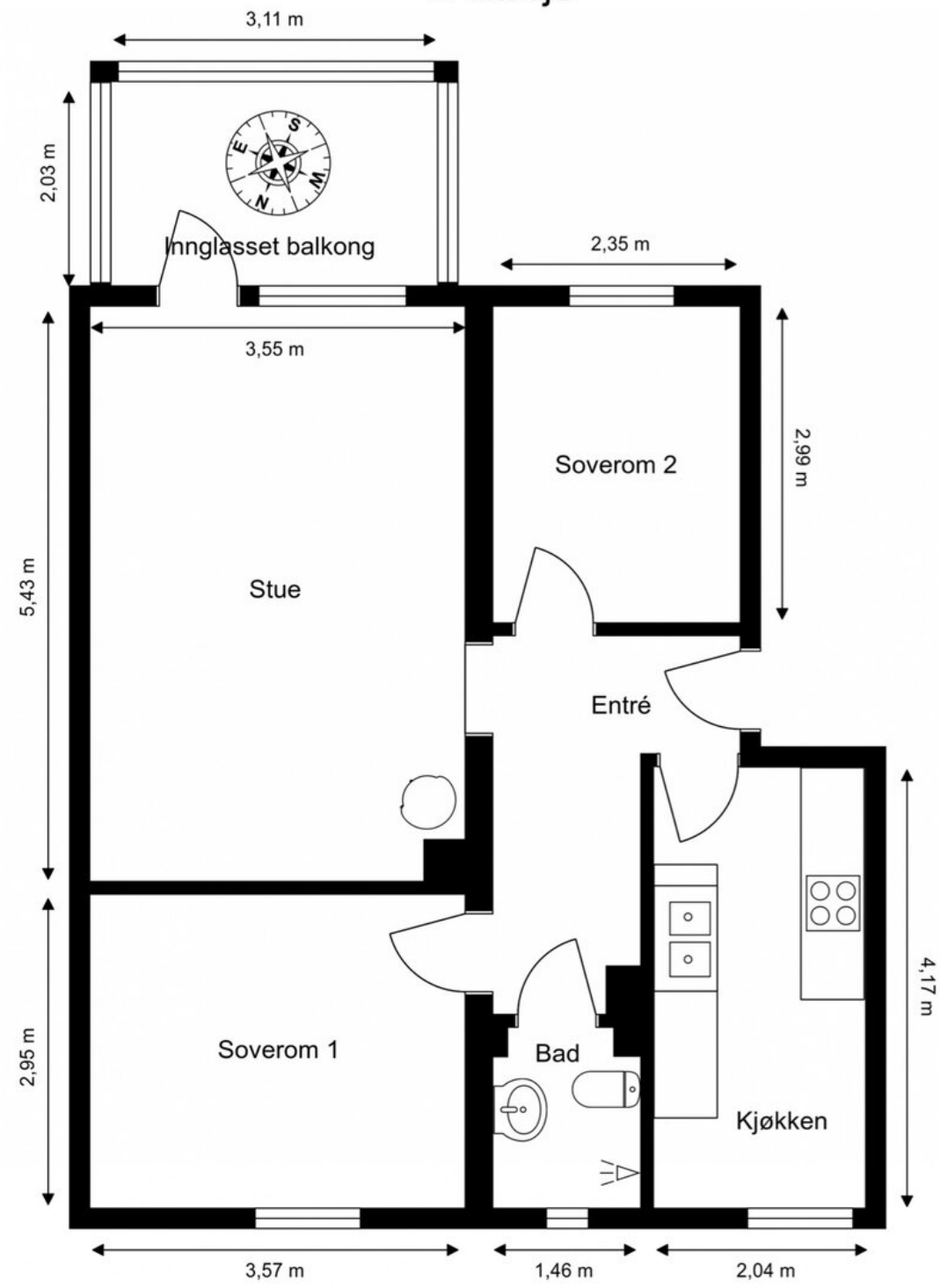
Velkommen til visning!

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 14 kvm

Riiser-Larsens vei 15C

2. Etasje



Plantegningen er ikke målbar og er kun ment som en illustrasjon av boligens planløsning.
Oppgitte mål er omtrentlige og tegningen er ikke en teknisk tegning.





Frodige og pent opparbeidede fellesområder som skaper en hyggelig ramme rundt bebyggelsen





Innglasset balkong med sørvendt orientering og god plass til å innrede en hyggelig uteplass

Balkongen vender mot forgården, og selger opplyser at støynivået fra E18 oppleves som begrenset








AEG



















En sjarmerende forgård som innbyr til avslapning på fine dager





Her finner du lekemuligheter for barna samt bålpanne og gode sitteområder





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0113/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Riiser-Larsens vei 15C, 1368 STABEKK
Gnr 14, bnr 409, snr 12 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Harald Breivik Jerpseth
Elisabeth Breivik Jerpseth

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
141 781,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 131 781,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
103 270,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
104 360,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
117 360,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 236 141,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 249 141,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1952

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 14 kvm
BRA-b: 7 kvm
Totalt BRA: 79 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 58 kvm.
BRA-b: 7 kvm.
Total BRA: 65 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 14 kvm.
Total BRA: 14 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:
Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Solforhold
Vår/sommer: på balkongen har man sol fra morgenen av, men ikke på kvelden.
Høst/vinter: midt på dagen
Uteplassen/plena har sol nesten hele dagen.
Iht. selger

Innhold
2. Etasje: Stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad, gang/entré
Kjeller: 2 boder

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

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 takstmann.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Dette er en overordnet beskrivelse av overflater. Det vises til romvis beskrivelse senere i rapporten for nærmere detaljer.
Gulv:
– Fliser på bad
– Laminat i øvrige rom
Vegger:
– Fliser over kjøkkenbenk
– Fliser på bad
– Malte overflater
Tak/himling:
– Malte overflater

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Medfølger parkeringsplass.

Modernisering og påkostninger
Overflateoppusset vegger og gulv. Kjøkkenet har byttet gulv og satt inn oppvaskmaskin. Skiftet vedovn, skiftet dører/karmer til
soverommene. Helsparklet gang.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

- Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert:
Hjemmelshaver har fremlagt samsvarserklæring for følgende arbeid:
-Bytte av 4 stk. dimmere.
-Bytte av 6 doble stikkontakter på eksisterende punkt uten jord.
-Montering av 2 stk. 4-veis stikkontakter uten jord.
-Montering av 1 stk. 6-veis stikkontakt uten jord.
Øvrige deler av anlegget er ikke dokumentert med samsvarserklæring. Det er derfor usikkert hvilke arbeider som eventuelt mangler dokumentasjon.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Bad fremstår fra tidlig 2000, da vi kjøpte ble "cirka 2007" nevnt i annonsen.

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført i regi av sameiet høst 2025. Besitter ikke dokumentasjon på
firmaets navn per nå.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det ble nevnt som en kommentar ved overtakelse at det er utført en form for dreneringsjobb. Uvisst når
og av hvem.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tingvalla Elektro AS, 03.11.2025. Utført arbeid: Skift av ledning og stikk samt brytere
i stue, gjesterom og hovedsoverom. Korrigering av jording også.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 05.09.2016 - hentet ut fra Elvia.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Dette skal tas opp på årsmøtet.

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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Uvisst firmanavn. Hentet fra forrige salgsoppgave: Det foreligger ferdigattest for RiiserLarsens vei 15 A B C - riving av eksisterende og bygging av nye med innglassing av balkonger, datert 08.10.2009.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ting gjort i

boligen: E&Y Malerservice AS har helsparklet gang og malt. Arbeid utført
30.04.26. Revet parafinovn og satt inn ny vedovn gjort via Coops Obs Bygg sin montør høst 2025. Ufaglærte har revet gulv i alle
rom og lagt nytt. Revet dører inn til soverommene med dørkarm, satt inn mer solid og støydempende dør - høst 2025.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det er ikke utført målinger iht. salgsoppgave fra 2025.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke annet enn generell slitasje.

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)
Ja
Beskriv: Vi ble informert at det har vært litt fuktighet lengst inn i hjørnet i kjelleren av ansvarlig megler i 2025, men dette ble
utbedret av sameiet. Ukjent dato.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Tak ble rehabilitert høst 2025.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Det har vært jordfeil/rar kobling tidligere. Elektriker utbedret dette 03.11.2025

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Bygg fra 1952, gulvet er ikke rett.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: "Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport fra Eiolf Rasmussen med dato:
02.07.2025." Hentet fra salgsoppgave.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I tilstandsrapport fra 02.07.2025.

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?
Ja
Beskriv: Stabekklokket ved E18 påvirker eiendommens omgivelser.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Det foregår bygging på E18 mandag-lørdag. Den innglasset balkongen er med på å redusere støyen betraktelig.
Stabekklokket skal foregå en stund til.

Bygningssakkyndig
Sigve Haslie

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

OM BYGGEMETODEN:
Bygningen er oppført med støpt betongplate mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskillere er utført i betong. Fasader består av
malt murpuss. Bygningen har saltak som fremstår tekket med papp.

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt på befaringstidspunktet, men har enkelte bygningsdeler og installasjoner av eldre dato.
Innvendige overflater er nylig oppgradert med maling og nye gulv, mens enkelte underliggende underlag og konstruksjoner fremstår eldre
og med stedvise ujevnheter. Bad, kjøkken og vinduer har bruksslitasje/alder som tilsier at videre vedlikehold og enkelte oppgraderinger
må forventes over tid. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdelene i rapporten. Iht. byggesakskyndig.

Bygningsdeler som har fått TG2:

TG2 - Bad - Overflate vegger og himling:
Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger, se under.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
På badet er det servant med ettgreps blandebatteri, synlig avløpssystem i plast og speil over servant. Vegger er flislagt,
og himling har malte overflater. Badet er utstyrt med dusjhjørne med forheng samt frittstående toalett.
Badet er opplyst å være av ukjent alder. Det er registrert sprekkdannelse i mykfuge mellom vegg og gulv til høyre ved
entring av rommet. Mykfuge er ikke alene å anse som vanntett sjikt, men sprukket/åpen mykfuge kan medføre at vann
og smuss blir stående i overgangen. Dette kan gi misfarging, svertesopp og videre nedbrytning av fugemassen. Berørt
fuge anbefales utbedret/skiftet. Det ble også registrert mindre lokal avskalling i flis i dusjsonen. Overflatene fremstår for
øvrig uten vesentlige avvik.
Vinduet er plassert i våtsone og er derfor mer utsatt for fuktbelastning fra bruk av badet. Det ble ikke registrert synlige
råteskader i vinduet på befaringstidspunktet. Vinduet er av eldre og ukjent alder/opprinnelse og har synlig aldersslitasje.
For nærmere vurdering av vinduer vises det til punkt 4.1.
TG2 settes på grunn av lokal sprekkdannelse i mykfuge i overgang mellom gulv og vegg

TG2 - Bad - Membran, tettesjiktet og sluk:
Membranen er fra Ukjent
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
For sluket under servant: Sluk og klemring er utført i plast. Slukmansjett er registrert klemt under klemring.
Sluket i dusjsonen fremstår med tilpasset/avskåret forhøyningsdel, og det ble ikke registrert synlig klemring eller
slukmansjett som dokumenterer tilslutning mellom sluk og tettesjikt. Utførelsen kunne derfor ikke verifiseres visuelt.
Forholdet gir usikkerhet rundt tetthet i en fuktutsatt del av våtrommet, med risiko for lekkasje og skjulte fuktskader over
tid. Kjøper må være forberedt på nærmere kontroll av fagkyndig og mulig behov for utbedring.
Grunnet manglende tilkomst til tilstøtende vegg var det ikke mulig å foreta hulltaking.
Membranens alder og utførelse er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten destruktive inngrep. Det ble ikke registrert synlige forhold som tilsier funksjonssvikt ved befaringstidspunktet. Bygningsdelen har likevel alder og manglende dokumentasjon som gir usikkerhet om videre funksjon og restlevetid. Det er risiko for redusert funksjon og behov for tiltak over tid. Kjøper må
være forberedt på nærmere vurdering og mulig utbedring/utskifting.
Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av ukjent alder, manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til membranens restlevetid, samt manglende verifisering av korrekt utførelse rundt sluket i dusjen.
Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år

TG2 - Kjøkken:
Vanninstallasjonen er fra Ukjent
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.
Det er laminat på gulv, malt strie på vegger og malt himling. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminat
benkeplate. Det er fliser over kjøkkenbenken på siden med vask. Kjøkkenet er utstyrt med dobbel oppvaskkum med
ettgreps blandebatteri og avløp i plast. Det er frittstående kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin og vaskemaskin.
Kjøkkenet er av eldre dato, og det er registrert mindre avskallinger og skjevheter som vurderes å være normale bruksslitasjer/aldersslitasjer for kjøkken av denne typen og alderen. Det er registrert kjøkkenventilator med kullfilter.
Dette er en vanlig løsning der avtrekk til det fri ikke er etablert. Løsningen gir imidlertid begrenset bortføring av fukt og
matos sammenlignet med ventilator med direkte avtrekk, og forutsetter jevnlig filterskifte for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.
Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av begrenset ventilering med kullfilter.

TG2 - Vinduer og ytterdører:
Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.
Vinduer og dører
Vindu på soverom 2 er fra 1980 og utført med 3-lags isolerglass og trekarm. Vinduet er noe tungt å betjene.
Det er

registrert større tørkesprekker på utsiden av karm/ramme. Det er også registrert løs/manglende pakning i øvre del av vinduet. Ved stikkprøvekontroll ble det ikke registrert råte, og treverket fremstod hardt, men oppsprukket som følge av alder og værpåkjenning.
Baderomsvinduet har tilsvarende slitasjetendenser. Dette består av to separate glassfelt som kan åpnes, og alder lot seg ikke datere ved befaring.
Vinduer på kjøkken og soverom 1 er fra 1993 og utført med 3-lags isolerglass og trekarm. Kjøkkenvinduet fremstår med normal slitasje som følge av alder og værpåkjenning.
Vindu på soverom 1 har tilsvarende slitasjetendenser og er i tillegg noe tungt å betjene. Vannbrettbeslag ved dette vinduet har begrenset oppbrett/innfesting mot vindu, noe som kan øke risikoen for at slagregn trekker inn i konstruksjonen. Ved stikkprøvekontroll ble det ikke registrert råte.
Vindu i stue er av ukjent alder og utført med 3-lags isolerglass og trekarm. Det ble ikke registrert særskilte avvik ved dette vinduet.
Balkongdør er fra 1979 og utført med 3-lags isolerglass. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved befaring.
Dør til bad er av eldre type og har noe avflassing ved underkant av dørblad. For øvrig ingen særskilte anmerkninger.
Dørene til soverommene er nyere og uten særskilte anmerkninger.
Ytterdør er brannklassifisert B30 og har oppgitt lydreduksjon på 35 dB. Ved full åpning vandrer døren noe, og dørblad subber lett mot terskel ved åpning/lukking. Forholdet vurderes som justeringsbehov/normalt vedlikehold.
Det anbefales å utbedre/tilpasse vannbrettbeslag ved vindu på soverom 1 for å redusere risiko for fuktinntrengning ved slagregn. Flere vinduer har høy alder og slitasje, og kjøper må påregne vedlikehold og utskifting av eldre vinduer på sikt.
Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av alder, samlet slitasje, løs/manglende pakning, redusert funksjon på enkelte vinduer samt mangelfull detalj ved vannbrettbeslag. Forholdene medfører økt vedlikeholdsbehov og risiko for fuktpåkjenning over tid.

TG2 - VVS - WC og innvendige vann- og avlpsrør:
Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Vann- og avløpsrør er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det ble ikke registrert lukt eller andre forhold som indikerer svekkelser i rørsystemet på befaringstidspunktet. På bakgrunn av tilgjengelige observasjoner vurderes rørsystemet å være i normalt god stand.
Stoppekraner er plassert under kjøkkenvask, med stengeventil for varmt og kaldt vann. Disse ble funksjonstestet.
Stengeventil for varmtvann lot seg stenge, mens stengeventil for kaldtvann lot seg ikke betjene. Ved behov for rask eller akutt avstengning av vann er det viktig at stoppekraner fungerer. Manglende funksjon kan medføre at vann ikke kan stenges lokalt ved lekkasje eller annen vannskadehendelse, og kan dermed øke skadeomfanget. Det anbefales å utbedre eller skifte stengeventil for kaldtvann slik at lokal avstengning kan utføres.
Fordelerskap for rør-i-rør-system er også plassert under kjøkkenvask. Det ble ikke registrert synlig drenering/synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra fordelerskapet til sluk eller annet synlig sted. Det ble heller ikke registrert automatisk lekkasjestopper/fuktføler inne i skapet. Ved eventuell lekkasje fra rør-i-rør-systemet kan lekkasjevann bli liggende skjult i kjøkkeninnredning/konstruksjon uten at vannet automatisk stenges eller ledes til synlig område. Dette gir økt risiko for skjulte fuktskader og skadeutvikling over tid. Det anbefales nærmere kontroll av løsningen og etablering av tilfredsstillende lekkasjesikring/synliggjøring av lekkasjevann.
Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av manglende funksjon på stengeventil for kaldtvann, samt manglende registrert lekkasjesikring/synliggjøring fra fordelerskap plassert i rom uten sluk.

TG2 - Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Badet fremstår tilkoblet naturlig ventilasjon/oppdriftsventilasjon.
Overstrømningsmulighet skjer via spalte under dør.
Denne typen ventilasjon gir generelt svakere og mindre stabil luftutskiftning sammenlignet med mekanisk avtrekk. Dette kan medføre lengre uttørkingstid etter bruk av bad og økt fuktbelastning over tid. Det anbefales å holde ventil åpen og lufte godt etter dusjing/høy fuktbelastning.
Tilluft til leiligheten skjer via spalteventiler i vinduer samt ventiler i yttervegg.
Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av naturlig oppdriftsventilasjon.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe i stue

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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
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:
- Panelovner

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 201,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Avdrag lån, renter lån, motorvarmer, strøm vv-tank, felles byggforsikring, drift av sameiet inne og ute, kommunale avgifter, TV/internett.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 149 543,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 598 172,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Riiser-Larsens vei 15 Boligsameie, orgnr. 994271601

Om sameiet

Riiser-Larsens vei 15 Boligsameie er et eierseksjonssameie i Bærum kommune bestående av 18 seksjoner. Forretningsfører er ABBL. Seksjonene har felles bruksrett til blant annet trapper, ganger, grønt-/tomteanlegg, veier, fellesinnretninger og parkeringsplasser. Alle seksjoner disponerer én parkeringsplass med kontakt for motorvarmer.

I 2025 ble det utført større vedlikeholdsarbeider på sameiets bygningsmasse. Arbeidene omfattet blant annet reparasjon/fornyelse av taktekking, utbedring av tak over inngangspartier for å motvirke vanninntrenging, fornyelse av fasade samt utskiftning av takrenner og nedløp. Arbeidene er finansiert gjennom felles låneopptak.

Sameiet har opplyst om flere planlagte/ønskede tiltak i 2026, herunder utskiftning av gamle varmtvannsberedere, utskiftning av hovedinngangsdører, ny vurdering av ladestasjoner for elbil, innvendig oppussing av trappeoppganger samt inspeksjon og eventuell spyling av avløp. Kostnadsvurdering for tiltakene er ikke ferdigstilt, og endelige prioriteringer skal gjøres etter dette. Tiltakene kan medføre økte felleskostnader og/eller økt fellesgjeld.

Forretningsfører
ABBL

Informasjon om fellesgjeld
Kr 141 781,-pr. 26.05.2026

Lånenr. 22238891896 i Sparebanken Øst.
Annuitetslån med 12 terminer pr. år.
Rentesats 6,55 % p.a. pr. 26.05.2026.
Saldo kr 2 469 452 pr. 26.05.2026, hvorav andel saldo utgjør ca. kr 141 782.
Antall terminer til innfrielse: 291.
Første termin/første avdrag 15.09.2025, siste termin 15.08.2050.
Blancolån bedrift – refinansiering + rehabilitering av tak og fasade.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 20 240,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 1 580 710, hovedsakelig som følge av periodisk vedlikehold av tak og teknisk rådgivning som ikke var budsjettert. Årsregnskapet for 2025 ble godkjent på ordinært årsmøte 20.05.2026, og budsjettet for 2026 ble tatt til orientering. Styret har opplyst om planlagte aktiviteter i 2026, herunder utskiftning av gamle varmtvannsberedere, utskiftning av hovedinngangsdører, ny utredning av ladestasjoner, innvendig oppussing av trappeoppganger og inspeksjon/evt. spyling av avløp. Kostnadsvurdering for tiltakene skal utføres og prioriteringer bestemmes etter dette.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter sist vedtatt på ordinært årsmøte 31.08.2020. Husordensregler sist endret på ordinært sameiermøte 18.03.2010. Kjøper forutsettes å sette seg inn i og overta rettigheter og plikter etter vedtekter, husordensregler og årsmøtevedtak.

Det gjøres oppmerksom på at sameiets husordensregler inneholder særskilte regler for balkongene. Blant annet er grilling på balkong ikke tillatt, og det er begrensninger knyttet til montering av markiser, antenner/parabol, blomsterkasser og andre tiltak på balkongens konstruksjon. Kjøper plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne skal utføre vask av trapper iht. oppsatt plan og holde trappegang/kjeller ryddig. Snømåking, renhold av utetrapp/tilhørende område, gressklipping og plassering av søppelsekker i stativer utføres av beboerne iht. oppsatt vaktmesterplan. Selger opplyser at det praktiseres dugnad/initiativ for å holde uteområdet rent og ryddig ca. 2–4 ganger i året.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreeier må melde fra til styret før anskaffelse. Det er båndtvang hele året på sameiets eiendom, ekskrementer skal fjernes umiddelbart, og dyret må ikke være til sjenanse for andre eller påføre skade på sameiets eiendom.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 1423526

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 781 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et veletablert boligområde på Stabekk i Bærum, med en god kombinasjon av rolig bomiljø og nærhet til daglige servicetilbud. Her bor man med kort vei til Stabekk sentrum, hvor det finnes blant annet butikker, serveringstilbud og øvrige hverdagstilbud. Området har et hyggelig småbypreg med historiske kvaliteter, samtidig som beliggenheten gir enkel tilgang videre mot Lysaker, Fornebu, Bekkestua og Oslo.

For de som ønsker grønne omgivelser i hverdagen, finnes det flere tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Stabekkparken ligger i området og er opparbeidet med

blant annet lekeområde, beplantning, aktivitetsarealer og benker. Andre friluftsmuligheter i området er blant annet i Nansenparken på Fornebu og ved Sæteren Gård, som er et populært turmål for både store og små.

Sameiets egen tomt er opparbeidet med grøntarealer, plen, trær, busker/hekk, benker og lekestativ, noe som bidrar til et hyggelig uteområde for beboerne.

Bebyggelse
Nærområdet består i hovedsak av etablert boligbebyggelse med en blanding av villaer, småhus og leilighetsbygg. Stabekk er et tradisjonsrikt boligområde med et historisk sentrum og et etablert bomiljø, samtidig som området har god tilgjengelighet til sentrale deler av Bærum og Oslo.

Eiendommen ligger i et leilighetsbygg oppført i 1952. Bygningen er oppført med støpt betongplate mot grunn, bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong, fasader med malt murpuss og saltak tekket med papp. På eiendommens fremside er det opparbeidede grøntarealer med plen, trær, busker/hekk, benker og lekestativ.

Offentlig kommunikasjon
Eiendommen har en praktisk beliggenhet for pendlere, med kort gangavstand til offentlig kommunikasjon. Det er gode kollektivforbindelser med rask reisevei mot Oslo.

Fra Nordliveien, ca. 5-7 minutters gange unna, går blant annet busslinjene 145 og 150.

Fra Oksenøyveien, ca. 5-7 minutters gange fra boligen, har du tilgang til flere busslinjer, herunder 160E og 250E.

Togstasjonen nås på ca. 6-8 minutter til fots og gir enkel og effektiv forbindelse videre til Oslo sentrum og omkringliggende områder.

Beliggenheten gir gode muligheter for å reise kollektivt både mot Oslo sentrum, Lysaker/Fornebu og øvrige deler av Bærum.

For den som bruker bil, er det også enkel adkomst til sentrale ferdselsårer i området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 12.02.1952. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger byggetegninger fra Bærum kommune datert januar 1950. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

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

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

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse og omfattes av gjeldende kommune- og reguleringsplaner. Området er under utvikling, og det pågår arbeider knyttet til E18 Vestkorridoren. Prosjektet omfatter blant annet ny E18 mellom Lysaker og Ramstadsletta, ny lokalvei til Fornebu samt nye gang- og sykkelveier. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med gjeldende planer og reguleringsforhold hos kommunen.

Byggesaker i nærområdet:
Stabekklokket er en større prosess som er i gang. Når denne er ferdig vil det nok bli vesentlig roligere i nærmiljøet.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3201/14/409/12:
29.03.1983 - Dokumentnr: 7637 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/18

01.01.2020 - Dokumentnr: 1029658 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:14 Bnr:409 Snr:12

01.01.2024 - Dokumentnr: 38973 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3024 Gnr:14 Bnr:409 Snr:12

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.

Spørsmål til selger:

Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Utrolig fin beliggenhet ift. jobb. Jeg bruker 18 minutter dør til dør på Skøyen. Min kone bruker ikke mye lenger tid til Aleris på Frogner.
Overraskende lite støy fra E18 med hjelp fra innglasset balkong.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt:
Naboene har vært ekstremt tålmodige ifm. oppussingen. De har forståelse og er imøtekommende. Spesielt styreleder Stein, veldig
omgjengelig.

Fortell litt om nærmiljøet generelt:
Nærmiljøet preges av utbygging. Men Stabekklokket går vesentlig raskere frem enn antatt i mine øyne. Man ser progresjonen godt da man
tar kollektivt langs veien hver dag. Kort vei til skole, søndagsåpen Jokeren ligger et steinkast unna. Treningssenter i kjelleren. Grønn hage på forsiden der barn leker, hunder leker og sosiale sammenkomster skjer.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
Nansenparken ut mot Fornebu eller Sæteren Gård (DNT).

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 budaksept.

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

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

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

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

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

med megler.

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre

dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 41 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Boligstyling - Befaring med interiørveileder inkludert. kr. 0,-
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 175,- 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 30. mai 2026

Ansvarlig megler
Sebastian Qvigstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler
Tlf. 98859121

Megler
Eirik Halvorsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45502606

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Riiser-Larsens vei 15C

Nabolaget Nedre Stabekk - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lysaker skole (1-7 kl.)	218 elever, 15 klasser	8 min / 0.6 km
Oksenøya skole (1-7 kl.)	506 elever, 28 klasser	22 min / 1.9 km
Jar skole (1-7 kl.)	533 elever, 23 klasser	5 min / 2.6 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.)	404 elever, 26 klasser	6 min / 3.1 km
Ramstad skole (8-10 kl.)	534 elever, 37 klasser	7 min / 3.3 km
Stabekk videregående skole	450 elever, 19 klasser	7 min / 0.5 km
Oslo International School	90 elever	7 min / 3.3 km

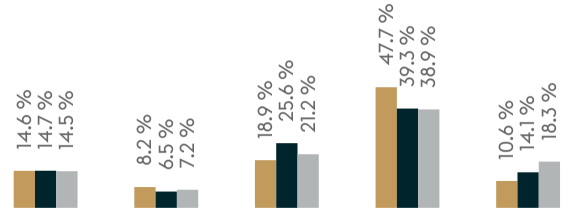
Offentlig transport

Ekeliveien	Linje 213	2 min / 0.2 km
Stabekk stasjon	Linje L1, L2, R21	7 min / 0.5 km
Bekkestua	Linje 1, 2, 3, 5	5 min / 2.8 km
Furulund	Linje 13	6 min / 3.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min / 10 km

Barnehager

Tøffe barnehage (1-5 år)	55 barn	12 min / 0.9 km
Lysaker idrettsbarnehage (0-5 ...	97 barn	14 min / 1.1 km
Lille My familiebarnehage Nord...		17 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Stabekk	948	510
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Lysaker skole	8 min 🚶
⚽ Tjernsmyr gressbane	7 min 🚶
⛷ EVO Stabekk	12 min 🚶
⛷ Lifestyle Fornebuporten/Lifest...	14 min 🚶

«flotte omgivelser for barn å vokse opp i og nærhet til by, skog og sjø»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet med innglasset balkong
Riiser-Larsens vei 15C
1368 Stabekk

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Sigve Haslie
Dato: 10/05/2026

Sinsenveien 43
Oslo 0585
90219251
haslie.takst@gmail.com

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:14, Bnr: 409
Hjemmelshaver:	Elisabeth Breivik Jerpseth
Seksjonsnummer:	12
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1952
Tomt:	2781,9 m²
Kommune:	Bærum

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	08.05.2026
Fuktmåler benyttet:	
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
På fremsiden av bygningen er det opparbeidede grøntarealer med plen, trær og busker/hekk. Det er også etablert benker med sittemuligheter samt lekestativ.

OM BYGGEMETODEN:
Bygningen er oppført med støpt betongplate mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskillere er utført i betong. Fasader består av malt murpuss. Bygningen har saltak som fremstår tekket med papp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt på befaringstidspunktet, men har enkelte bygningsdeler og installasjoner av eldre dato. Innvendige overflater er nylig oppgradert med maling og nye gulv, mens enkelte underliggende underlag og konstruksjoner fremstår eldre og med stedvise ujevnheter. Bad, kjøkken og vinduer har bruksslitasje/alder som tilsier at videre vedlikehold og enkelte oppgraderinger må forventes over tid. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdelene i rapporten.

ANNET:
Oppvarming:
Leiligheten varmes opp med panelovn i stue, kjøkken og soverom 1. Det er elektrisk gulvvarme på bad, samt vedovn i stua.

Romhøyder:
Gang/entré: ca. 2,47 m
Kjøkken: ca. 2,47 m
Stue: ca. 2,48 m
Bad: ca. 2,41 m
Soverom 1: ca. 2,47 m
Soverom 2: ca. 2,47 m

Adkomst:
Adkomst til leiligheten og tilhørende bod skjer via felles trappeoppgang.

DOKUMENTKONTROLL:

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Dette er en overordnet beskrivelse av overflater. Det vises til romvis beskrivelse senere i rapporten for nærmere detaljer.

Gulv:
– Fliser på bad
– Laminat i øvrige rom

Vegger:
– Fliser over kjøkkenbenk
– Fliser på bad
– Malte overflater

Tak/himling:
– Malte overflater

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det opplyses av hjemmelshaver om følgende utbedringer i perioden 2025/2026:

-Innervegger er fornyet ved fjerning av gammelt tapet og påføring av veggfornyer.
-Nye gulv i samtlige rom, med unntak av bad.
-Ny vedovn, som erstatter tidligere parafinovn.
-Oppvaskmaskin er montert.
-Innerdører til begge soverom er skiftet.
-Elektrisk arbeid er utført, se punkt 7.1.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. Etasje	58		7	
SUM BYGNING	58		7	
SUM BRA	65			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Bod kjeller		14		
SUM BYGNING		14		
SUM BRA	14			

BRA-i:

Stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad, gang/entré

BRA-e:

Boder i kjeller

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

Det er to boder i kjeller i samme oppgang som leiligheten. Bodene er målt til henholdsvis ca. 6,5 m² og ca. 7 m². Det er i tillegg en loftsbod i oppgang 15A. Loftsboden er ikke måleverdig som bruksareal på grunn av lav himlingshøyde, og inngår derfor som ALH – areal med lav himlingshøyde. ALH er målt til ca. 3 m² og inngår ikke i BRA.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at bodene tilhører andelen. Det er derfor usikkert om bodene følger leiligheten, eller om de utgjør fellesareal med særskilt bruksrett.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Befaringen ble gjennomført i dagslys med generelt god tilkomst til bygningsdelene. Tunge møbler og fastmontert inventar ble ikke flyttet

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Sigve Haslie

10/05/2026

Sigve Haslie

Sigve Haslie

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

På badet er det servant med ettgreps blandebatteri, synlig avløpssystem i plast og speil over servant. Vegger er flislagt, og himling har malte overflater. Badet er utstyrt med dusjhjørne med forheng samt frittstående toalett.

Badet er opplyst å være av ukjent alder. Det er registrert sprekkdannelse i mykfuge mellom vegg og gulv til høyre ved entring av rommet. Mykfuge er ikke alene å anse som vanntett sjikt, men sprukket/åpen mykfuge kan medføre at vann og smuss blir stående i overgangen. Dette kan gi misfarging, svertesopp og videre nedbrytning av fugemassen. Berørt fuge anbefales utbedret/skiftet. Det ble også registrert mindre lokal avskalling i flis i dusjsonen. Overflatene fremstår for øvrig uten vesentlige avvik.

Vinduet er plassert i våtsone og er derfor mer utsatt for fuktbelastning fra bruk av badet. Det ble ikke registrert synlige råteskader i vinduet på befaringstidspunktet. Vinduet er av eldre og ukjent alder/opprinnelse og har synlig aldersslitasje. For nærmere vurdering av vinduer vises det til punkt 4.1.

TG2 settes på grunn av lokal sprekkdannelse i mykfuge i overgang mellom gulv og vegg

---

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet er flislagt. Det er målt tilfredsstillende høydeforskjell fra membranoppbrett ved terskel til begge sluk. Det er registrert lokalt fall mot hvert av slukene.

Dusjsonen er avgrenset med en improvisert løsning av fliser. På denne kanten er det registrert oppsprukket og stedvis manglende flislim/fugemasse. Løsningen fremstår montert oppå eksisterende gulv og vurderes ikke å bryte tettesjiktet. Forholdet vurderes som kosmetisk/vedlikeholdsmessig, og lokal utbedring anbefales for bedre finish.

Ved stikkprøvekontroll ble det ikke registrert bom/hulrom av betydning under fliser. Gulvoverflatene fremstår for øvrig i god stand uten vesentlige avvik.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

For sluket under servant: Sluk og klemring er utført i plast. Slukmansjett er registrert klemt under klemring.

Sluket i dusjsonen fremstår med tilpasset/avskåret forhøyningsdel, og det ble ikke registrert synlig klemring eller slukmansjett som dokumenterer tilslutning mellom sluk og tettesjikt. Utførelsen kunne derfor ikke verifiseres visuelt. Forholdet gir usikkerhet rundt tetthet i en fuktutsatt del av våtrommet, med risiko for lekkasje og skjulte fuktskader over tid. Kjøper må være forberedt på nærmere kontroll av fagkyndig og mulig behov for utbedring.

Grunnet manglende tilkomst til tilstøtende vegg var det ikke mulig å foreta hulltaking.

Membranens alder og utførelse er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten destruktive inngrep. Det ble ikke registrert synlige forhold som tilsier funksjonssvikt ved befaringstidspunktet. Bygningsdelen har likevel alder og manglende dokumentasjon som gir usikkerhet om videre funksjon og restlevetid. Det er risiko for redusert funksjon og behov for tiltak over tid. Kjøper må være forberedt på nærmere vurdering og mulig utbedring/utskifting.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av ukjent alder, manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til membranens restlevetid, samt manglende verifisering av korrekt utførelse rundt sluket i dusjen.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det er laminat på gulv, malt strie på vegger og malt himling. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminat benkeplate. Det er fliser over kjøkkenbenken på siden med vask. Kjøkkenet er utstyrt med dobbel oppvaskkum med ettgreps blandebatteri og avløp i plast. Det er frittstående kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Kjøkkenet er av eldre dato, og det er registrert mindre avskallinger og skjevheter som vurderes å være normale bruksslitasjer/aldersslitasjer for kjøkken av denne typen og alderen. Det er registrert kjøkkenventilator med kullfilter. Dette er en vanlig løsning der avtrekk til det fri ikke er etablert. Løsningen gir imidlertid begrenset bortføring av fukt og matos sammenlignet med ventilator med direkte avtrekk, og forutsetter jevnlig filterskifte for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av begrenset ventilering med kullfilter.

Merknader:

3. Andre Rom

©mstr.no

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom har laminat på gulv, malte veggoverflater og malte himlinger. Vegg- og himlingsoverflater er nylig overflatebehandlet. Det er stedvis registrert mindre ujevnheter i underlag og overganger mellom vegg og himling. Forholdet vurderes som normalt overflatemessig avvik og har hovedsakelig estetisk betydning.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og dører

Vindu på soverom 2 er fra 1980 og utført med 3-lags isolerglass og trekarm. Vinduet er noe tungt å betjene. Det er registrert større tørkesprekker på utsiden av karm/ramme. Det er også registrert løs/manglende pakning i øvre del av vinduet. Ved stikkprøvekontroll ble det ikke registrert råte, og treverket fremstod hardt, men oppsprukket som følge av alder og værpåkjenning.

Baderomsvinduet har tilsvarende slitasjetendenser. Dette består av to separate glassfelt som kan åpnes, og alder lot seg ikke datere ved befaring.

Vinduer på kjøkken og soverom 1 er fra 1993 og utført med 3-lags isolerglass og trekarm. Kjøkkenvinduet fremstår med normal slitasje som følge av alder og værpåkjenning. Vindu på soverom 1 har tilsvarende slitasjetendenser og er i tillegg noe tungt å betjene. Vannbrettbeslag ved dette vinduet har begrenset oppbrett/innfesting mot vindu, noe som kan øke risikoen for at slagregn trekker inn i konstruksjonen. Ved stikkprøvekontroll ble det ikke registrert råte.

Vindu i stue er av ukjent alder og utført med 3-lags isolerglass og trekarm. Det ble ikke registrert særskilte avvik ved dette vinduet.

Balkongdør er fra 1979 og utført med 3-lags isolerglass. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved befaring.

Dør til bad er av eldre type og har noe avflassing ved underkant av dørblad. For øvrig ingen særskilte anmerkninger. Dørene til soverommene er nyere og uten særskilte anmerkninger.

Ytterdør er brannklassifisert B30 og har oppgitt lydreduksjon på 35 dB. Ved full åpning vandrer døren noe, og dørblad subber lett mot terskel ved åpning/lukking. Forholdet vurderes som justeringsbehov/normalt vedlikehold.

Det anbefales å utbedre/tilpasse vannbrettbeslag ved vindu på soverom 1 for å redusere risiko for fuktinntrengning ved slagregn. Flere vinduer har høy alder og slitasje, og kjøper må påregne vedlikehold og utskifting av eldre vinduer på sikt.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av alder, samlet slitasje, løs/manglende pakning, redusert funksjon på enkelte vinduer samt mangelfull detalj ved vannbrettbeslag. Forholdene medfører økt vedlikeholdsbehov og risiko for fuktpåkjenning over tid.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Tilkomst til innglasset balkong skjer via balkongdør fra stue. Balkongen vender mot sørøst. Gulvet består av støpt dekke. Det er glassfelt rundt balkongen, med folie på nedre del av glassfeltene for å redusere innsyn. Det er et mindre parti med trekledning på yttervegg, for øvrig består ytterveggene av murpuss.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Vann- og avløpsrør er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det ble ikke registrert lukt eller andre forhold som indikerer svekkelser i rørsystemet på befaringstidspunktet. På bakgrunn av tilgjengelige observasjoner vurderes rørsystemet å være i normalt god stand.

Stoppekraner er plassert under kjøkkenvask, med stengeventil for varmt og kaldt vann. Disse ble funksjonstestet. Stengeventil for varmtvann lot seg stenge, mens stengeventil for kaldtvann lot seg ikke betjene. Ved behov for rask eller akutt avstengning av vann er det viktig at stoppekraner fungerer. Manglende funksjon kan medføre at vann ikke kan stenges lokalt ved lekkasje eller annen vannskadehendelse, og kan dermed øke skadeomfanget. Det anbefales å utbedre eller skifte stengeventil for kaldtvann slik at lokal avstengning kan utføres.

Fordelerskap for rør-i-rør-system er også plassert under kjøkkenvask. Det ble ikke registrert synlig drenering/synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra fordelerskapet til sluk eller annet synlig sted. Det ble heller ikke registrert automatisk lekkasjestopper/fuktføler inne i skapet. Ved eventuell lekkasje fra rør-i-rør-systemet kan lekkasjevann bli liggende skjult i kjøkkeninnredning/konstruksjon uten at vannet automatisk stenges eller ledes til synlig område. Dette gir økt risiko for skjulte fuktskader og skadeutvikling over tid. Det anbefales nærmere kontroll av løsningen og etablering av tilfredsstillende lekkasjesikring/synliggjøring av lekkasjevann.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av manglende funksjon på stengeventil for kaldtvann, samt manglende registrert lekkasjesikring/synliggjøring fra fordelerskap plassert i rom uten sluk.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Hjemmelshaver opplyser at det er felles varmtvannsbereder til leiligheten

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Badet fremstår tilkoblet naturlig ventilasjon/oppdriftsventilasjon. Overstrømningsmulighet skjer via spalte under dør. Denne typen ventilasjon gir generelt svakere og mindre stabil luftutskiftning sammenlignet med mekanisk avtrekk. Dette kan medføre lengre uttørkingstid etter bruk av bad og økt fuktbelastning over tid. Det anbefales å holde ventil åpen og lufte godt etter dusjing/høy fuktbelastning.

Tilluft til leiligheten skjer via spalteventiler i vinduer samt ventiler i yttervegg.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av naturlig oppdriftsventilasjon.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2016

Resultatet var ikke tilfredsstillende, se under.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Ukjent

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det ble utført eltilsyn i 2016, hvor det ble avdekket tre avvik. Samtlige avvik er dokumentert lukket.
Sikringsskapet er plassert på vegg i felles oppgang til venstre når man entrer leiligheten. Det er montert automatsikringer med totalt 7 kurser i henhold til kursfortegnelse. Hovedbryter er på 32 A.
Det er montert beskyttelsesdeksel foran sikringene som hindrer berøringsfare. Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrert tegn til manglende branntetting, løse ledninger eller andre synlige avvik ved det fastmonterte elektriske anlegget.

Hjemmelshaver har fremlagt samsvarserklæring for følgende arbeid:
-Bytte av 4 stk. dimmere.
-Bytte av 6 doble stikkontakter på eksisterende punkt uten jord.
-Montering av 2 stk. 4-veis stikkontakter uten jord.
-Montering av 1 stk. 6-veis stikkontakt uten jord.

Øvrige deler av anlegget er ikke dokumentert med samsvarserklæring. Det er derfor usikkert hvilke arbeider som eventuelt mangler dokumentasjon.

Merknader:

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Badet er opplyst å være av ukjent alder. Det er registrert sprekkdannelse i mykfuge mellom vegg og gulv til høyre ved entring av rommet. Mykfuge er ikke alene å anse som vanntett sjikt, men sprukket/åpen mykfuge kan medføre at vann og smuss blir stående i overgangen. Dette kan gi misfarging, svertesopp og videre nedbrytning av fugemassen. Berørt fuge anbefales utbedret/skiftet. Det ble også registrert mindre lokal avskalling i flis i dusjsonen. Overflatene fremstår for øvrig uten vesentlige avvik.

TG2 settes på grunn av lokal sprekkdannelse i mykfuge i overgang mellom gulv og vegg

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Sluket i dusjsonen fremstår med tilpasset/avskåret forhøyningsdel, og det ble ikke registrert synlig klemring eller slukmansjett som dokumenterer tilslutning mellom sluk og tettesjikt. Utførelsen kunne derfor ikke verifiseres visuelt. Forholdet gir usikkerhet rundt tetthet i en fuktutsatt del av våtrommet, med risiko for lekkasje og skjulte fuktskader over tid. Kjøper må være forberedt på nærmere kontroll av fagkyndig og mulig behov for utbedring.

Membranens alder og utførelse er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten destruktive inngrep. Det ble ikke registrert synlige forhold som tilsier funksjonssvikt ved befaringstidspunktet. Bygningsdelen har likevel alder og manglende dokumentasjon som gir usikkerhet om videre funksjon og restlevetid. Det er risiko for redusert funksjon og behov for tiltak over tid. Kjøper må være forberedt på nærmere vurdering og mulig utbedring/utskifting.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av ukjent alder, manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til membranens restlevetid, samt manglende verifisering av korrekt utførelse rundt sluket i dusjen.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Det er registrert kjøkkenventilator med kullfilter. Dette er en vanlig løsning der avtrekk til det fri ikke er etablert. Løsningen gir imidlertid begrenset bortføring av fukt og matos sammenlignet med ventilator med direkte avtrekk, og forutsetter jevnlig filterskifte for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av begrenset ventilering med kullfilter.

4.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

Vindu på soverom 2 er fra 1980 og utført med 3-lags isolerglass og trekarm. Vinduet er noe tungt å betjene. Det er registrert større tørkesprekker på utsiden av karm/ramme. Det er også registrert løs/manglende pakning i øvre del av vinduet. Ved stikkprøvekontroll ble det ikke registrert råte, og treverket fremstod hardt, men oppsprukket som følge av alder og værpåkjenning.

Baderomsvinduet har tilsvarende slitasjetendenser. Dette består av to separate glassfelt som kan åpnes, og alder lot seg ikke datere ved befaring.

Vinduer på kjøkken og soverom 1 er fra 1993 og utført med 3-lags isolerglass og trekarm. Kjøkkenvinduet fremstår med normal slitasje som følge av alder og værpåkjenning. Vindu på soverom 1 har tilsvarende slitasjetendenser og er i tillegg noe tungt å betjene. Vannbrettbeslag ved dette vinduet har begrenset oppbrett/innfesting mot vindu, noe som kan øke risikoen for at slagregn trekker inn i konstruksjonen. Ved stikkprøvekontroll ble det ikke registrert råte.

Det anbefales å utbedre/tilpasse vannbrettbeslag ved vindu på soverom 1 for å redusere risiko for fuktinntrengning ved slagregn. Flere vinduer har høy alder og slitasje, og kjøper må påregne vedlikehold og utskifting av eldre vinduer på sikt.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av alder, samlet slitasje, løs/manglende pakning, redusert funksjon på enkelte vinduer samt mangelfull detalj ved vannbrettbeslag. Forholdene medfører økt vedlikeholdsbehov og risiko for fuktpåkjenning over tid.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Stoppekraner er plassert under kjøkkenvask, med stengeventil for varmt og kaldt vann. Disse ble funksjonstestet. Stengeventil for varmtvann lot seg stenge, mens stengeventil for kaldtvann lot seg ikke betjene. Ved behov for rask eller akutt avstengning av vann er det viktig at stoppekraner fungerer. Manglende funksjon kan medføre at vann ikke kan stenges lokalt ved lekkasje eller annen vannskadehendelse, og kan dermed øke skadeomfanget. Det anbefales å utbedre eller skifte stengeventil for kaldtvann slik at lokal avstengning kan utføres.

Fordelerskap for rør-i-rør-system er også plassert under kjøkkenvask. Det ble ikke registrert synlig drenering/synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra fordelerskapet til sluk eller annet synlig sted. Det ble heller ikke registrert automatisk lekkasjestopper/fuktføler inne i skapet. Ved eventuell lekkasje fra rør-i-rør-systemet kan lekkasjevann bli liggende skjult i kjøkkeninnredning/konstruksjon uten at vannet automatisk stenges eller ledes til synlig område. Dette gir økt risiko for skjulte fuktskader og skadeutvikling over tid. Det anbefales nærmere kontroll av løsningen og etablering av tilfredsstillende lekkasjesikring/synliggjøring av lekkasjevann.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av manglende funksjon på stengeventil for kaldtvann, samt manglende registrert lekkasjesikring/synliggjøring fra fordelerskap plassert i rom uten sluk.

6.3 Ventilasjon

Badet fremstår tilkoblet naturlig ventilasjon/oppdriftsventilasjon. Overstrømningsmulighet skjer via spalte under dør. Denne typen ventilasjon gir generelt svakere og mindre stabil luftutskiftning sammenlignet med mekanisk avtrekk. Dette kan medføre lengre uttørkingstid etter bruk av bad og økt fuktbelastning over tid. Det anbefales å holde ventil åpen og lufte godt etter dusjing/høy fuktbelastning.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av naturlig oppdriftsventilasjon.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Elisabeth Breivik	9578-5999-4-3665551	2026-05-09 21:03:33
Harald Breivik Jerpseth	9578-5997-4-2974194	2026-05-09 11:32:45

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. mai 2026

Oppdragsnummer
64-0113/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Riiser-Larsens vei 15C, 1368 STABEKK

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Harald Breivik Jerpseth, Elisabeth Breivik Jerpseth

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1423526
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Bad fremstår fra tidlig 2000, da vi kjøpte ble "cirka 2007" nevnt i annonsen.

---

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført i regi av sameiet høst 2025. Besitter ikke dokumentasjon på firmaets navn per nå.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det ble nevnt som en kommentar ved overtakelse at det er utført en form for dreneringsjobb. Uvisst når og av hvem.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tingvalla Elektro AS, 03.11.2025. Utført arbeid: Skift av ledning og stikk samt brytere i stue, gjesterom og hovedsoverom. Korrigering av jording også.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 05.09.2016 - hentet ut fra Elvia.

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

Nei

Eventuell kommentar: Dette skal tas opp på årsmøtet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Uvisst firmanavn. Hentet fra forrige salgsoppgave: Det foreligger ferdigattest for Riiser-Larsens vei 15 A B C - riving av eksisterende og bygging av nye med innglassing av balkonger, datert 08.10.2009.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ting gjort i boligen: E&Y Malerservice AS har helsparklet gang og malt. Arbeid utført 30.04.26. Revet parafinovn og satt inn ny vedovn gjort via Coops Obs Bygg sin montør høst 2025. Ufaglærte har revet gulv i alle rom og lagt nytt. Revet dører inn til soverommene med dørkarm, satt inn mer solid og støydempende dør - høst 2025.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke utført målinger iht. salgsoppgave fra 2025.

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

Eventuell kommentar: Ikke annet enn generell slitasje.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Vi ble informert at det har vært litt fuktighet lengst inn i hjørnet i kjelleren av ansvarlig megler i 2025, men dette ble utbedret av sameiet. Ukjent dato.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tak ble rehabilitert høst 2025.

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært jordfeil/rar kobling tidligere. Elektriker utbedret dette 03.11.2025.

---

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

Ja

Beskriv: Bygg fra 1952, gulvet er ikke rett.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: "Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport fra Eiolf Rasmussen med dato: 02.07.2025." Hentet fra salgsoppgave.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I tilstandsrapport fra 02.07.2025.

---

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?

Ja

Beskriv: Stabekklokket ved E18 påvirker eiendommens omgivelser.

---

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?

Ja

Beskriv: Det foregår bygging på E18 mandag-lørdag. Den innglasset balkongen er med på å redusere støyen betraktelig. Stabekklokket skal foregå en stund til.

---

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 det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 64-0113/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Harald Breivik Jerpseth	**2026-05-09**	**Elisabeth Breivik**	**2026-05-09**

Identifikasjon

Harald Breivik Jerpseth

Identifikasjon

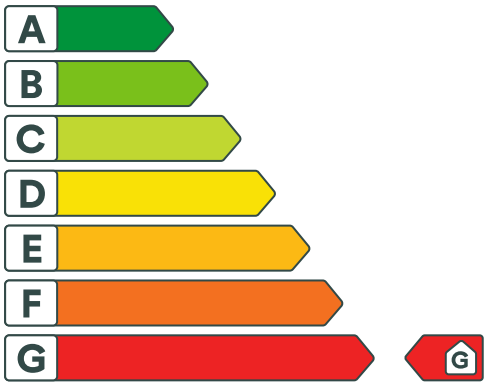
Elisabeth Breivik

Signicat

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



Adresse **Riiser-Larsens vei 15C, 1368 STABEKK**	
Dato for energimerking **05.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-291395**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6693903**
Gårdsnummer **14**	Bruksnummer **409**
Seksjonsnummer **12**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1952**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **58,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **348,98 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **346,11 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 367 kWh**



Riiser-Larsens vei 15C, 1368 STABEKK

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Riiser-Larsens vei 15C, 1368 STABEKK

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 7: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 18: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

BÆRUM KOMMUNE

PlanID 2012020

I medhold av § 12-12 i Plan- og bygningsloven av 27.6.2008 nr.71 har Bærum kommunestyre i møte 28.1.2015 vedtatt disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR PROFESSOR KOHTS VEI MELLOM MARKALLEEN OG GML. DRAMMENSVEI, PLANID 2012020

§ 1 HENSIKT MED PLANEN

Planen skal legge til rette for sykkelfelt på begge sider av Professor Kohts vei mellom Markalleen og Gml. Drammens vei samt oppgradering av dagens fortau og rehabilitering av eksisterende murer og utbedring av avkjørsler.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Støy

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (Rundskriv T-1442/2012), eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer som erstatter denne, skal legges til grunn ved gjennomføring av reguleringsplanen.

§ 2.2 Utforming

Samferdselsanlegget og teknisk infrastruktur er detaljert avklart i illustrasjonsplan, dokument 2552 194 og er fritatt fra byggesøknad.

Det planlagte tiltaket skal følge prinsippene om universell utforming. Terrenginngrep skal utføres skånsomt for å ivareta hensyn til kulturminner og -miljøer.

§ 3 AREALFORMÅL

§ 3.1 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse felt BF

Feltene BF som inngår i planen er vist som midlertidig anleggs- og riggområde jfr. § 6.2.

§ 3.2 Boligbebyggelse – blokk felt BB 1-4

Feltene BB 1-4 som inngår i planen er vist som midlertidig anleggs- og riggområde jfr. § 6.2.

§ 3.3 Bolig/forretning – felt B/F

Feltet inngår i planen og er vist som midlertidig anleggs- og riggområde jfr. § 6.2.

§ 3.4 Kontor felt K 1-5

Feltet inngår i planen og er vist som midlertidig anleggs- og riggområde jfr. § 6.2.

§ 3.5 Forretning/kontor – felt F/K

Feltet inngår i planen og er vist som midlertidig anleggs- og riggområde jfr. § 6.2.

§ 3.6 Forretning/industri – felt F/I

Feltene F/I som inngår i planen er vist som midlertidig anleggs- og riggområde jfr. § 6.2.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNSK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5. ledd nr.2)

§ 4.1 Felles kjørevei, felt Kv 1 – 2

Kv 1 er felles for 14/625, 14/624, 14/623, 14/903 og 14/15.
Kv 2 er felles for 14/10, 14/178, 14/177 og 14/19.

§ 4.2 Offentlig fortau – felt o fortau

Feltene skal opparbeides som vist i planen.
Deler av fortauet på sørsiden av Professor Kohts vei skal opparbeides med en bredde på 2,5 meter og med rekkverk.

§ 4.3 Offentlig gang-/sykkelvei – felt o g/s-vei 1-2

Feltene skal opparbeides som vist i planen.
Del av felt o g/s-vei 2 kan nyttes som kjøreatkomst for 14/22 og 14/492.

.

§ 4.4 Offentlig sykkelvei-/felt – felt off. sykkelfelt

Sykkelfelt på begge sider av Professor Kohts vei skal opparbeides med en bredde på 1,5 meter.

§ 4.5 Offentlig annen veigrunn – felt o Av

Feltene skal opparbeides til grøft og snø-opplag og med vegetasjon.

§5 GRØNNSTRUKTUR ((PBL § 12-7 nr. 3)

§5.1 Friområde Felt o F1-2

Felt oF1 skal opparbeides som grønn buffersone med stedstilpasset vegetasjon.

§ 6 BESTEMMELSESOMRÅDE (PBL § 12-7 nr. 1)

§ 6.1 Bestemmelsesområder - felt # 1-3

I feltene # 1-3 kan det ikke gjøres terrenginngrep eller utføres tiltak uten tillatelse fra Statens vegvesen.

§ 6.2 Anleggs- og riggområde

Områder som på plankartet er markert som anleggs- og riggområde kan benyttes til dette så lenge anleggsarbeidene foregår.
Senest ett år etter at anleggsarbeidene er avsluttet skal arealene istandsettes og tilbakeføres slik det var før tiltaket startet, så langt det lar seg gjøre.
Eksisterende veier som benyttes til anleggstrafikk skal etter anleggsperioden istandsettes til opprinnelig tilstand.
Anleggs- og riggområde opphører når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige bruk.

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1953151

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 05.05.1954 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HOLTET, ØSTRE DEL

1.
Det regulerte område er begrenset med prikket rød strek på kartet.

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

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

4.
All bebyggelse skal utnyttes til beboelse med unntak av de parseller som i henhold til tegnforklaringen skal utnyttes til institusjoner.

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

6.
Husfargen skal godkjennes av bygningsrådet.

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

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

9.
For parsellen 17 A og B gjelder: Bebyggelsens høyde fastsettes av bygningsrådet. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de stiplede byggelinjer.

10.
Det tillates ikke satt opp gjerde mellom tomtene på rekkehusområdene. Gjerde tillates ikke uten bygningsrådets samtykke satt opp på de tomter som er regulert til blokkbebyggelse. Mot den regulerte Drammensvei kan settes opp gjerde som nevnt i pkt.5.

11.

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

oooOOOooo

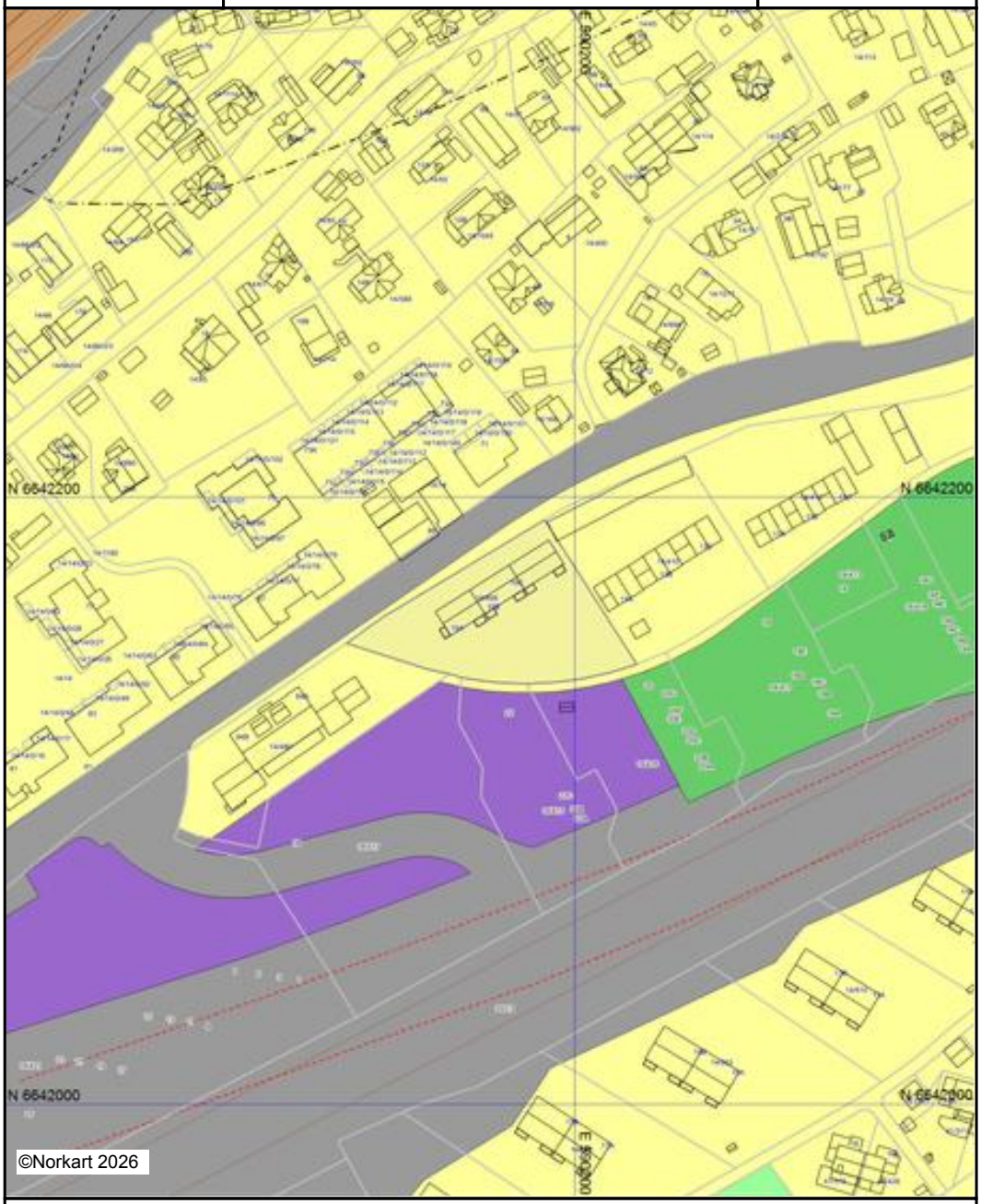
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/409/0/12
Adresse: Riiser-Larsens vei 15C
Utskriftsdato: 06.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



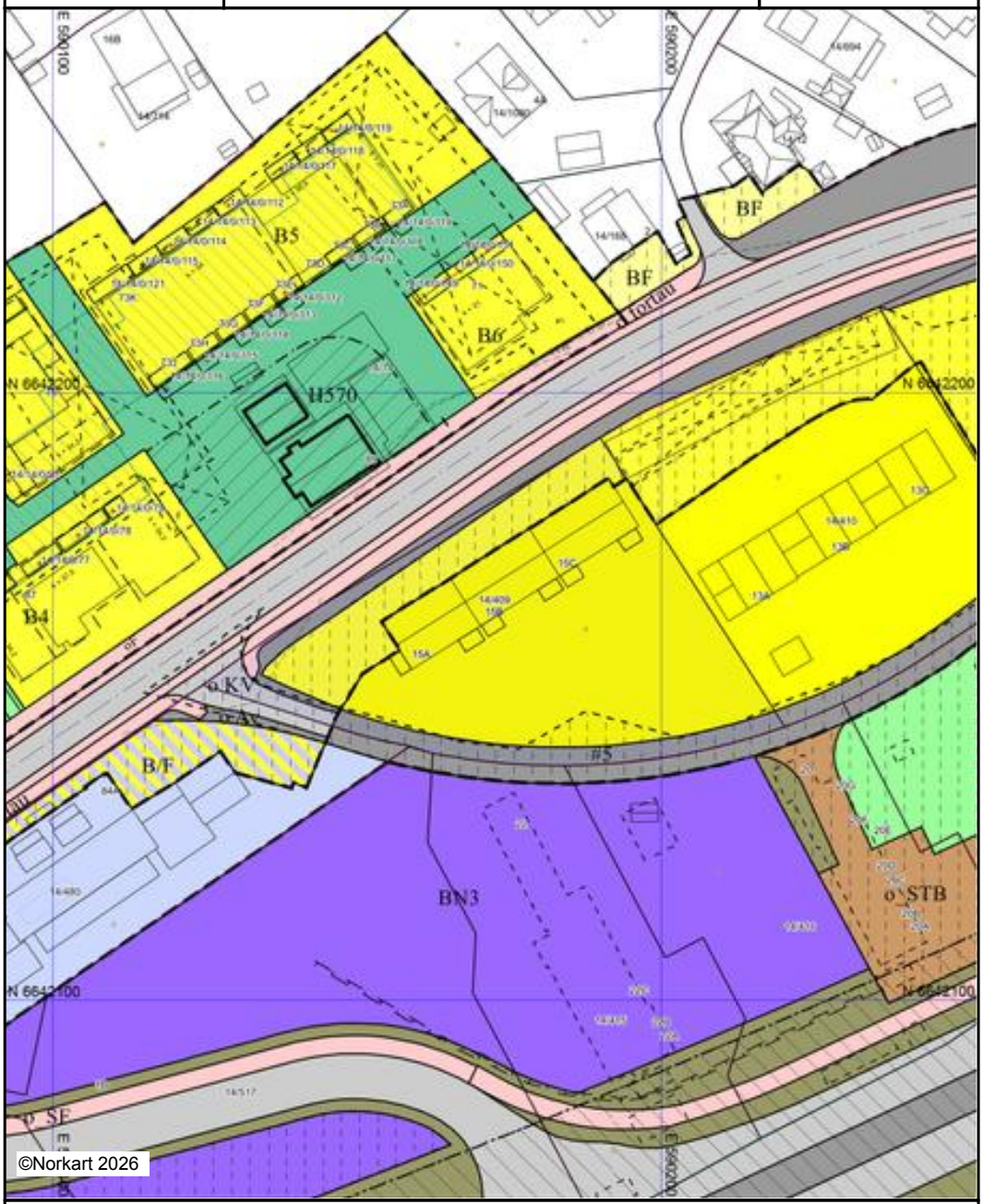
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 14/409/0/12
Adresse: Riiser-Larsens vei 15C
Dato: 06.05.2026
Målestokk: 1:1000

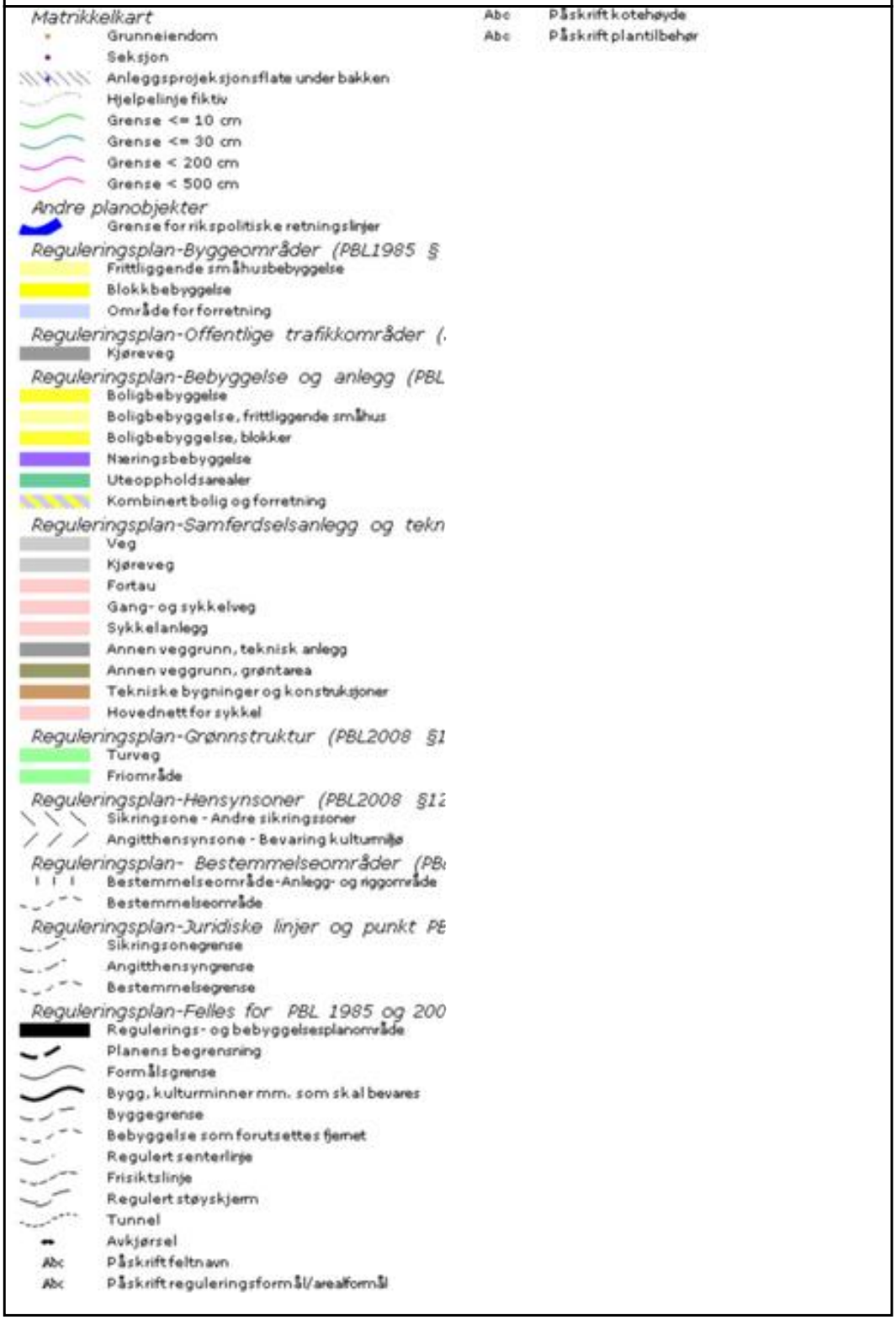
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Reguleringsbestemmelser
PlanID: 2014012
Saksnummer: 24/12080
Dokument: 7722967

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERING FOR E18 LYSAKER – RAMSTADSLETTA MED TVERRFORBINDELSE FORNEBU - GJØNNES PLANID 2014012

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1 Hensikt

Planen skal legge til rette for ny E18 mellom Lysaker og Ramstadsletta, ny atkomstveg til Fornebu (Vestre lenke), veg i tunnel fra Strand til Gjønnes (Bærumsdiagonalen) samt tilhørende veg for kollektivtransport, hovedsykkelveg og tilpasning av lokalvegsystemet og gang-/sykkelveger. Planen legger spesielt vekt på trafikksikkerhet, framkommelighet for sykkel og kollektivtrafikk/buss. I tillegg legger den vekt på reduksjon av støy- og luftforurensning i E18-korridoren, samt tilrettelegging for knutepunktutvikling.

Planen legger også opp til redusering av arealinngrepet i Tjernsmyr, ved å legge til rette for bedre stedstilpassende løsninger for Prof. Kohts vei, bussvegen og hovedsykkelvegen samt øke tilgjengeligheten i området. Nordre deler av Tjernsmyrtunnelen får en økt reguleringsbredde som gir mulighet for å tilpasse seg grunnforhold og grensesnittet mot pågående planarbeid for Lysaker kollektivknutepunkt. Planen legger også til rette for en mer hensiktsmessig plassering av teknisk bygg på Stabekklokket.

Hensikten med planendringen på Strand er å legge til rette for endret vegsystem på Strand uten egen bussveg.

E18 mellom Lysaker og Ramstadsletta, ny adkomstvei til Fornebu (Vestre lenke), vei i tunnel fra Strand til Gjønnes (Bærumsdiagonalen) skal bygges i sammenheng og som et samlet anlegg.

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Omfang:
Reguleringsplanen gjelder for følgende vertikalnivåer:
- Under grunnen (nivå 1)
- På terreng (nivå 2)
- Over terreng (nivå 3)

§ 2.2 Byggegrenser:
Byggegrenser i områder for bebyggelse og anlegg er vist i plankart og angitt i §3 for hvert enkelt område.

§ 2.3 Krav om byggesøknad for samferdselsanlegg og vegformål:
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som er detaljert avklart i vedlegg (Illustrasjonsplanhefte) til planen, er fritatt fra krav om byggesøknad.

Tiltak som ikke er fritatt fra krav om byggesøknad er angitt i plankartet med Bestemmelsesområder #1-4 (jf. § 9.1).

Endelig plassering av støyskjermer og støttemurer innenfor SVT- Annen veggrunn – teknisk og SVGAnnen veggrunn – grøntareal, kan justeres i forbindelse med utarbeidelse av byggeplan.

Mindre justeringer av formålsgrense mellom SKV- Veggrunn og SVG- Annen veggrunn, kan bestemmes i forbindelse med byggeplan uten at det utløser krav om byggesøknad.

Som vedlegg til byggesøknad for tiltak som ikke er detaljert avklart i reguleringsplanen, skal det der det er relevant foreligge:

1. Landskapsplan (O-tegning) jf.§ 2.7.
2. Plan for ytre miljø (YM-plan), jf.§ 2.12.
3. Plan for anleggsfasen, jf.§ 2.13.
4. Visualisering av tiltaket (perspektiver, fotomontasjer e.l.)

§ 2.4 Forhold til gjeldende reguleringer:
For områder som berøres av restriksjoner og sikringskrav for tunneler (H190_1 og H190_2), samt bestemmelsesområde for rigg- og anleggsformål (#5-7), og som ikke reguleres med arealformål på nivå 2, er det gjeldende arealplan som fortsatt gjelder (Reguleringsplan, Kommunedelplan og Kommuneplan).

§ 2.5 Vannhåndtering:
Overvann fra lokalveg ledes diffust til lokal resipient via gresskledte grøfter. Overvann bør tas hånd om innenfor regulert veggrunn. Det bør velges blågrønne overvannsløsninger, men der dette ikke er mulig kan nedgravde rense- og fordrøyningsmagasin benyttes. Vaskevann fra tunneler skal renses i samsvar med vedtak fra Bærum kommune eller Fylkesmannen før utslipp til offentlig ledningsnett eller til resipient.

§ 2.6 Estetikk og landskap:
2.6.1 Ny bebyggelse:
Ny bolig- og næringsbebyggelse skal ha høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen, og tilpasses terreng og bygde omgivelser.

2.6.2 Landskap:

Prinsippene i FVL-101 Formingsveileder dok 3182 997 skal legges til grunn ved utforming av tiltaket og ved istandsetting av berørt terreng.
Landskapsutforming og overvannshåndtering skal samordnes. Overvann skal søkes utnyttet som et positivt landskapselement.
Der arealer på underjordisk konstruksjon beplantes, skal arealene overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse som angitt under:

- Gress: vekstjordlag 0,15 m
- Busker: vekstjordlag 0,5 m
- Trær: vekstjordlag 0,8 m

2.6.3 Veianlegg, tekniske bygg og konstruksjoner:
Prinsippene i FVL-101 Formingsveileder dok 3182 997 skal legges til grunn ved utforming av tiltaket. Tunnelportal, bruer og teknisk bygg utformes slik det fremgår av vedlegg til planen (illustrasjonsplanhefte).

Tunnelportaler
Tunnelportaler gis en enkel, jevn og dempet utforming. Portalene skal integreres i tilliggende konstruksjoner på en helhetlig, arealeffektiv og harmonisk måte.

Luftetårn
Luftetårn gis en luftig og transparent karakter og plasseres slik det er vist i vedlegg (illustrasjonsplanhefte) til planen.

Bruer
Bruer gis en enkel, stram og dempet utforming som er tilpasset terreng og bygde omgivelser, med de unntak som følger av § 9.1.

Tekniske bygg
Tekniske bygg gis en dempet utforming, og der det er mulig legges inn i skrånende terreng og overfylles med masser. Bygningene skal ha minst én fasade. Fasaden skal gis en utførelse av høy kvalitet. Atkomst til tekniske rom skal sikres.

Underganger
Underganger integreres i konstruksjoner og terreng på en helhetlig og harmonisk måte. Utforming skal sikre naturlig lys inn i undergang.

§ 2.7 Landskapsplan (O-tegning):
Som grunnlag for istandsetting av anleggsområdene og opparbeidelse av terreng langs vegarealene skal det utarbeides Landskapsplan (O-tegning) iht. Statens vegvesens gjeldende standarder.

§ 2.8 Sykkelparkering:
Det skal etableres sykkelparkering i tilknytning til holdeplasser. Krav til minimum antall parkeringsplasser for sykkel er angitt i §§ 5.1.2 og 5.1.13.

§ 2.9 Støyreduserende tiltak:

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, tabell 3, skal gjøres gjeldende for behandling av støy på utendørs oppholdsarealer. Der støy på utendørs oppholdsareal overskrider grenseverdien, skal lokale tiltak utredes. Der det blir teknisk vanskelig eller uforholdsmessig kostbart å tilfredsstille grenseverdiene, tillates avvik fra disse både for gul og rød støysone. For boliger med støynivå høyere eller lik L_{den} 55 dB ved fasade, skal tiltak mht. innendørs støynivå utredes.

Dersom detaljerte støyberegninger viser at grenseverdiene kan tilfredsstilles uten støyskjermer vist i plankart, vil det ikke være krav om at disse skal oppføres.

§ 2.10 Krav til ny bebyggelse vedrørende støy:
Ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav i NS 8175 til innendørs nivåer for støy fra veg, og anbefalte grenseverdier for vibrasjoner i tabell B.1- Klasse C i NS 8176. Grenseverdiene i retningslinjen T-1442, tabell 3, gjøres gjeldende for utendørs oppholdsarealer.

§ 2.11 Energibrønner og andre brønner for vannforsyning:
For innmeldte vannforsyningsanlegg og energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbygging av veg, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak.

§ 2.12 Plan for Ytre miljø (YM-plan):
Tiltak beskrevet i plan for ytre miljø (YM-plan dok.nr. 31 98 114) skal legges til grunn for byggeplan, utbygging og drift av veganlegget. YM-planen skal foreligge før oppstart av anleggsarbeidet og oppdateres ved behov. Før igangsetting skal det utarbeides miljørisikovurdering som skal danne grunnlag for tiltak og overvåkning som del av utslippssøknaden. Utslippssøknad med miljørisikovurdering og miljøoppfølgingsprogram sendes Fylkesmannen for vurdering etter Forurensningsloven.

§2.12 b) Svartlistearter skal ikke spres som følge av veianlegget.

§ 2.13 Plan for anleggsfasen:
Det skal utarbeides plan for anleggsfasen. Planen forelegges Bærum kommune.
Planen skal redegjøre for (jf. § 9.2):

- Utbyggingsfaser/etapper og gjennomføring.
- Midlertidig omlegging av teknisk infrastruktur, inklusiv busstraseer og gang-/ sykkelveier
- Massedeponering
- Luftoverført støy i anleggsfasen
- Støv i anleggsfasen
- Rystelser i anleggsfasen
- Utslipp til grunn og vann
- Anleggstrafikk
- Forhold til eksisterende bebyggelse og anlegg
- Forhold til bevaringsverdig vegetasjon

§ 2.14 Riving av bevaringsverdig bebyggelse:
Bebyggelse som er klassifisert som bevaringsverdig og som må rives av hensyn til gjennomføring av tiltaket, skal dokumenteres.
Som vedlegg til søknad om tillatelse til rivning skal det foreligge:

- Dokumentasjon av bygget med bilder, beskrivelse og ev. skisser
- Kulturvernfaglig vurdering om flytting av bebyggelsen eller videresalg av større bygningsdeler som kan gjenbrukes er hensiktsmessig.

Dokumentasjonen og vurderingene skal forelegges lokal kulturvernmyndighet før tillatelse til rivning gis. Dette gjelder følgende eiendommer og bygninger:

Tabell 1 Bebyggelse med vernestatus som må rives.

Gårds-/bruksnummer	Adresse	Vernestatus
Lysaker – Stabekk		
40/11	Solliveien 55	SEFRAK
40/63	Solliveien 48	SEFRAK
Stabekk-Strand		
41/178	Oksenøyveien 22, hangar	SEFRAK
Strand-Høvik		
14/130	Kveldsrosvingen 4	Vernet etter PBL
14/131	Kveldsrosvingen 1	SEFRAK
14/103	Holtet 14	SEFRAK
14/87	Drammensveien 410	SEFRAK
14/163	Kveldsro terrasse 12	SEFRAK
14/143	Markalléen 98	SEFRAK
14/289	Markalléen 86	Kommunalt listeført
Ramstadsletta		
10/68	Henry Lehres vei 5	SEFRAK
10/78	Henry Lehres vei 23	SEFRAK
10/77	Henry Lehres vei 33	Kommunalt listeført
10/93	Henry Lehres vei 37	Kommunalt listeført
10/100	Henry Lehres vei 50	Kommunalt listeført
10/82	Solvikveien 7	Kommunalt listeført
11/11	Kirkeveien 1	SEFRAK

§ 2.15 Planoptimalisering Strand – Høvik

Planen skal optimaliseres på strekningen Strand – Høvik for å få til bedre stedstilpasning

av løsningene knyttet til lokalveg/bussveg/sykkelveg som kan bygge ned barrierevirkninger, sikre bedre vilkår for fotgjengere og utnytte potensiale for byutvikling, samtidig som buss og sykkel sikres god fremkommelighet gjennom området.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5 NR. 1)

§ 3 **Nivå 2 (på terreng) reguleres til følgende formål:**
§ 3.1 BFS og BFS1-8 – Frittliggende boligbebyggelse:
For feltene skal grad av utnytting ikke overskride BYA=20%. Det skal avsettes plass for garasje og biloppstillingsplass i henhold til den til enhver tid gjeldende kommunale norm. Bebyggelse som inngår i planen og som er markert med omriss på plankartet, tillates gjenoppførtført innenfor omrisset. Dette gjelder selv om bygningens plassering er nærmere enn angitt byggegrense mot veg og utnytting overskrider BYA=20%.

BFS4: Tomtedeling tillates ikke.
BFS6: Det tillates for hver eiendom oppført garasje på inntil 36m2 BYA i 1 etasje.
BFS7: Gesimshøyde og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 7 meter og 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng langs fasadene. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
BFS8: Ny bebyggelse skal ha mønehøyde som ikke overstiger 7 meter. Bebyggelse skal ha saltak. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av kommunen.

Plassering av byggegrenser for enkelte felt:
BFS1 (Sandviksveien/Høvik vest) har byggegrense 15,0 meter fra midt STK- Kjøreveg, Sandviksveien
BFS2 (Høvik øst) har byggegrense 12,5 meter fra midt SHS- Hovednett for sykkel
BFS5 (Markalleen) har byggegrense 15,0 meter fra midt STK- Kjøreveg for kollektivtransport eller SKV – Kjøreveg.
BFS6 (Strand) har byggegrense 12,5 meter fra midt SHS- Hovednett for sykkel.
BFS88 (Lysaker) har byggegrense 10,0 meter fra midt SGS – Gang- og sykkelveg, Vollsveien

§ 3.2 B – Boligbebyggelse (Høvik):
Innenfor området kan det gjennomføres permanente terrengendringer i henhold til høyder fastsatt i Landskapsplan (O-tegning) (jf. § 2.6). Før det gis tillatelse til tiltak innenfor områdene, skal det foreligge vedtatt detaljregulering.
B har byggegrense 15,0 meter fra midt STK- Kjøreveg for kollektivtransport.

§ 3.3 B3 – Boligbebyggelse (Fornebu):
Utvidelse av område B3 i reguleringsplan planID 2012002. For området skal tilsvarende bestemmelser gjelde. Byggegrense mot vest skal være 8,0 meter fra formålsgrensen.

§ 3.4b) BIA Idrettsanlegg (Tjernsmyr):
Innenfor området skal det innpasses en ballbane 30 x 50 meter inkl. sikkerhetssone.

§ 3.5 BKB1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (Kveldsrosvingen/Strand): Området kan benyttes til bolig kombinert med næringsbebyggelse og tjenesteyting Før det gis tillatelse til tiltak innenfor områdene, skal det foreligge vedtatt detaljregulering. Innenfor områdene kan det gjennomføres permanente terrengendringer i henhold til høyder fastsatt i Landskapsplan (O-tegning) (jf. § 2.7). BKB1 har byggegrense 15,0 meter fra midt kjørebane SKV – Kjøreveg, E18 rampe nord.

§ 3.6 BKB2 Kontor/industri (Philip Pedersens vei 7)
Innenfor feltet kan det etableres kjøreatkomst til parkeringsanlegg.

§ 3.7 BN1-5 Næringsbebyggelse:
Områdene kan benyttes til næringsbebyggelse og tjenesteyting. Før det gis tillatelse til tiltak innenfor områdene, skal det foreligge vedtatt detaljregulering. BN1 omfatter gnrg./bnr. 10/10 og 10/11, Sandviksveien 73-75
BN2 omfatter gnrg./bnr. 11/11 og 11/1381, Kirkeveien 1 og Ramstadsletta 5: Atkomst til luftetårn i tilgrensende formål STB- Teknisk bygg, skal sikres gjennom området. Byggegrense er plassert i formålsgrensen 15,0 meter fra midt STK- Kjøreveg for kollektivtransport og 12,5 meter fra midt SVK-Kjøreveg, Kirkeveien.
BN3 omfatter gnrg./bnr. 14/421 og 14/517, Eilif Dues vei og Riiser Larsens vei.. BN4 omfatter gnrg./bnr. 41/374 m.fl. Oksenøyveien..
BN5 omfatter gnrg./bnr. 40/11, 40/106 og 40/388, Emanuels vei.

§ 3.8 BE – Energianlegg (Gjønnes)
Omfatter areal for trafoboks/frittstående nettstasjon.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

§ 4 Nivå 1 (under grunnen) reguleres til følgende formål:

§ 4.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2):
4.1.1 SV_T- Veg i tunnel:
Bergtunneler for E18 med tilstøtende forbindelser som dekker areal til kjøreveg, havarilommer, rom for tekniske anlegg og rømningsveger. Vegarealet har et regulert volum med bredde 11 meter utenfor prosjektert vegskulder i horisontalplanet og 10 meter over tunneltak og under vegbanen.

Bergtunnel for Tjernsmyrtunnelen med tilstøtende forbindelser som dekker areal til kjøreveg, havarilommer, rom for tekniske anlegg og rømningsveger. Vegarealet har et regulert volum med bredde minimum 10 meter utenfor prosjektert vegskulder i horisontalplanet og 10 meter over tunneltak og under vegbanen.

Betongtunneler har et regulert volum med bredde inntil 8 meter utenfor prosjektert

konstruksjon i horisontalplanet, inntil 8 meter over tunneltak og 10 meter under prosjektert konstruksjon.

4.1.2 SKF-T – Kombinert - vegtunnel over kryssende jernbanetunnel:
a) Bergtunneler for E18 med tilstøtende forbindelser som dekker areal til kjøreveg, havarilommer, rom for tekniske anlegg og rømningsveger. Vegarealet har et regulert volum med bredde 11 meter utenfor prosjektert vegskulder i horisontalplanet og 10 meter over tunneltak og under tunnelvegbanen.
b) Tunnelvolum samt sikringssone for jernbanetunnel, nisjer og bergrom. Sikringssonen har en utbredelse på 12 meter i alle retninger fra tunnelveggen. Inngrep i sikringssonen eller overflatearbeider som kan medføre skader på sikringssonen krever tillatelse fra Bane NOR.

4.1.3 SVT-T - Annen veggrunn – teknisk: Anlegg for rensing av overvann fra veganlegg.

4.1.4 SGS-T – Gang- og sykkelveg i kulvert Omfatter gang- og sykkelveger i kulvert

4.1.5 SKF-T2 – Kombinert – hovednett for sykkel i tunnel over veg i tunnel. Omfatter hovedsykkelveg i tunnel som ligger over veg i tunnel.

§ 5 Nivå 2 (på terreng) reguleres til følgende formål:

§ 5.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2):

5.1.1 SPI- Pendler- og innfartsparkering:
Område for innfartsparkeringsanlegg ved Høvik stasjon.

5.1.2 ST- Torg:
Omfatter areal for torg i tilknytning til Høvik stasjon. Torget skal være åpent for allmennheten og skal tilrettelegges som en god møteplass. Torget skal utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk og opparbeides med robuste materialer av høy teknisk og estetisk kvalitet. God tilrettelegging for fotgjengere og syklister skal vektlegges i utformingen.
Det skal sikres parkeringsplass til minimum 20 sykler på torget.

5.1.3 SKV- Kjøreveg:
Omfatter areal for kjøreveg med kryss og rundkjøringer. SKV2 omfatter areal for kjøreveg til Michelets vei 125 – gnr/bnr. 14/511

5.1.4 SKV 1, 2 og 3- Felles kjøreveg:
Omfatter arealer for kjøreveg som er felles for følgende eiendommer:
SKV 1 – Holtet 18 og 20, gnr/bnr 14/954 og 955
SKV 3 - Omfatter arealer for kjøreveg som er felles for følgende eiendommer:

Fornebuveien 1 - gnr/bnr. 40/151, Fornebuveien 3 - gnr/bnr. 40/153, Fornebuveien 5 – gnr/bnr. 40/154, Fornebuveien 7 – gnr/bnr. 40/155 og 40/156 og Fornebuveien 11 – gnr/bnr. 41/133

5.1.5 STK- Kjøreveg for nærmere angitt kollektivtransport: Omfatter kjøreareal for buss inklusive lommer ved holdeplasser.

5.1.6 SVT- Annen veggrunn – teknisk:
Omfatter annen veggrunn som under bruer og annet, refuger, infiltrasjonsmagasin, rense- og fordrøyningsmagasin, midtdelere, o.a.

5.1.7 SVG- Annen veggrunn – grøntareal:
Omfatter annen veggrunn med tilsådde og/eller tilplantede arealer. Innenfor arealene kan det kan etableres lommer for drift av veganlegget, samt konstruksjoner som støttemurer, støyskjermer, anlegg for håndtering av overvann, leskur, sykkelparkering og steinsatte flater. SVG1 omfatter areal hvor det tillates parkering. Innenfor SVG2 (Strand) er det tillatt å etablere en nettstasjon. Nettstasjonen skal plasseres minimum 3 meter fra vegkant for kjøreveg eller fortau.

5.1.8 STB- Teknisk bygg:
Omfatter areal for tekniske driftsbygg og ventilasjonstårn med atkomst.

5.1.9 SGS- Gang- og sykkelveg: Omfatter gang- og sykkelveger. For o_SGS_1 er det tillat å kjøre frem til eiendommene gnr/bnr. 14/20 og 14/94.

5.1.10 SHS- Hovednett for sykkel:
Omfatter hovedsykkelveg.
5.1.11 SS - Sykkelveg/ -felt:
Omfatter veggrunn for sykkelvei/-felt.

5.1.12 SF- Fortau:
Omfatter veggrunn for fortau langs kjøreveg og sykkelveg.

5.1.13 SKH_1-5 - Holdeplasser:
Omfatter areal ved busslommer der det skal oppføres leskur eller annet takoverbygg. Det skal sikres parkeringsplass til minimum følgende antall sykler på holdeplassene: SKH_1 (Ramstadsletta) – 22
SKH_2 (Høvik) – 13 SKH_3 (Strand) – 9
SKH_4 (Oksenøyveien) – Omfatter areal ved busslomme der det skal oppføres leskur eller annet takoverbygg. Det skal sikres minimum 42 parkeringsplasser for sykkel der minimum 60% skal være overdekket.
SKH_5 (Gjønnes) - 13

5.1.14 SAA- Kombinert formål -- Hovednett for sykkel kombinert med Kontor (Lysakerlokket): Omfatter areal for hovedsykkelveg og sykkelparkering på nivå 2 som er overbygget med kontorformål.

§ 6 Nivå 3 (over terreng) reguleres til følgende formål:

§ 6.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2):
6.1.1 SKV_B- Kjøreveg på bru:
Omfatter veg med enveis- og toveis kjørebane på bru.

6.1.2 STK_B- Kjøreveg for nærmere angitt kollektivtrafikk på bru: Omfatter veg med en- og toveis kjørebane for buss på bru.

6.1.3 SGS_B- Gang- og sykkelveg på bru: Omfatter gang- og sykkelveger på bru.

6.1.4 SHS_B- Hovednett for sykkel på bru: Omfatter hovedsykkelveg på bru.

6.1.5 SS_B- Sykkelveg på bru:
Omfatter veggrunn for sykkelfelt og egne sykkelveger på bru.

6.1.6 SF_B- fortau på bru:
Omfatter veggrunn for fortau på bru.

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 3)

§ 7 Grønnstruktur (jf. Plan og bygningslovens § 12-5 nr. 3):

§ 7.1 G1-4 Grønnstruktur (Ramstadsletta og Strand):
Omfatter grønne buffersoner som skal opparbeides i henhold til Landskapsplan (jf. § 2.7). I område G3 kan VA-trasé innpasses. Inngrep som følge av traseen skal istandsettes og tilplantes med vegetasjon som er naturlig for området.

§ 7.2 GF1 Friområde (Riiser-Larsens vei):
Det skal utarbeides detaljert landskapsplan for området. Denne skal godkjennes av Bærum kommune. Området skal planlegges med høy kvalitet i utforming, belysning, møblering og beplantning.

Området skal være allment tilgjengelig. Det er ikke tillatt å sette opp bygninger eller andre installasjoner dersom disse er i konflikt med områdets grønne karakter. I området kan det settes opp benker, informasjonstavler og lignende som fremmer bruken av området som friluftsområde. Det er tillatt med normal skjøtsel av vegetasjon i området for å bedre sikt-, lys- og solforholdene. Dette skal gjøres på en slik måte at forholdet mellom bevokste og åpne arealer opprettholdes.

Tiltak som reduserer støy på friområdet skal vurderes.

§ 7.3 GF2 Friområde (Fornebu):
Omfatter friområde som skal opparbeides i henhold til Landskapsplan (jf. § 2.7).

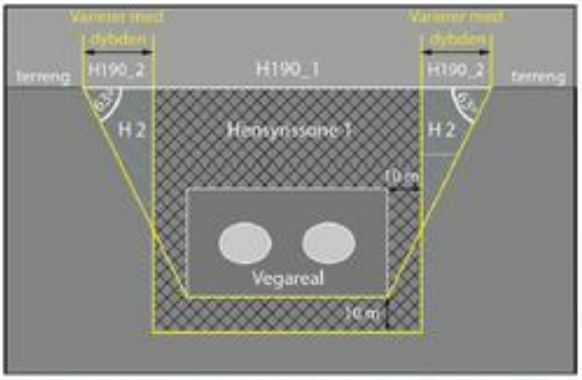
§ 7.4 GF3 Friområde – overvannsløp (Fornebu):
Omfatter friområdet som skal opparbeides som åpent overvannsløp fra anlegget for rensing av overvann (jf. § 4.1.3) fram til Oksenøyveien i henhold til Landskapsplan (jf. § 2.7).

§ 7.5 GP- Park – felles:
Omfatter park som skal opparbeides i henhold til Landskapsplan (jf. § 2.7). Feltet skal være tilgjengelig for allmennheten.

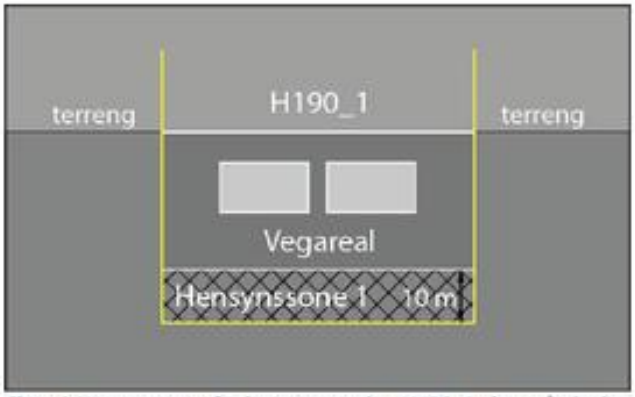
§7.6 GN Naturområde (Tjernsmyr)
Omfatter naturområde mellom vegskråning til Prof. Kohts vei og naturtypelokaliteten Tjernsmyr/Lysakertjern. All reetablert vegetasjon etter anleggsperioden for utbygging av E18 Lysaker-Ramstadsletta skal bevares for å verne et viktig våtmarksområde med vegetasjon, fugleliv og annet dyreliv. Nye plantearter må ikke innføres.

HENSYNSSONER (PBL. § 11-8)

§ 8 Hensynssoner (jf. Plan- og bygningslovens §§ 11-8/12-6):



Figur 1 Hensynssoner for tunneler i berg. Både H190_1 og H190_2 vises på plankart for nivå 2.



Figur 2 Hensynssoner for betongtunneler. H190_1 vises på plankart for nivå 2.

§ 8.1 H190_1 Andre sikringssoner (restriksjonssone for tiltak på og under terreng): Omfatter sikringssone for vegtunnel med kjørebane, havarilommer, rømningsveger, nisjer og bergrom for teknisk utstyr. Hensynssone H190_1 har en utstrekning på 10 meter under og på hver side av regulert volum for veg, samt opp til og på terreng. Hensynssone H190_1 for betongtunneler og andre konstruksjoner under terreng er sammenfallende med regulert vegareal i horisontalplanet og har en utstrekning på 10 meter under regulert volum for veg. Hensynssone H190_1 gjelder også for jernbanetunnel inkl. sikringssone der denne krysser under vegtunnel. Jernbanetunnelens sikringssone er 12 meter i alle retninger fra tunnelvegg.

Tiltak som kan forringe tunnelenes/ konstruksjonenes stabilitet, skade tunnelene eller tunnelinnredningene (for eksempel sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, sjakt- og tunneldriving, injeksjon, større utgravninger, fundamentering eller påføring av tilleggslaster) kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen.

Alle tiltak innenfor sikringssonen som omfattes av Plan- og bygningsloven § 20-1 og oppgaveplikten ved brønnboring skal varsles til og godkjennes av Statens vegvesen, og Bane NOR der det er relevant.

Eventuell boring av hull skal dokumenteres med koordinatfesting av hullets plassering og avviksmåling av hullbanen under boring. Statens vegvesen og Bane NOR kan også sette andre krav til tiltaket.

§ 8.2 H190_2 Andre sikringssoner (sikringssone for tiltak på og under terreng): Omfatter sikringssone for vegtunnel utenfor H190_1.
Tiltak som kan forringe tunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen (for eksempel boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting eller injeksjon) kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen, med mindre tiltaket har en utstrekning i dypet som ikke berører H190_1. Alle tiltak innenfor sikringssonen som omfattes av Plan- og bygningsloven § 20-1 og oppgaveplikten ved brønnboring skal varsles til Statens vegvesen.

Boring av hull skal uansett overdekning dokumenteres med koordinatfesting av hullets plassering og avviksmåling av hullbanen under boring. Statens vegvesen kan også sette andre krav til tiltaket.

§ 8.3 H410 Krav vedrørende infrastruktur:
Omfatter vegskråning langs Prof. Kohts vei. For alle tiltak innenfor hensynssonen (inngrep i terreng, støttemurer og andre byggetiltak) skal det dokumenteres at stabilitet for Prof. Kohts vei er sikret. Slike tiltak kan ikke gjennomføres uten godkjennelse fra Statens vegvesen.

§ 8.4 H570_1-5 Bevaring av bygninger og anlegg
Omfatter eiendommer der bebyggelsen som er markert i plankartet skal bevares med nåværende plassering og utforming. Tiltak som er søknadspliktige skal oversendes lokal kulturvernmyndighet til uttalelse. Ved istandsetting skal husenes volum, takform, fasader, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes, eller tilbakeføres. Originale bygningsdeler skal, så langt som mulig, beholdes.

§ 8.5 H910 Gjennomføringssoner Gjeldende plan skal fortsatt gjelde.

§ 8.6 H190_3 Annen fare/sikringssoner (Fornebubanen): Det er regulert sikringssone rundt Fornebubanen på 18 meter målt fra tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelen. Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, eller tiltak som kan medføre skade på tunnelanlegget.
Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnelen, kulvert, portaler eller stasjonsområdet skal medfølge søknad om tiltak og godkjennes av Sporveien Oslo AS.

§ 8.7 H560 Bevaring naturmangfold: Sonen omfatter et tre som skal bevares. I anleggsfasen skal det settes opp sikring som er egnet for å forhindre utilsiktet skade. Anleggsarbeid innenfor sonen skal gjennomføres med særskilt hensyn til treets røtter.

BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL. § 12-7)

§ 9 Bestemmelsesområder (Plan- og bygningslovens § 12-7)

§ 9.1 Krav om byggesøknad
For følgende tiltak som er angitt i plankartet er det krav om byggesøknad:
#1 Luftetårn ved Ramstadsletta.
#2 Bussanlegg på bru og rampe med tilhørende støttemurer og lokalvegbru over E18 ved Høvik senterområde.
#3 Bru for buss, syklister og fotgjengere vest for Fornebukrysset. Bru skal utformes med høy estetisk kvalitet, og fremstå medmed en egen identitet.
#4 Tunnelportaler for busstunnel med sidearealer ved Professor Kohts vei og Vollsveien

§ 9.2 Midlertidige rigg- og anleggsområder #5-7:

Anleggsarbeidene gjennomføres slik de er beskrevet i Plan for anleggsfasen (jf. § 2.13). Disse bestemmelsene faller bort når tiltaket er gjennomført og tatt i bruk.
Arealer merket #5 er alle rigg- og anleggsområder unntatt område o_GF1 som er merket #6 (Friområde Riiser Larsens vei).

#6 skal istandsettes i henhold til Landskapsplan (O-tegning) (jf. § 2.7) og omfattes ikke av krav til opparbeidelse i § 7.2.

#7 Omfatter anleggsområde mellom vegskråning til Prof. Kohts vei og naturtypelokaliteten Tjernsmyr/Lysakertjern. Opparbeidelse og istandsetting utføres med masser og stedegen vegetasjon som ikke bidrar til spredning av fremmede arter. Anleggsområdet skal være inngjerdet langs grense til naturtypelokaliteten i anleggsperioden.

#8 omfatter garasje i Gjønnesveien 37 - gnr/bnr. 18/169. Ved riving av garasjen i anleggsperioden for E18 Lysaker-Ramstadsletta, tillates garasjen gjenoppført innenfor bestemmelsesområdet når E18-tiltaket er gjennomført og tatt i bruk.

9.2.1 På områder som på plankartet er markert som rigg- og anleggsområde tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av E18 Lysaker – Ramstadsletta. Rigg og anleggsområder kan benyttes inntil tiltaket er gjennomført og tatt i bruk.

9.2.2 Krav til byggesøknad for midlertidige tiltak:
Innenfor arealer som er regulert til midlertidige rigg- og anleggsområder er tiltak som brakkerigger, verkstedtelt, sikringsgjerder, støyskjermer og andre anleggstekniske installasjoner og utstyr unntatt fra søknadsplikt etter Plan- og bygningslovens kap. 20, jfr. § 4-3 i forskrift om byggesak (SAK), 2010 -03-26-488.

9.2.3 Rigg- og anleggsområdene skal sikres slik at uvedkommende ikke kan komme inn. Sikringsgjerder skal plasseres langs yttergrensen av anleggsområdene.

9.2.4 Det er tillatt å gjøre terrengendringer for å tilpasse terrenget til støyskjerm og murer/vegger rundt trapper, ramper og kulvert innenfor arealet som er avsatt til midlertidig anleggsområde. Dersom ikke annet fremgår av denne plan skal områdene senest ett år etter at anleggsarbeidene er avsluttet og tiltaket er satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsatt i henhold til Landskapsplan (Otegning) (jfr. § 2.7).

9.2.5 Midlertidig omlegging av teknisk infrastruktur.
Veger/turveger/gang- og sykkelveger/kollektivtraseer som berøres av tiltaket skal sikres mot konflikt med anleggstrafikk.
Gang- og sykkelveger, veger mv. som midlertidig må legges om skal kun benyttes til det formål som er angitt. Unntak fra dette gjelder løsning i etappe 1 ved Strand der hovedtrasé for sykkel kan anvendes som adkomst til boliger og vegteknisk anlegg inntil Høviktunnelen er tatt i bruk.
Gang- og sykkelveger, veger mv. som midlertidig må legges om skal holdes åpne gjennom hele anleggsperioden med tilfredsstillende standard.

Omkringliggende virksomheter skal sikres atkomst. Kollektivtrafikk skal sikres fremkommelighet i anleggsfasen.
Midlertidige omlegging av veger /gang- og sykkelveger skal tilbakeføres/ istandsettes umiddelbart etter at det tiltaket som krevde omleggingen er gjennomført eller avsluttet.

9.2.6 Massehåndteringsplan
Det skal utarbeides en detaljert og helhetlig massehåndteringsplan for anleggsprosjektet. Planen skal sikre forsvarlig håndtering av eventuelle forurensede masser.

9.2.7 Støy i anleggsfasen:
Det skal i forkant av anleggsdrift utarbeides støyprognoser. Ved overskridelse av grenseverdier i T-1442 tabell 4, 5 og 6, skal avbøtende tiltak vurderes. Alle berørte naboer skal varsles og holdes løpende orientert om støyforhold i anleggsfasen.

9.2.8 Støv i anleggsfasen:
Det skal gjennomføres tiltak som reduserer spredning av støv til omgivelsene fra anleggsområder. Slike tiltak skal innarbeides i YM-planen (jf. § 2.12).

9.2.9 Rystelser i anleggsfasen:
Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengningsarbeider.

9.2.10 Utslipp i anleggsperioden
Tiltakshaver skal utrede alle forhold knyttet til utslipp av drens- og anleggsvann fra anleggsperioden, herunder også driftsvann fra tunnelanleggene. Det skal gjennomføres miljørisikovurdering for de ulike utslipp til ulike resipienter. En samlet plan for dette skal fremlegges for forurensningsmyndigheten for å avklare behovet for søknad om tillatelse til utslipp.

9.2.11 Anleggstrafikk
Som en del av detaljprosjekteringen skal det utarbeides faseplaner og planer for massetransport og avviklingen av trafikk til/fra rigg- og anleggsområdene. Planen skal omfatte kjøreruter og midlertidige avbøtende tiltak, og skal forelegges kommunen og være godkjent av vegmyndigheten.

9.2.12 Forholdet til eksisterende bebyggelse og anlegg
Alle tiltak skal utføres slik at de ikke medfører skader på annen bebyggelse og/eller anlegg som følge av endringer i grunnvannstand, rystelser eller direkte inngrep. Det skal foreligge referansedata for tilstand, samt plan for avbøtende tiltak som sikrer utsatt vegetasjon, bebyggelse og anlegg mot skader, før tiltakene som kan medføre skadene kan igangsettes.

9.3 #9 Sone for sikring av bergskjæring mot fylkesvei/E18 rampe nord (BKB1). Det tillates ikke tiltak eller inngrep fra overflaten, som kan skade bergskjæringens stabilitet.

BÆRUM KOMMUNE

PlanId 201101

JournalpostID:14/60439
Dokument: 2307656

I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 har Bærum kommunestyre i møte 18.06.2014 godkjent disse bestemmelser.

PLANBESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR E18-KORRIDOREN, LYSAKER – SLEPENDEN, ALTERNATIV 4

Formålet med planen

Planen skal legge til rette for ny E18 mellom Lysaker og Slependen med tilhørende veisystem, inkludert ny tverrforbindelse fra Gjønnes til E18 ved Strand (Bærumsdiagonalen) og ny forbindelse fra E18 til Fornebu (Vestre Lenke). Planen legger vekt på trafikksikkerhet og framkommelighet, og skal tilrettelegge for bussvei/kollektivfelt i begge retninger og en gjennomgående høystandard sykkelvei. Planen tilrettelegger for by- og knutepunktsutvikling. Støy- og luftforurensning i E-18-korridoren og tilstøtende områder skal reduseres.

§1. GENERELLE BESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLANEN (PBL § 11-9)

1. Krav om reguleringsplan

Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 - 20-4 må ikke settes i gang før de inngår i godkjent reguleringsplan.

Gjeldende reguleringsplaner settes til side dersom de er i strid med kommunedelplanens arealformål, bestemmelser og hensynssoner.

Mindre endringer på eksisterende bebyggelse er likevel tillatt dersom formålet er i samsvar med kommunedelplanens arealformål, bestemmelser og hensynssoner, og tiltaket ikke vil vanskeliggjøre gjennomføringen av kommunedelplanen. For slike mindre endringer gjelder krav i kommuneplanens arealdel til grad av utnytting, parkering og uteoppholdsareal.

2. Krav om områderegulering

Det kreves områderegulering for områdene som er angitt nedenfor. Midlertidige anleggsformål knyttet til E18-tiltaket er unntatt fra dette kravet.

- **Sandvika**
  Omfatter feltene **F2, F3, F4, F5, G3, NA2, S1, S2, S3, S4** og tilliggende veiareal.

- **Ramstadsletta nord**
  Omfatter feltet **KBA1**

- **Kilenområdet**
  Omfatter feltene **F8, KBA5, KBA6, KBA7**

- **Riiser-Larsens vei**
  Omfatter feltene **KBA4**

Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 - 20-4 må ikke settes i gang før de inngår i godkjent områderegulering.

Mindre endringer på eksisterende bebyggelse er likevel tillatt dersom formålet er i samsvar med kommunedelplanens arealformål, bestemmelser og hensynssoner, og tiltaket ikke vil vanskeliggjøre gjennomføringen av kommunedelplanen. For slike mindre endringer gjelder krav i kommuneplanens arealdel til grad av utnytting, parkering og uteoppholdsareal.

3. Rekkefølgekrav

Inntil E18-tiltaket er ferdigstilt, kan det ikke utføres tiltak etter § 20-1-20-4 innenfor følgende felt:

- **B2**
- **KBA3, KBA4**
- **N1, N2,N4, N5, N9, N10, N11**
- **S1, S2, S3, S4**

4. Miljøkvalitet, natur og grønnstruktur

- Ved planlegging og opparbeidelse av E18-tiltaket skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. I reguleringsplan for E18 tiltaket skal det utarbeides et miljøprogram med miljømål, samt en miljøoppfølgingsplan.

- Med reguleringsplan for E18-tiltaket skal det innleveres plan for plassering av riggområder, anleggsveier, samt midlertidige og varige massedeponier. Det skal utarbeides et masseregnskap og redegjøres for massehåndtering. Planen skal også redegjøre for sikring av verdifull vegetasjon og terreng i anleggsperioden.

- Miljømål skal innarbeides i konkurranser, anbudsinnbydelser, kontrakter og byggeplaner for E18-tiltaket.

5. Estetikk, arkitektur og landskap

- Ny bebyggelse og samferdselsanlegg skal ha høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen, og tilpasses terreng og bygde omgivelser. Det skal legges stor vekt på å bevare åsprofiler, landskapssilhuetter, verdifull vegetasjon og visuell kontakt mot fjorden.

- Samleveien ved Sandvika og Høvik senterområde skal gis en bymessig utforming.

6. Kulturminner

Forholdet til både nyere og automatisk fredete kulturminner må avklares og vurderes i reguleringsplan. Dette gjelder også for midlertidige anleggstiltak som rigg og deponiområder, anleggsveier, etc.

Ved optimalisering av E18-tiltaket i reguleringsplanfasen, skal det tas hensyn til kulturminner og/eller kulturmiljøer som vurderes som bevaringsverdige.

7. Overvannshåndtering

- Det skal etableres anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra ny bebyggelse og nye veianlegg.
- Landskapsutforming og overvannshåndtering skal samordnes. Overvann skal i den grad det er mulig tilbakeføres til grunnen. Vann skal søkes utnyttet som et positivt landskapselement. Grønne overvannsløsninger i kombinasjon med tradisjonelle overvannsløsninger skal benyttes.
- Ved avrenning til bekk/vassdrag skal vannet ha en kvalitet som er god og ikke medfører negative endringer i den økologiske tilstanden i vannforekomsten.

8. Flom

200 års flomnivå tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 m skal legges til grunn ved dimensjonering av konstruksjoner, bygg og anlegg i og nær vassdrag. Langs sjøen skal kote 2,5 i lokale høyder være laveste tillatte byggenivå, alternativt skal det sikres mot flom fra sjøen opp til kote 2,5.

9. Tiltak under terrengnivå

Tiltak under terrengnivå som er i strid med, eller på annen måte kan vanskeliggjøre etableringen eller driften av tunnelene i E18-tiltaket, er ikke tillatt.

AREALFORMÅL (PBL § 11-7)

§2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-7 NR.1)

1. Boligbebyggelse

2. Sentrumsformål

3. Næringsbebyggelse

Det er ikke tillatt med industri og lager.

4. Kombinert bebyggelses og anleggsformål

Innenfor feltene tillates kombinasjon av boligbebyggelse, næringsbebyggelse og offentlig og privat tjenesteyting.

§3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 11-7 NR.2)

1. Vei

Formålet omfatter veiareal for ny E18, kollektivnett, samlevei, lokalveisystem inkludert gang- og sykkelveier, samt høystandard sykkelvei.

2. Kollektivknutepunkt

Formålet omfatter areal for framtidig bussknutepunkt tilknyttet Lysaker stasjon.

§4. GRØNNSTRUKTUR (§ 11-7 NR.3)

1. Grønnstruktur

- Områdene skal reguleres som grønne buffersoner med stedstilpasset vegetasjon. Område G3 skal opparbeides med en parkmessig karakter.
- Grønnstrukturområdene G1, G3, G4 og G5 skal inngå i reguleringsplan for E18-tiltaket.

2. Naturområder

- Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares
- Biotopforbedrende tiltak tillates

3. Friområder

- Områdene skal reguleres som åpne og allment tilgjengelige.
- Friområdene skal planlegges med høy kvalitet i utforming, belysning, møbler og beplantning m.m.
- Friområdene F1 og F5 skal ha direkte kontakt til sjøen
- Det skal etableres turvei langs sjøen innenfor friområdene F1 og F5.
- Friområdene F3, F4, F5, F6, F7, F8 og F9 skal inngå i reguleringsplan for E18-tiltaket.

§5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§11-7 NR.6)

1. Naturområde i sjø og vassdrag

- Inngrep i vannflate, vannsøyle og bunn som er negativt for vannkvaliteten er ikke tillatt.
- Biotopforbedrende tiltak tillates

2. Småbåthavn

Formålet omfatter areal i sjø avsatt til småbåthavn.

§6. HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

1. H550 – Hensyn landskap (§ 11-8c)

- **H550_1 Landskapselement ved Gyssestad**
  Gjelder felt G2 som vist på plankartet. Terreng og vegetasjon skal bevares.

- **H550_2 Elverommet langs Sandvikselva**
  Det skal sikres en visuelt åpen landskapskorridor i elverommet langs Sandvikselva. Konstruksjoner innenfor denne sonen skal gis en luftig og lett utforming.

- **H550_3 Landskapet mellom Bærum Rådhus, Gamle Drammensvei og Kadettangen**
  Samferdselsanlegg, bebyggelse og landskap innenfor hensynssonen skal utformes med en visuell åpenhet som skal ivareta følgende forhold:

  - At Bærum Rådhus framstår som et landemerke omkranset av et parkareal
  - At den visuelle sammenhengen mellom Malmskrivergården og Malmskriverbukta opprettholdes
  - At det sikres en åpen siktakse i forlengelsen av Jørgen Kanitz gate ut mot Sandviksbukta

- **H550_4 Friområde ved Professor Kohtsvei**
  Gjelder felt F6 som vist på plankartet. Inngrep i terreng og vegetasjon skal istandsettes slik at området får samme kvalitet som før inngrepet eller bedre.

2. H560 – Hensyn naturmiljø (§ 11-8c)

- **H560_1 Takrørsump ved Bjørnsvika**
  Inngrep i terreng og vegetasjon skal istandsettes slik at området får samme kvalitet som før inngrepet eller bedre.

- **H560_2 Tjernsmyr**
  Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares.

3. H570 – Hensyn kulturminner (§ 11-8c)

- **H570_1 Havnefogdens hus på Kadettangen**
  Skal bevares. Kan tillates flyttet, ny plassering må avklares i reguleringsplan.

- **H570_2 Solliveien 55**
  Skal bevares. Kan tillates flyttet, ny plassering må avklares i reguleringsplan.

RETNINGSLINJER FOR REGULERINGSPLANARBEIDET

Byggegrenser

- Byggegrenser skal fastsettes i reguleringsplan.

Estetikk, arkitektur og landskap

- Bruk av arkitektkonkurranse og/eller parallelloppdrag for utforming av viktige arkitektoniske elementer i E18-tiltaket, samt nye utbyggingsområder i Sandvika by bør vurderes i reguleringsplanfasen.
- Ved optimalisering av E18-tiltaket i reguleringsplan bør broløsningen der Vestre lenke krysser Holtekilen utformes slik at det sikres en gjennomgående grønn og visuelt åpen korridor under veien som vist i felt F8 på plankartet.
- Ved optimalisering av E18-tiltaket i reguleringsplan bør samleveien gis en gateutforming ved knutepunktsområder

Kulturminner

- Ved optimalisering av E18-tiltaket i reguleringsplan bør veigeometrien for samleveien forbi Høvik kirke utformes slik at inngrep i eksisterende støttemur mot dagens E18 unngås.

Reiseopplevelse

- Ved utforming av nye veianlegg bør det legges vekt på å sikre utsyn mot det omkringliggende landskapet og viktige landemerker.
- Ved utforming av tunneler bør det legges vekt på å redusere monotoni, for eksempel ved bruk av kunstneriske installasjoner

Nærmiljø

- Det bør sikres god tilgjengelighet til gang- og sykkelveger i omkringliggende områder.

Støy

- Det anbefales at Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012 og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, legges til grunn i reguleringsplan.
- Støyskjermer bør ha høy kvalitet i forhold til funksjonelle og estetiske krav. Det bør vurderes om støyskjermer kan utformes med tanke på flerbruk/integrering av andre funksjoner.

RETNINGSLINJER FOR ANLEGGSGJENNOMFØRING

I det videre planarbeidet for E18-tiltaket bør det legges vekt på å sikre en skånsom anleggsgjennomføring uten overskridelser av grensene for støy (T-1442) og forurensning, og som ivaretar trafikkflyt, god trafikksikkerhet og tilgjengelighet for alle trafikantgrupper.

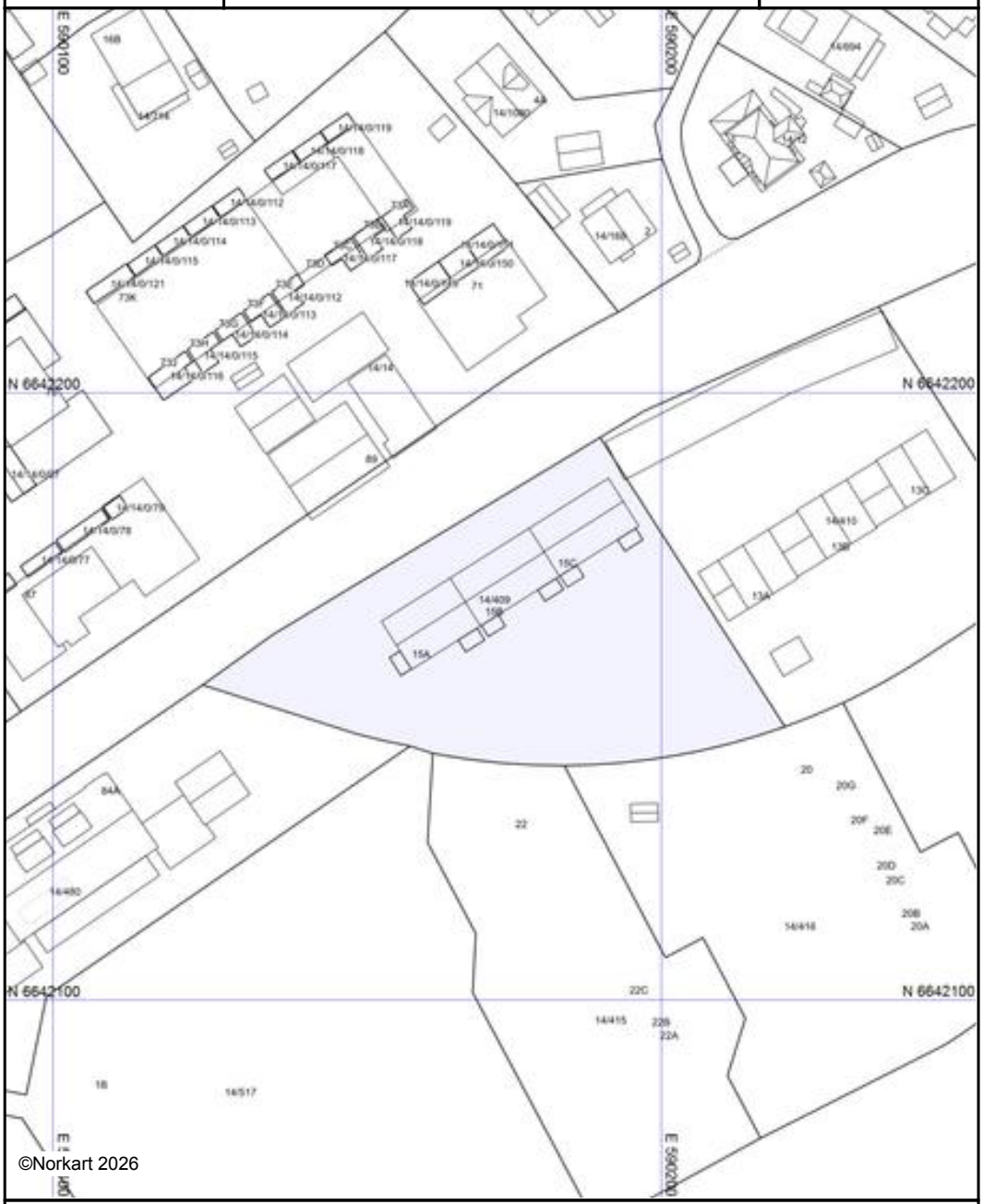
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 14/409/0/12
Adresse: Riiser-Larsens vei 15C
Utskriftsdato: 06.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplanens arealdel 2022-42

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7418655

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025

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) 19

22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8) 20
23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1) 21
24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6) 21
25. Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6) 21
26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3) 23
27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4) 23
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) 25
30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10) 26
31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10) 26
32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10) 26
33. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2) 27
34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3) 28
35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4) 28
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER 28
36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c) 28
37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c) 28
38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c) 29
39. Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c) 29
40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c) 29
41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a) 29
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) 30

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)

1.1. Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.

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

2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5)

2.1. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:

2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.

2.1.2. Byggegrenser mot sjø fastsatt i planens punkt 14 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.

2.1.3. Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i planens punkt 13 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.

2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.

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

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

3.1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.

3.2. Plankravet gjelder også områder avsatt til bebyggelse og anlegg som omfatter uregulert vei.

3.3. I områder regulert til boligformål, der planen er vedtatt før 1.7.2009, kan det ikke fradeles ny eiendom for bebyggelse før det er gjennomført en ny planprosess, enten i form av ny reguleringsplan eller endring av eksisterende reguleringsplan.

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

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

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

a. Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m² for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m², når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m² og 1400 m². Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m2 for enebolig og 1400 m2 for tomannsbolig.

d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner

e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m2 BRA

f. sammenslåing av boenheter

g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring

h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø

i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m2 BRA på næringsbygg eller næringseiendom, innenfor % BYA = 20 %.

b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m² BRA.

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

4.1. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.

4.2. Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.

4.3. Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.

4.4. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

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

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nytekning og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder

7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter

7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.

7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitekturens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

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

7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.

7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.

7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.

7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.

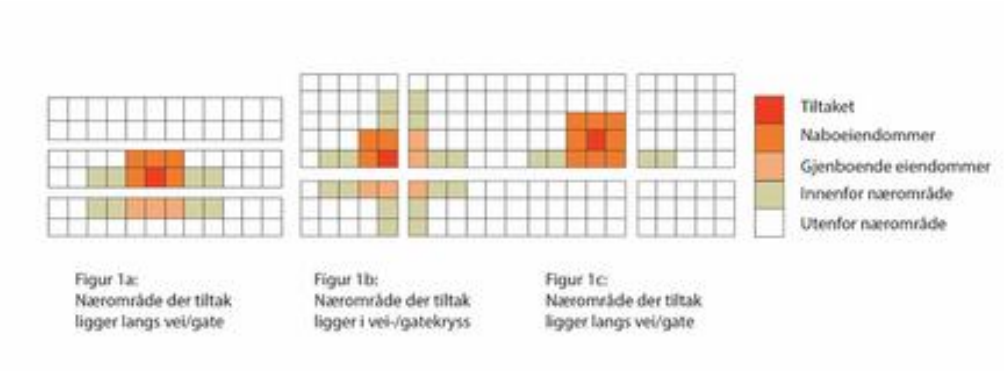
7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser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

7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

7.4.3. Småhusområder

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



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

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

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

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

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

c. Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.

d. I uregulerte småhusområder: Ny bebyggelse skal oppføres med saltak med minimum 15 graders helning og tilpasses nærområdet i tråd med denne bestemmelsenes bokstav a-c.

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

7.5.1. Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.

7.5.2. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form og plassering.

7.5.3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal

7.5.4. Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal

7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.

7.5.6. Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg eller over andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres og utvikle seg godt.

7.5.7. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det sikres dimensjonering for tilstrekkelig jorddybde for etablering av variert vegetasjon på en del av takflaten.

7.5.8. For småhus (frittliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav:

a. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.

b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal.

c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m² per boenhet uteoppholdsareal.

7.5.9. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:

a. For boligbebyggelse innenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.

- Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

b. For blokkbebyggelse utenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 50 m2 MUA per 100 m2 BRA boligareal.

- Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

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

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

7.6.1. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder ivaretas.

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

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

- **Barnehager:**
  - Uteareal 24 m² per barn
  - Barnehager som ligger innenfor 5-10 min gangavstand til knutepunkt kan innplasseres i boligblokk. Ved plassering i boligblokk, skal barnehagen ligge på bakkeplan og kan være over to plan.
- **Skoler:**
  - Uteareal 18-24 m² per elev

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

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

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

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

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

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

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

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

Retningslinje

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

10.5. Lysforurensning

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

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

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

11.3. Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Natumangfoldloven, skal bevares ved fremtidig planlegging. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm mål 1 meter over bakkenivå bevares ved fremtidig planlegging.

11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.

11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

Retningslinjer:

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

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:

- I LNF-områder 30 meter
- Lomma 30 meter
- Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
- Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
- For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene

13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke er tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.

13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.

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

13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder

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

Retningslinjer:

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

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

14.1. **Strand og kystsone**

14.1.1. Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middel høyvann. (Dette gjelder også små tiltak som ellers er fritatt fra lovens søknadsplikt.)

14.1.2. Naturstranden skal beholdes eller gjenopprettes. Etablering av kunstige sandstrender eller andre inngrep og tiltak som berører bløtbunnsområder, ålegrassenger og verdifulle naturmiljø i sjø, skal unngås.

14.1.3. I kyst- og sjøarealene kan det tillates flytting, fjerning, vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til trafikkregulering og navigasjonsmessig bruk.

14.2. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.

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

14.2 **Kyststi**

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

Mobilitet og parkering

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



15.1. I reguleringsplaner skal vedtatt transporthierarki legges til grunn for planes utforming.

15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for
- Ny bebyggelse over 1000 m² BRA

15.3. Soner i temakart mobilitet med mål om transportmiddelfordeling skal legges til grunn for planlegging.

15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges til rette for separate anlegg, skal dette omtales i plansaken. Møtepunkter mellom

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

15.5. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal sikres i alle plansaker.

15.6. I alle plansaker skal det sikres attraktive og gode gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt.

15.7. I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten dokumenteres, dette gjelder hovedruter, jf. plankart.

15.8. I reguleringsplaner skal det settes av plass til hentepunkt for varelevering.

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

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

Retningslinjer:

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

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

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

17.2. **Frikjøpsordningen:** Der det settes krav om parkeringsplasser i sone 1, 2 og 3 kan kommunen, i tråd med pbl § 28- 7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.

17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.

17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.

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

17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.

17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:

- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak

- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.

17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.

17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.

17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradeler mm.

17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

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

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

17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

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

Handel og senterstruktur

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

18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.

18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.

18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

18.4. Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m2 skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

[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.

Retningslinjer:

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

19.2. **Funksjonsblanding**

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

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

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

21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnettet skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger, i tråd med tretrinnsstrategien.

- Infiltrere små nedbørsmengder.
- Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder.
- Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- *20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²)*
- *100 meter fra elver*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.

25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

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

Retningslinjer:

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

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

28.1. I alle plansaker skal det sikres variasjon i boligstørrelser og boligtyper. Alternative boformer og fellesskapsløsninger / boformer med fellesfunksjoner skal vurderes.

Retningslinjer:
Det skal legges vekt på kvalitet, nytenking og innovasjon for boligtyper, boformer og en mer utstrakt bruk av fellesfunksjoner.

I eksisterende blokk- / leilighetsbebyggelse uten heis kan det vurderes heistilbygg utover maksimal utnyttelse for muliggjøre trinnfri adkomst, dersom forholdene ellers ligger til rette for det.

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA.
  Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.
  Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

28.2.1. Det tillates ikke mer enn én sekundærleilighet per enebolig, og kun opprettelse av sekundærleilighet ved eneboliger.

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² per plass.
c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m² per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.

e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m2 BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

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

28.2.4. Høyder

a. I regulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl § 29-4 og gjeldende plan kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 9 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.
b. Der reguleringsplanen ikke angir høyder i planer før 1.1.1979, kan gesimshøyde være maksimalt inntil 7 m og mønehøyde maksimalt inntil 9 m, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, eventuelt med underetasje, erstattes etasjetallet av gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
d. Der planen angir bebyggelse i 2 etasjer/ 2 fulle etasjer, erstattes etasjetallet av gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter, dog slik at gesimshøyde kan være inntil 7 meter i planer fra før 1.1.1979, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
e. I uregulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

28.2.5. Adkomst

a. For frittliggende småhusbebyggelse skal snuplass opparbeides før avkjørsel til offentlig vei.

29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10)

29.1. Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.
29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10)

30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.

30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10)

31.1. For områder avsatt til naturområde, kan skjøtsel som styrker og bidrar til opprettholdelse av naturverdiene i området tillates.

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

Områder avsatt til grønnstruktur kan tilrettelegges for opplevelse, kunst/kultur, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten, der det ikke går på bekostning av eksisterende naturverdier.

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. **Næringsparker**

32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker

a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.
   Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

32.1.2. For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

32.2. **Næringsbebyggelse**

32.2.1. Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, samt i sentrumsområdene knyttet til stasjoner på jernbanen og T-banen

33. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.

33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m2. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m2 uteoppholdsareal

Retningslinje:

I LNF-områder tilstrebes at alle tiltak, også nye driftsbygninger og boliger, lokaliseres og utformes med respekt for lokal byggeskikk slik at gårdsbebyggelsens struktur og landskapets karakter opprettholdes. Nedbygging av dyrka mark bør unngås. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet; som terreng, topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m² for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m² for eiendommen.

Retningslinjer:

Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområder skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.

33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.

33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.

33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

Retningslinjer:

Golfbaner bør opprettholdes som LNF/landbruksareal i alle plannivåer. I reguleringsplaner for golfbaner bør det presiseres at jordloven skal gjelde, og at vanningsanlegg skal legges dypere enn vanlig pløyedybde for å sikre at arealet enkelt kan dyrkes ved behov.

34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3)

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.
35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c)

Retningslinjer:

Innenfor hensynssonen/det sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, bevares i et langsiktig perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten for framtidig matproduksjon skal være tungtveiende hensyn ved alle spørsmål om omdisponering eller deling av dyrka og dyrkbar mark.

37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)

37.1. Generelle retningslinjer

37.1.1. Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.
37.1.2. Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykking og fragmentering av kulturlandskapene
37.1.3. I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres

38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)

38.1. Generelle retningslinjer

38.1.1. I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.

38.1.2. Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)

38.1.3. Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

38.1.4. Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.

39. Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c)

39.1.1. Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.

39.1.2. Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.

39.1.3. Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.

40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c)

Det bør som hovedregel ikke gjøres tiltak innenfor hensynssone naturmiljø. Særlig vekt legges på å sikre naturverdiene i området. Det bør settes av buffersoner mellom viktige naturverdier og byggetiltak. Teknisk infrastruktur slik som ledninger, kabler og transformatorstasjoner bør ikke lokaliseres innenfor hensynssone naturmiljø.

41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

41.1. Innenfor området angitt som flomsoner (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).

41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for

samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.)

42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) **og sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)
42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt
42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:
- Bading (både mennesker og dyr)
- Fisking er ikke tillatt i Aurevann
- Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
- Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
- Etterlate seg søppel
- Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

Utfyllende beskrivelse av hva som omfattes av forbudet finnes i planbeskrivelsen.

42.4. Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.
42.5. Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.
42.6. Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.
42.7. Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.

43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b)

43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen
43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e)

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.
44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikantgrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
- gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
- Sammenhengende blågrønn struktur
- Alle transportfunksjonene til veiene

44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende sone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.

44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).

44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer

Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.

Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området.

Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming.

For konkrete områder er det i tillegg angitt følgende føringer for videre planarbeid:

44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området

- Ikke konkurrere med sentrumsområder
- Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
- Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
- Bidrar til en generell kvalitetsheving av området hvor omgivelseskvaliteter vektlegges, med fokus på å unngå at området blir en barriere og at det tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser som bidrar til å knytte omkringliggende områder sammen.

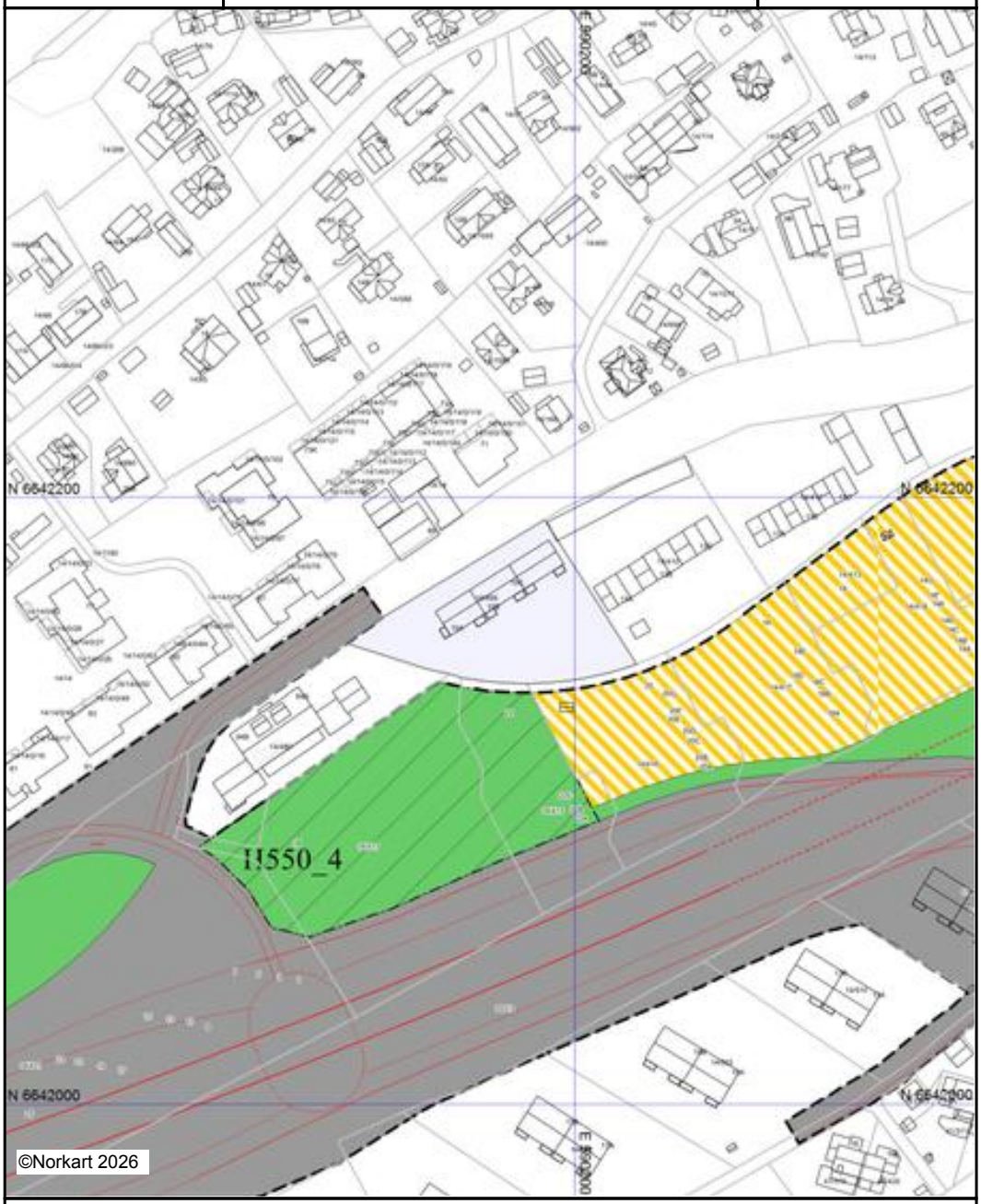
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 14/409/0/12
Adresse: Riiser-Larsens vei 15C
Utskriftsdato: 06.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

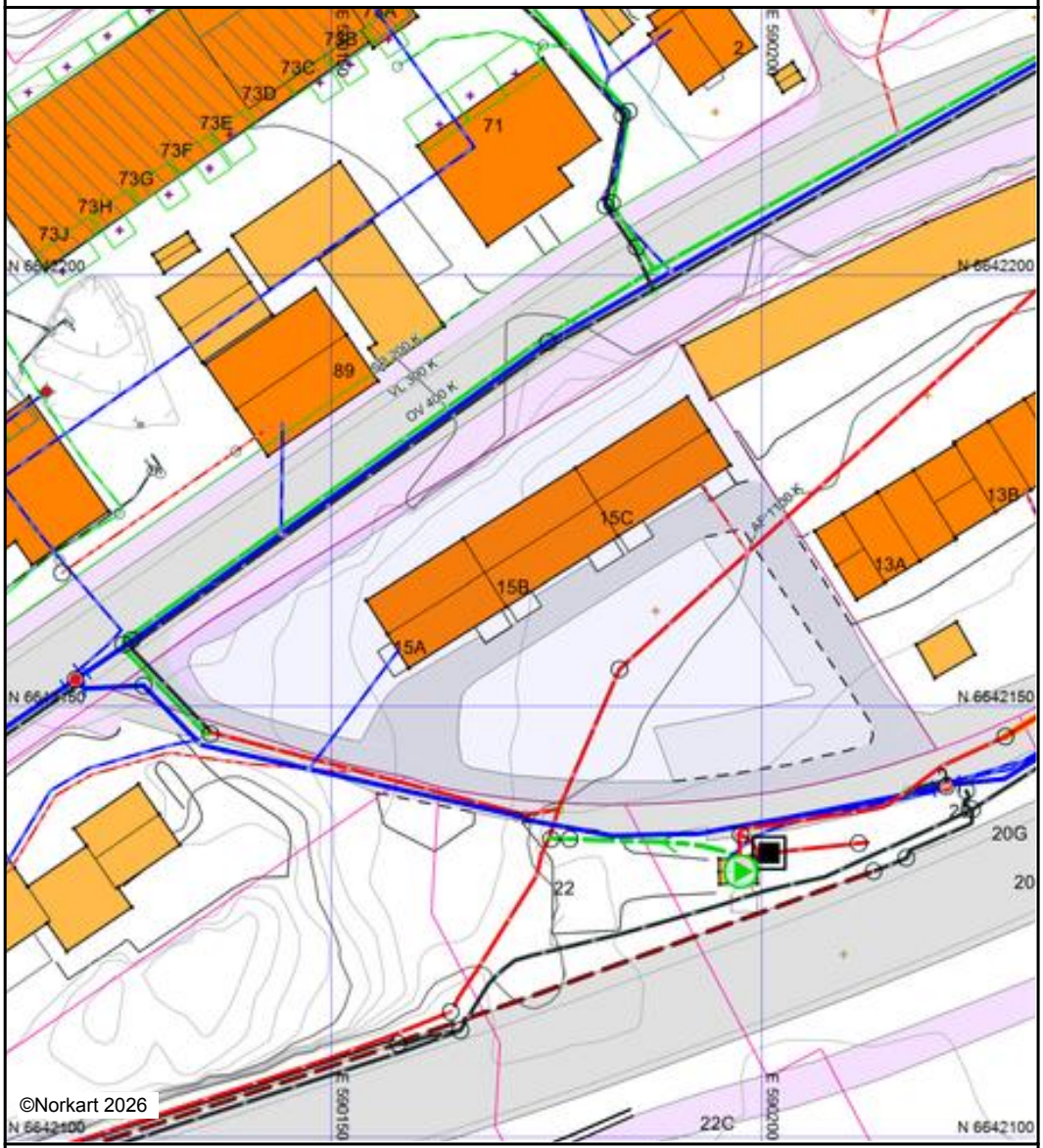
Eiendom: 14/409/0/12
Adresse: Riiser-Larsens vei 15C
Dato: 06.05.2026
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

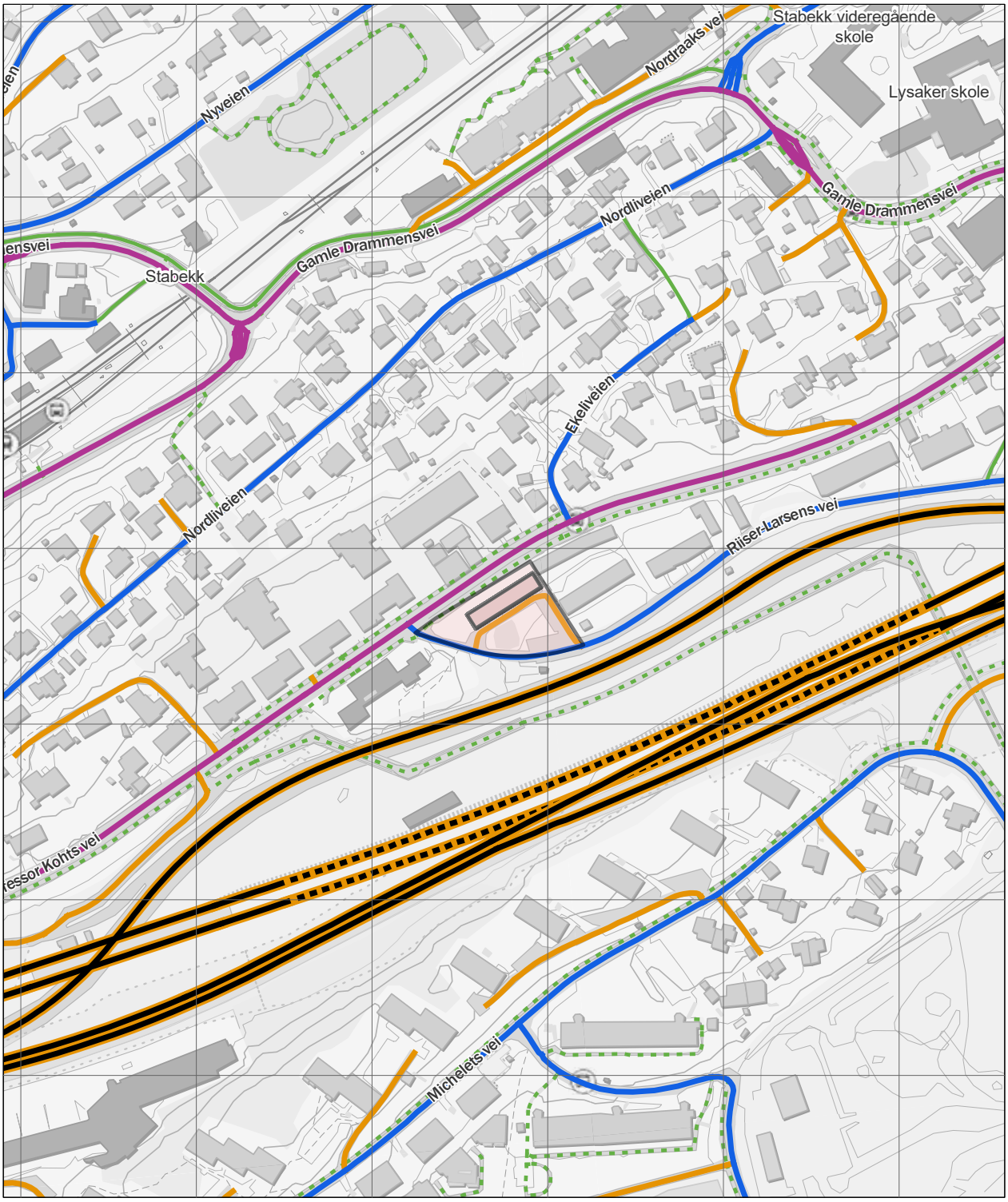
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 14/409/0/12
Adresse: Riiser-Larsens vei 15C, 1368 STABEKK

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 06/05/2026



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

DAGBOKFØRT
29 MAR 83 07637
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Begjæring til Herredskriveren i Asker og Bærum om oppdeling av eiendommen
Riiser Larsens vei 15,gnr.14,bnr.4o9
tilhørende Holtekilen borettslag 11.

På eiendommen gnr.14,bnr.4o9 (blokk nr. V11) er det oppført en boligblokk som inneholder 15 leiligheter på 3 værelser og kjøkken med en brutto grunnflate 63 m² og 3 leiligheter på 1 værelse og kjøkken med en grunnflate på 4o m² . Samtlige leiligheter har kjøkken med innlagt vann og avløp, W.c og egen inngang samt kjelleretasje med boder etc. Gnr.14,bnr.4o9 har et areal på 2785 m². Borettslaget Holtekilen 11 ble besluttet oppløst i 1982 og vedtaket godkjent av Kommunal- og Arbeidsdepartementet ved brev av 21 februar 1983. Kopi vedlegges.

Vi begjærer herved eiendommen oppdelt i 18 eierseksjoner. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet Hver seksjon har rett til bruk av bod etter sameiets anvisning.til enhver tid. Sameiet anviser også garasjeplass.
Hver seksjon består av en ideell 1/18 part av sameiet gnr.14,bnr4o9

Hver sameier plikter å være medlem av boligsameiet Riiser Larsens vei 15 samt å rette seg etter de vedtekter som er fastsatt for dette.
Sameierandelen kan bare overdras sammen med den til andelen knytted eksklusive disposisjonsrett til leilighet ifølge fordelingslisten.
Sameiet forbeholdes panterett for kr. 2o.ooo,-i hver seksjon til dekning av fellesutgifter.
Denne panterett skal ha prioritet etter 9o % av lånetakst avholdt i henhold til Forsikringsrådets regler.

Tegninger over leilighetene med tinglysingsgjenparter og fordelingsliste vedlegges. Videre vedlegges situasjonskart og tinglysingsgjenpart.

-2-

Riiser Larsens Vei 15,gnr.14,bnr.409

Til dening av tinglysingsgebyr
vedlegges kr. 125,-

Bærum,den 29/3-83

Avviklingsstyret for Holtekilen borettslag 11

Harriet Jensen A. Grøttum S. Andersen

Harriet Jensen Alfhild Grøttum Sverre Andersen

Utdrag av generalforsamlingsprotokoll vedlegges.

Ovenstående underskrifter bekreftes.

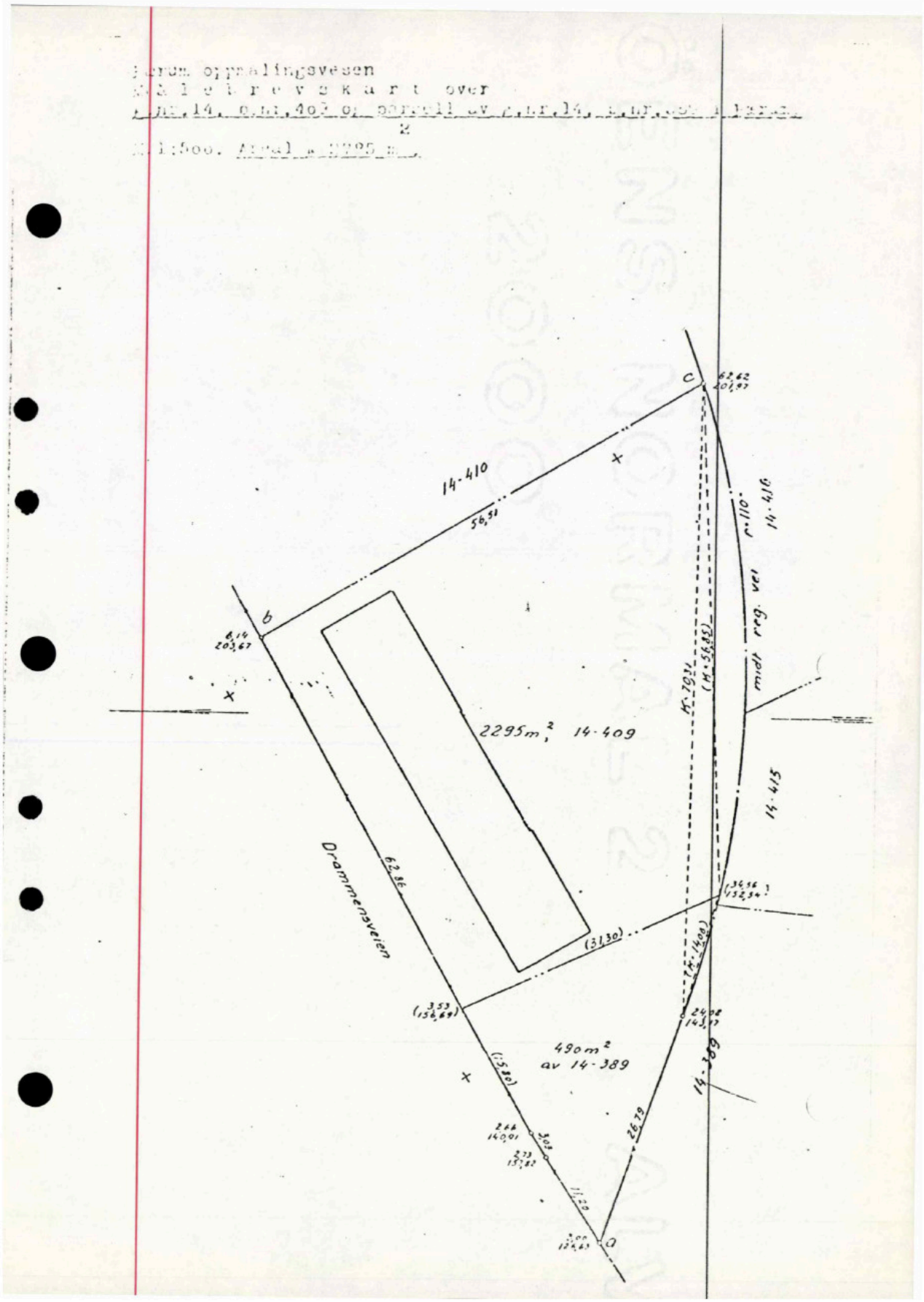
Arnhild Mundal
Arnhild Mundal
Advokat.

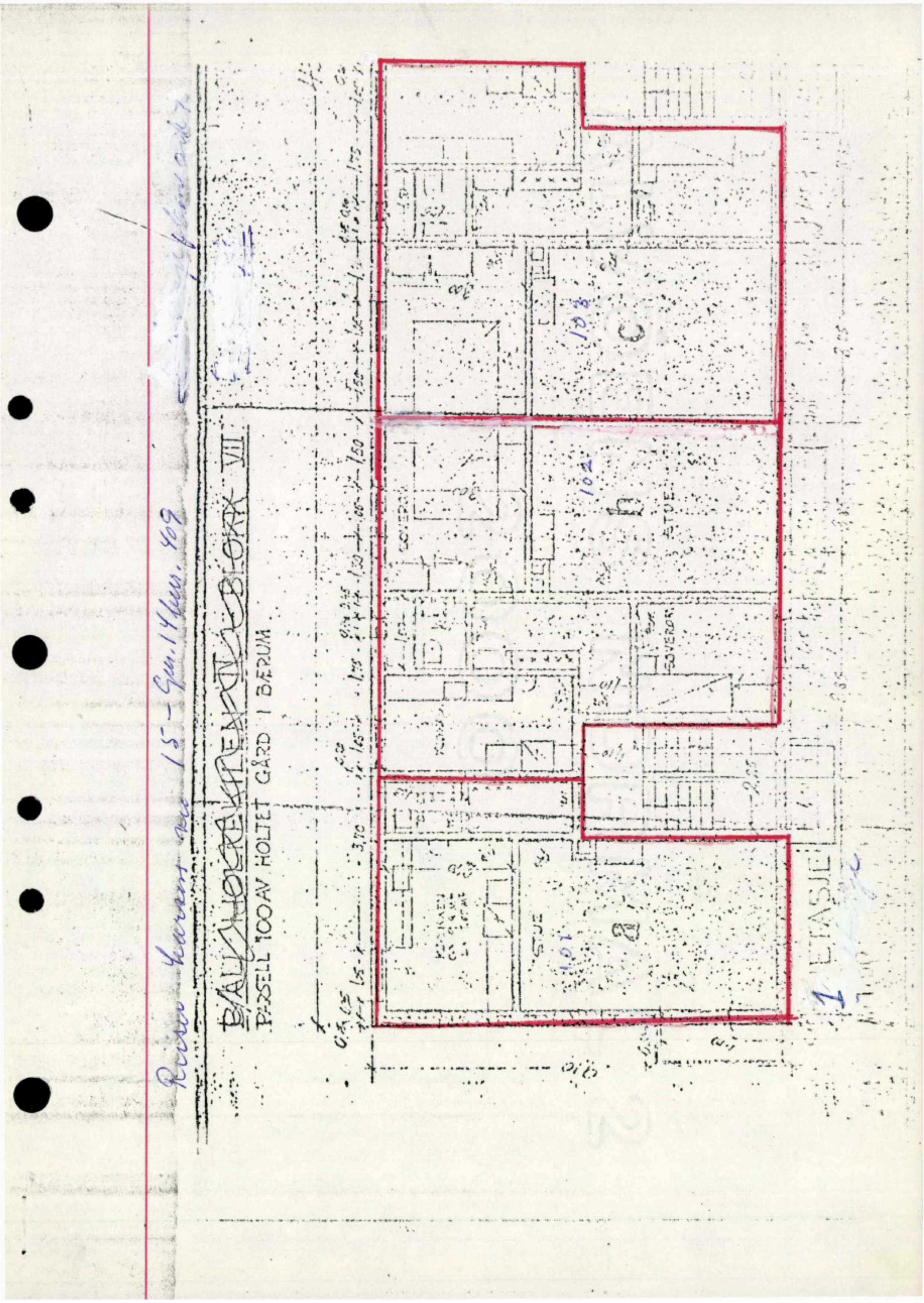
Undertegnede vitner som er myndige og bosatt i Norge bekrfter hermed at Harriet Jensen, Alfhild Grøttum og Sverre Andersen egenhendig har undertegnet dette dokument i vårt nærvær og at de er over 18 år.

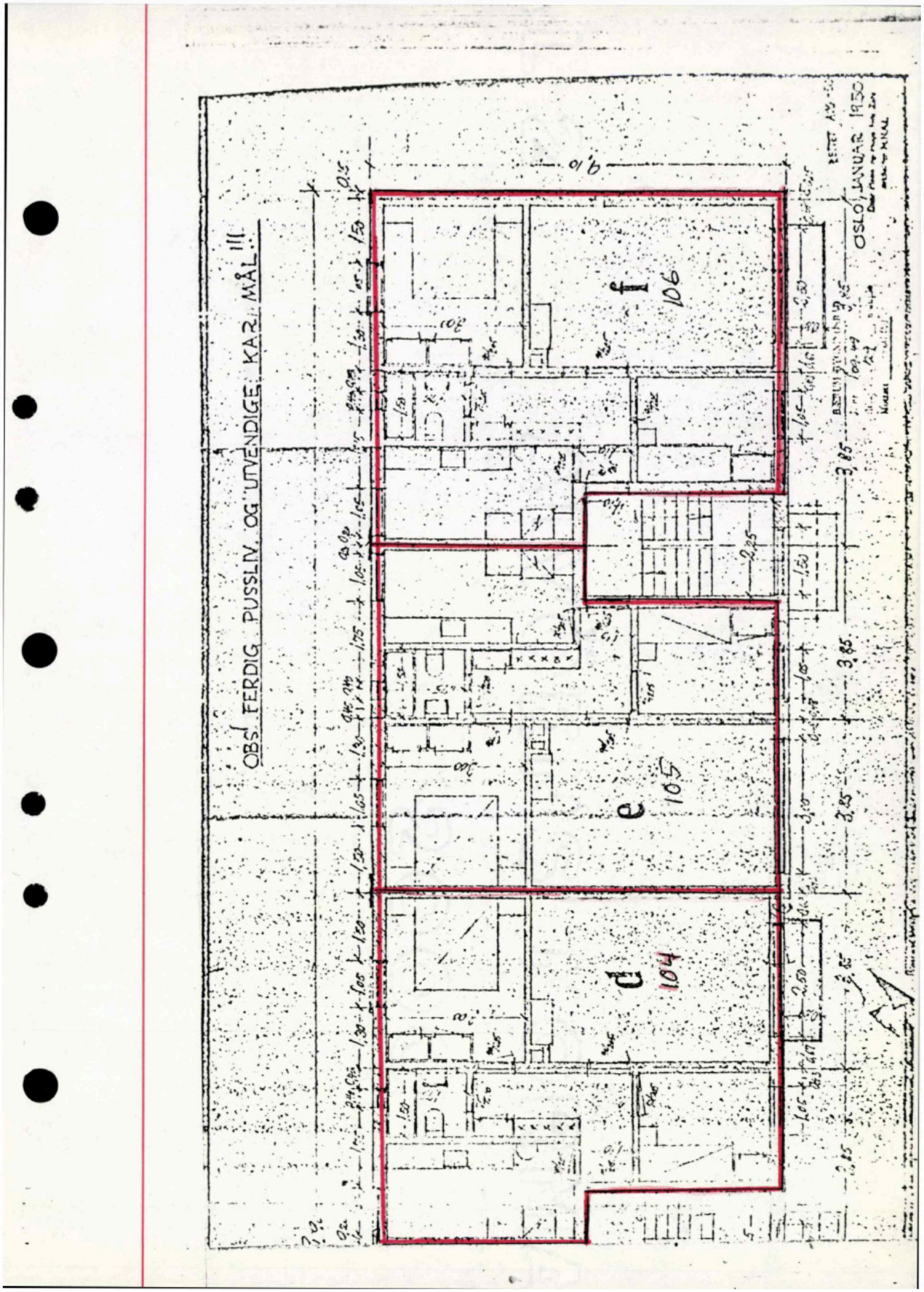
Arnhild Mundal
Arnhild Mundal
Advokat.

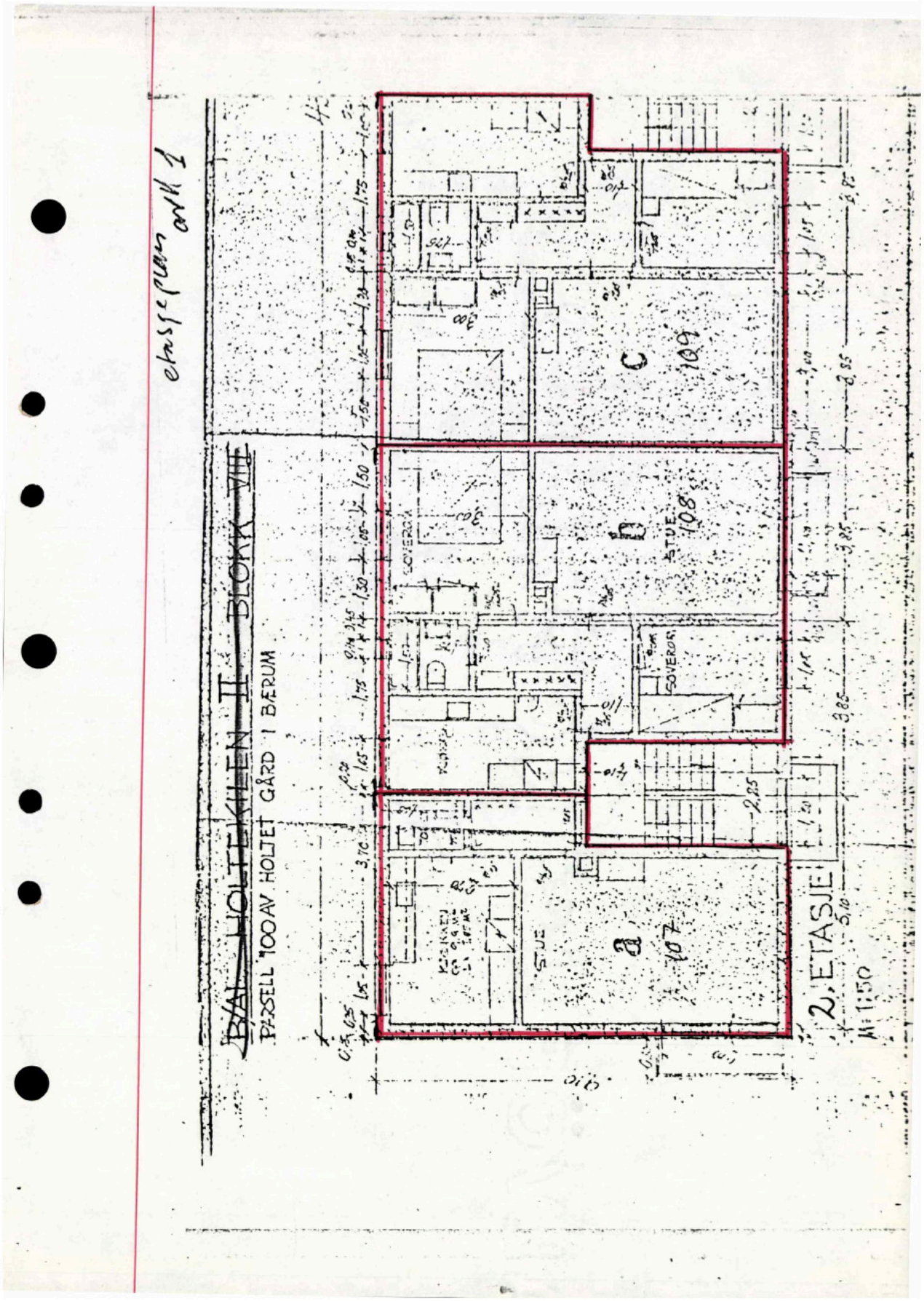
Fordelingsliste for Riiser Larsens vei 15,gnr.14,bnr.4o9.

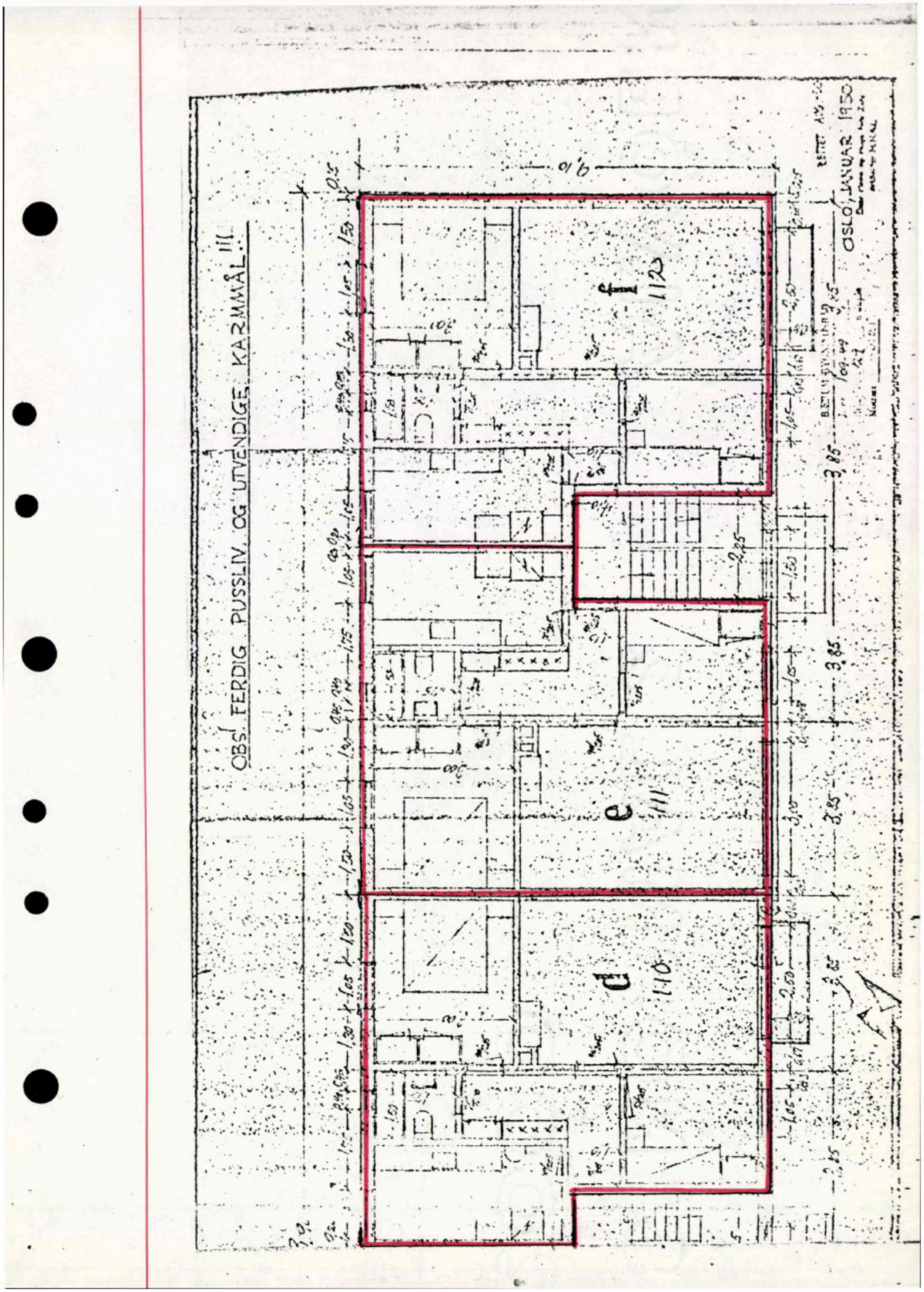
Seksjon nr.	Leilighet nr.	Etasje nr.	Brutto areal	Antall beboelsesrom	Oppgang
1	1o1	1	4o m²	1	A V
2	1o2	1	63 "	3	A H
3	1o3	1	63 "	3	B V
4	1o4	1	63 "	3	B H
5	1o5	1	63 "	3	C V
6	1o6	1	63 "	3	C H
7	1o7	2	4o "	1	A
8	1o8	2	63 "	3	A H
9	1o9	2	63 "	3	B V
1o	11o	2	63 "	3	B H
11	111	2	63 "	3	C V
12	112	2	63 "	3	C H
13	113	3	4o "	1	A
14	114	3	63 "	3	A H
15	115	3	63 "	3	B V
16	116	3	63 "	3	B H
17	117	3	63 "	3	C V
18	118	3	63 "	3	C H

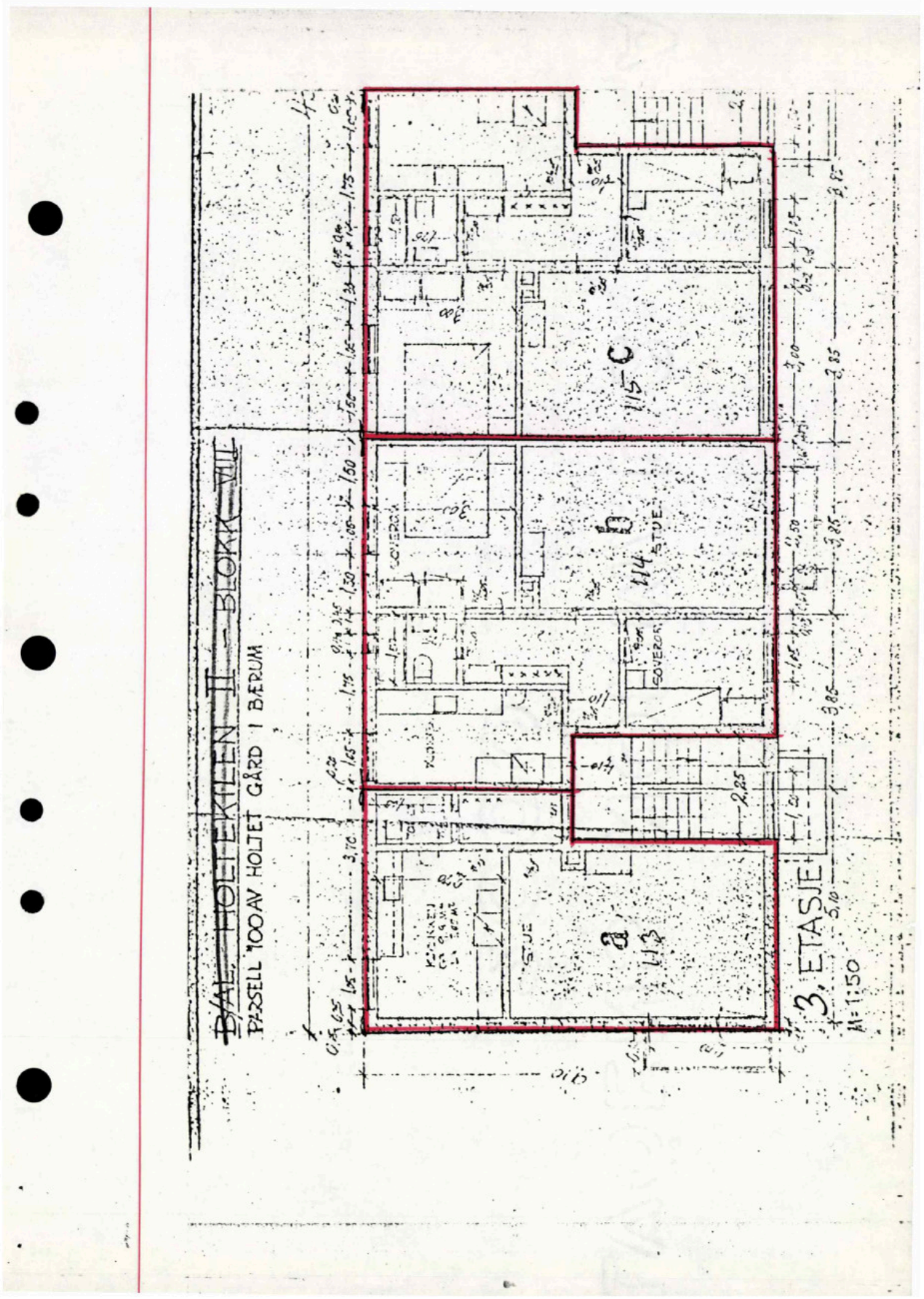

14·410
56,51
14·416
14·415
14·409
2295m²
Drammensveien
62,86
(3130)
490m²
av 14·389
14·389
26,73
midl. reg. vei

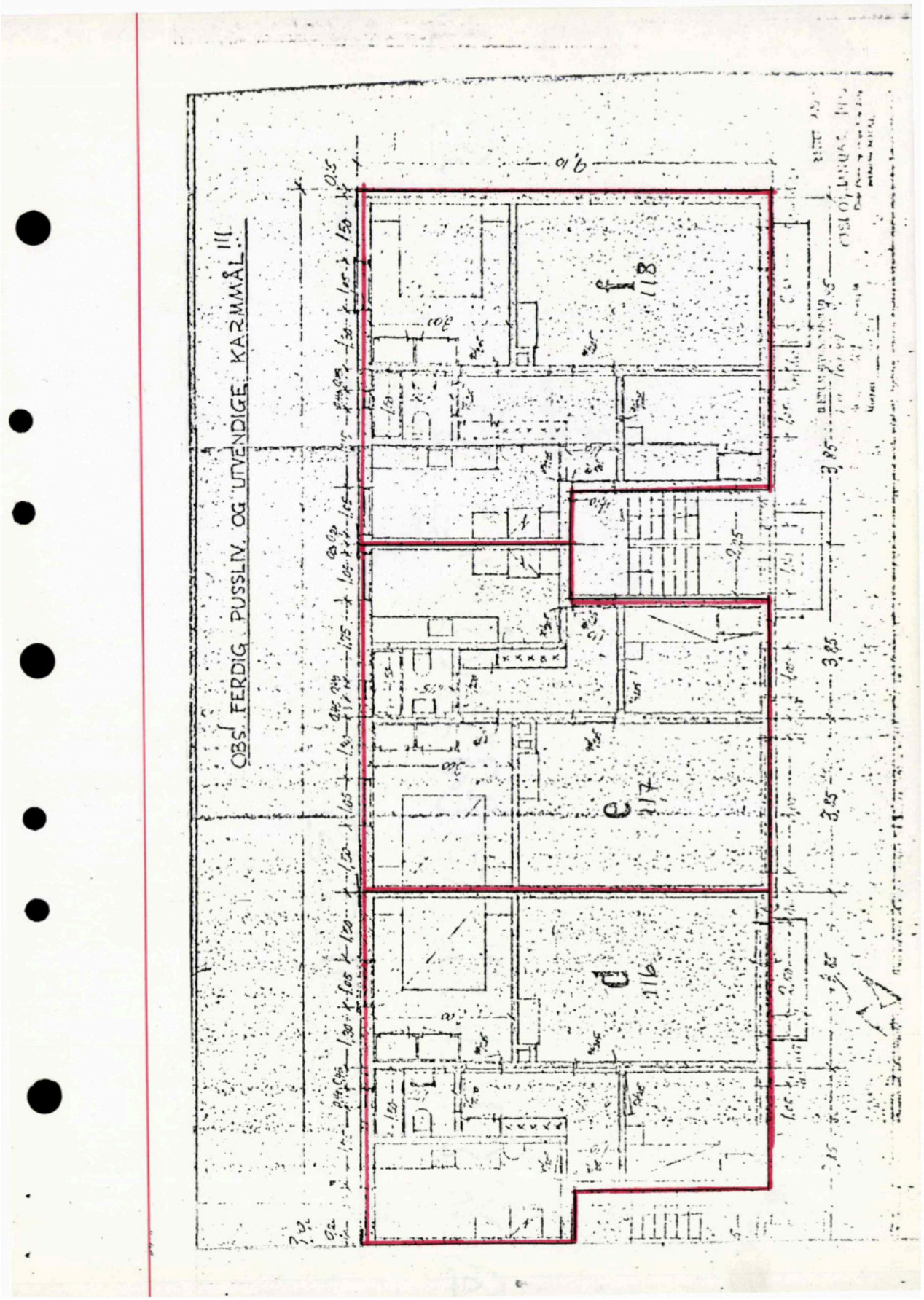

BLOKK VII
PARSELL 100 AV HOLTET GÅRD I BÆRUM
1 ETASJE
STUE
SOVEROM
STUE
SOVEROM
STUE
103
102
101
Gnr. 14 bnr. 409


OBS! FERDIG PUSSLIV OG UTVENDIGE KARMÅL!!!
OSLO JANUAR 1950
106
105
104


BYGGETEGNING
BAL HOLTEKILEN II BLOKK VII
PARSELL 100 AV HOLTET GÅRD I BÆRUM
2. ETASJE
M: 1:50
A 107
B 108
C 109
STUE
SOVEROM
KJØKKEN


OBS! FERDIG PUSSLIV OG UTVENDIGE KARMMÅL!!!
OSLO JANUAR 1950
112
111
110
3.85


B/AL. HOLTEKLEN II – BLOKK VIII
PARSELL 100 AV HOLTET GÅRD I BÆRUM
3. ETASJE
M=1:50
115 C
114 B
113 A
STUE
SOVEROM
KJØKKEN
BAD


OBS! FERDIG PUSSLIV. OG UTVENDIGE KARMMÅL!!!
118
117
116
3.95
2.95

109-49. 12. febr. 1952.

./BA.

D.N.L.' boligbyggelag,
v/murmester O. Dahmen,
Bygaten 2-B,
Oslo.

Blokk VII, parsell 100, gnr. 14, bnr. 409, Holtet.

På anmodning meddeles innflytningstillatelse i våningshus på ovennevnte tomt.

Ferdigattest kan ikke utstedes før eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen er rettet.

For bygningssjefen

Olav Fossan
e.f.

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **07/15232**
J.post ID: 09/141607

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	23.10.2009	2389/09

Adresse - Tiltak:	Riiser-Larsens vei 15 A B C - riving av eksisterende og bygging av nye med innglassing av balkonger		
Gnr/Bnr:	14/409	Mottatt:	08.10.2009
Tiltakshaver:	Riiser Larsensvei 15 BS	Mangelbrev:	
Ansvarlig søker:	Asker og Bærum Boligbyggelag BA	Komplett:	08.10.2009

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

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

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

Dokument	Saksdokid:
Kontrollerklæring - BALCO AB	766228
Kontrollerklæring - Asker Oppmåling AS	766227

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

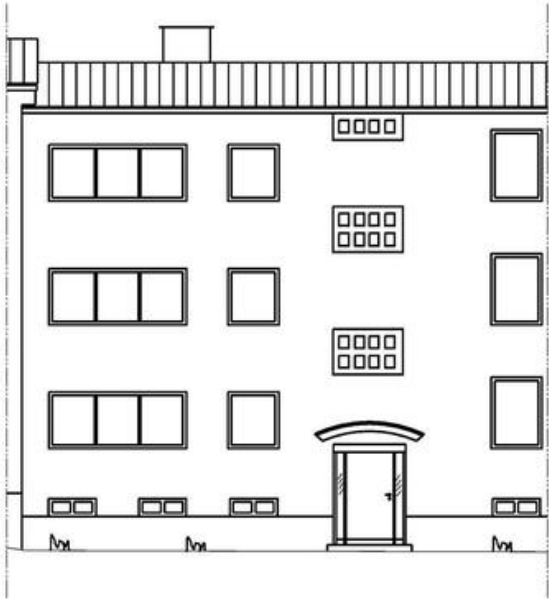
Aud Frøystein
bygningssjef

Hanne Høybach
saksbehandler

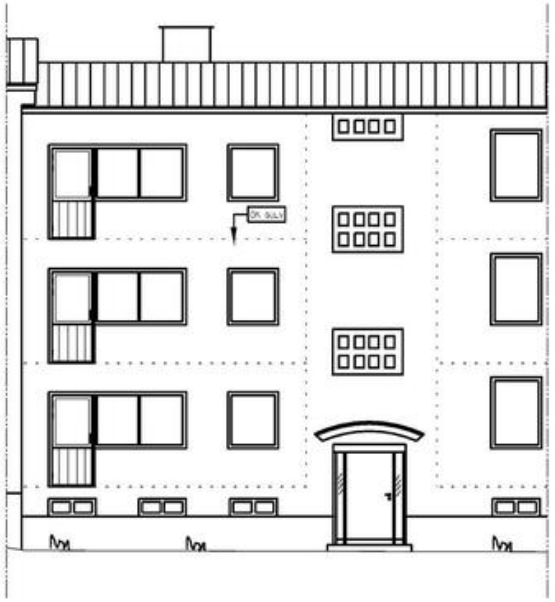
S 04



FASAD MOT SYDØST



DEL AV EKSISTERENDE FASADE,
RAD C OG E UTEN BALKONGER



DEL AV EKSISTERENDE FASADE,
RAD C OG E MED NYE BALKONGDØRER

REV	ANT	ENDRINGSANVISER	DATUM	SIGN

Tittel:
FASADEENDRING, UTVIDELSE AV EKSISTERENDE BALKONGER OG 6 STK NYE MED INNGLASSING OG TAK

RIISER LARSENS VEI 15 A, B OG C
1368 STABEKK
Gnr/BnR: 14/409

Tegningen gjelder:
DEL AV FASADE SYDØST MED NYE DØRER

BALCO AB
Älgvägen 4
SE-352 45 Växjö
SVERIGE
Tel. +46 470 533000
Fax. +46 470 533099

BALCO

TEGNET	KONTROLLERT AV	ANSVARLIG
	AH	LARS KARLSSON

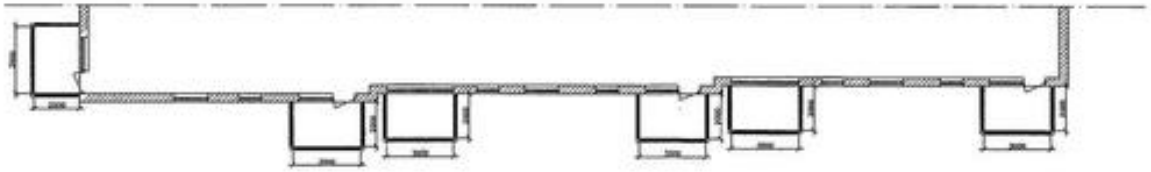
DATO: 2008-12-19 PROSJEKTNR: PS

NYA BALKONGER MED INGLASNING

SKALA	KONTROLLERINGSNR	REV
1:100	S 04	



FASAD MOT SYDØST



PLAN MOT SYDØST

BYGGLOVSRITNING

RIISER LARSENS VEI 15

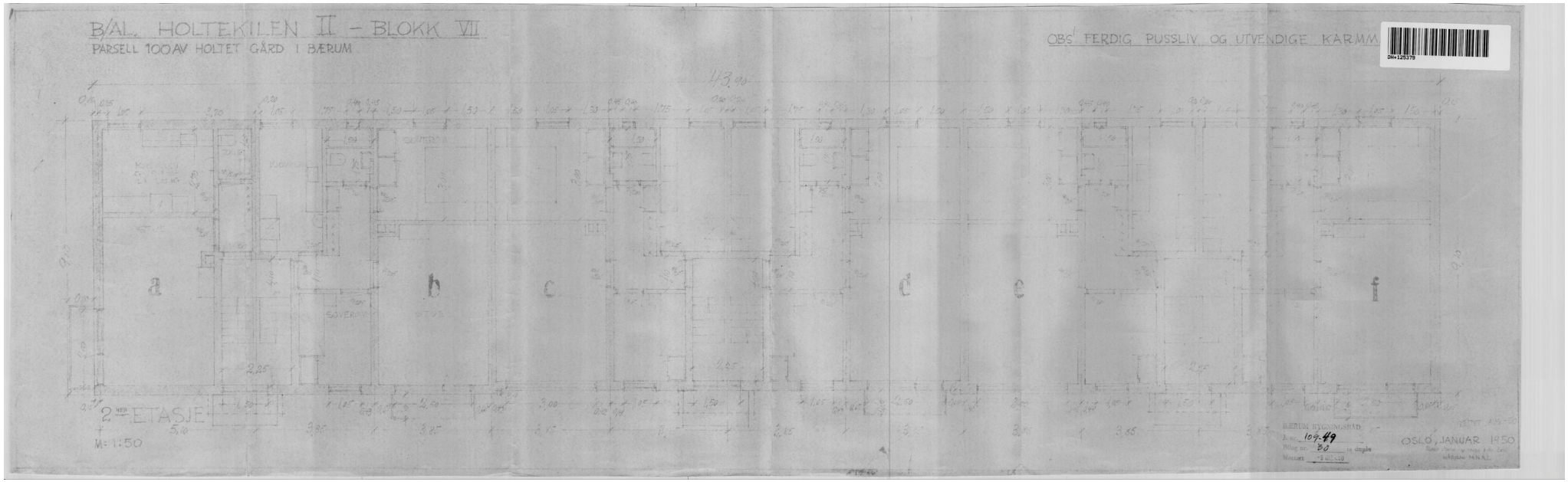
SØRUM, NORGE

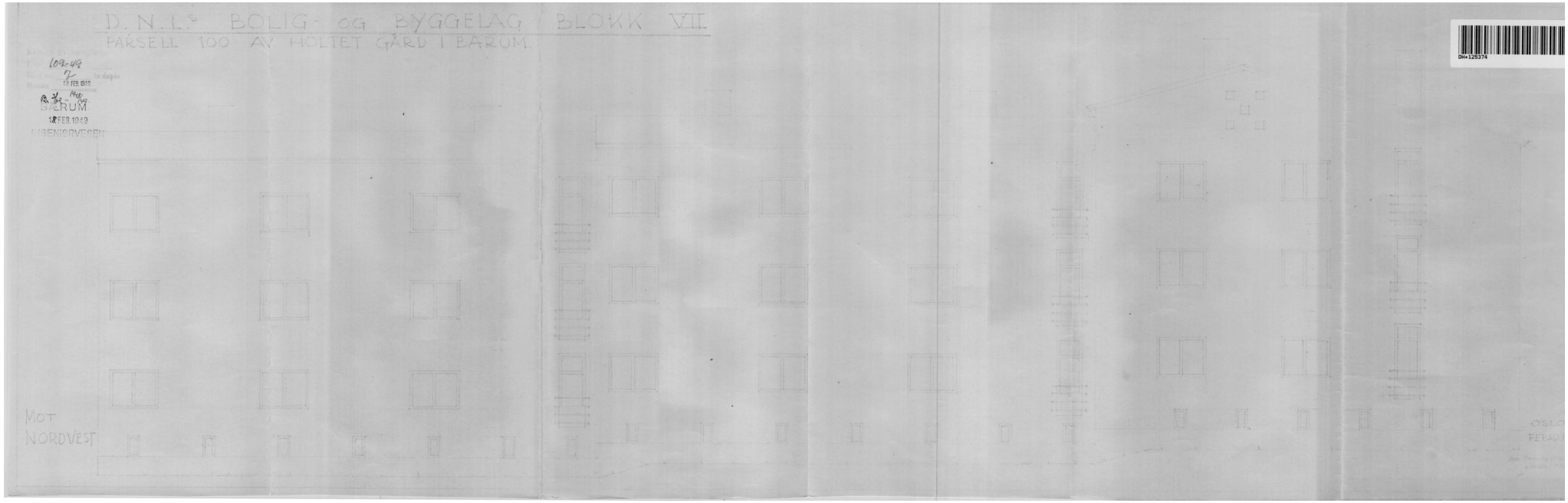
BALCO

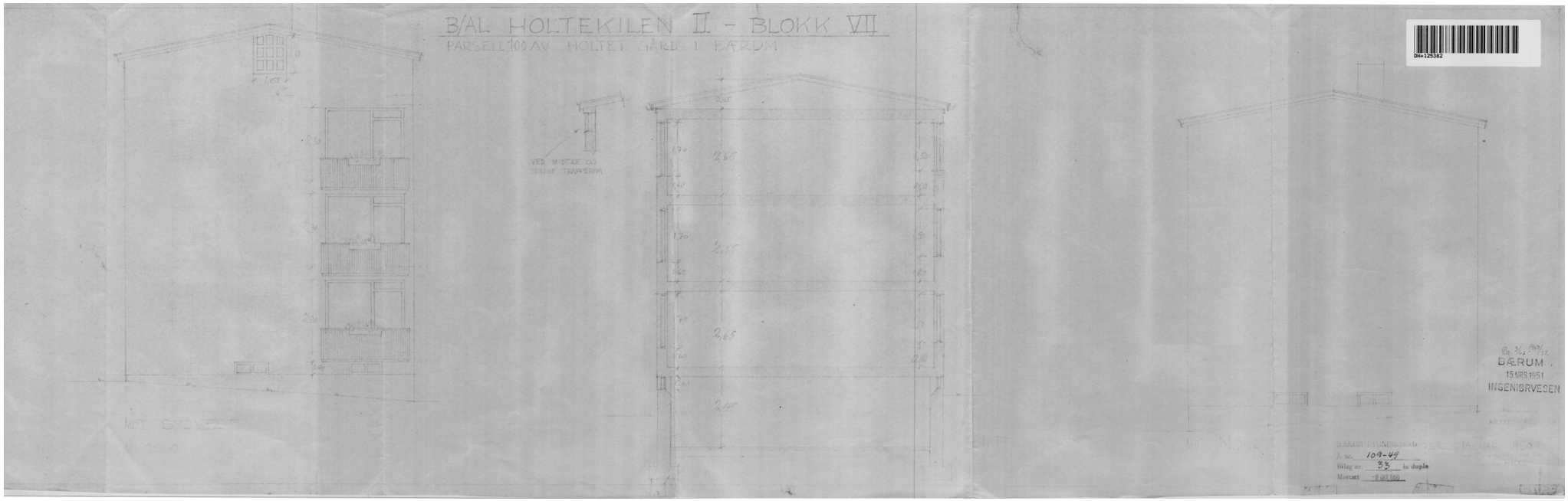
2001-08-22

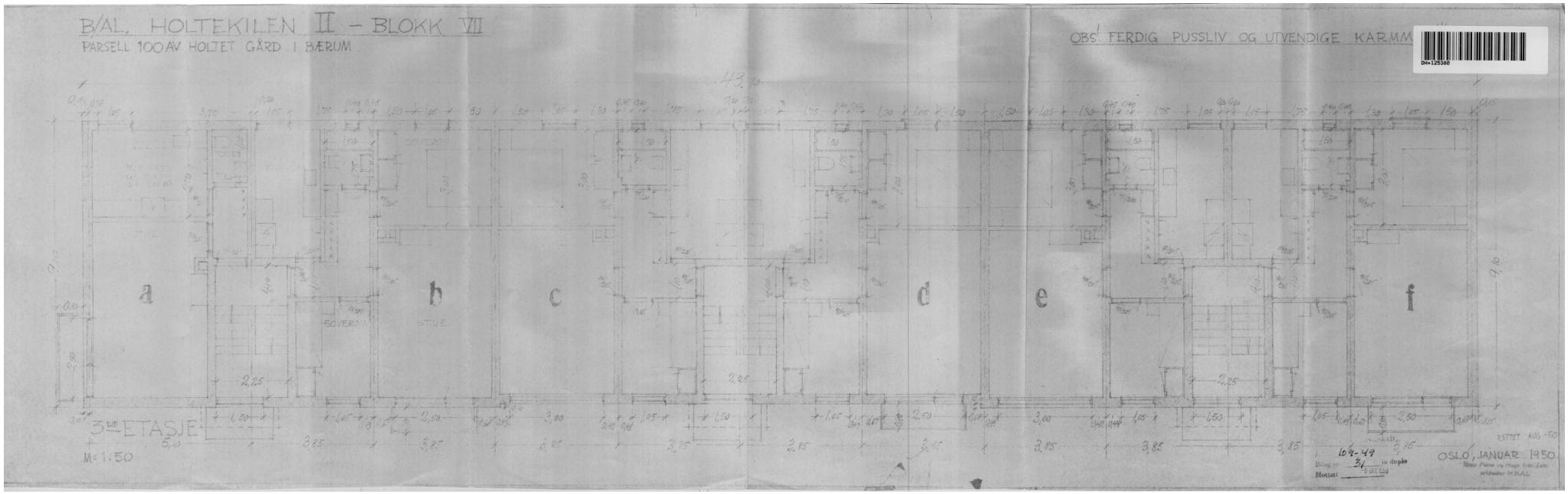
NYE BALKONGER MED INNGLASSING

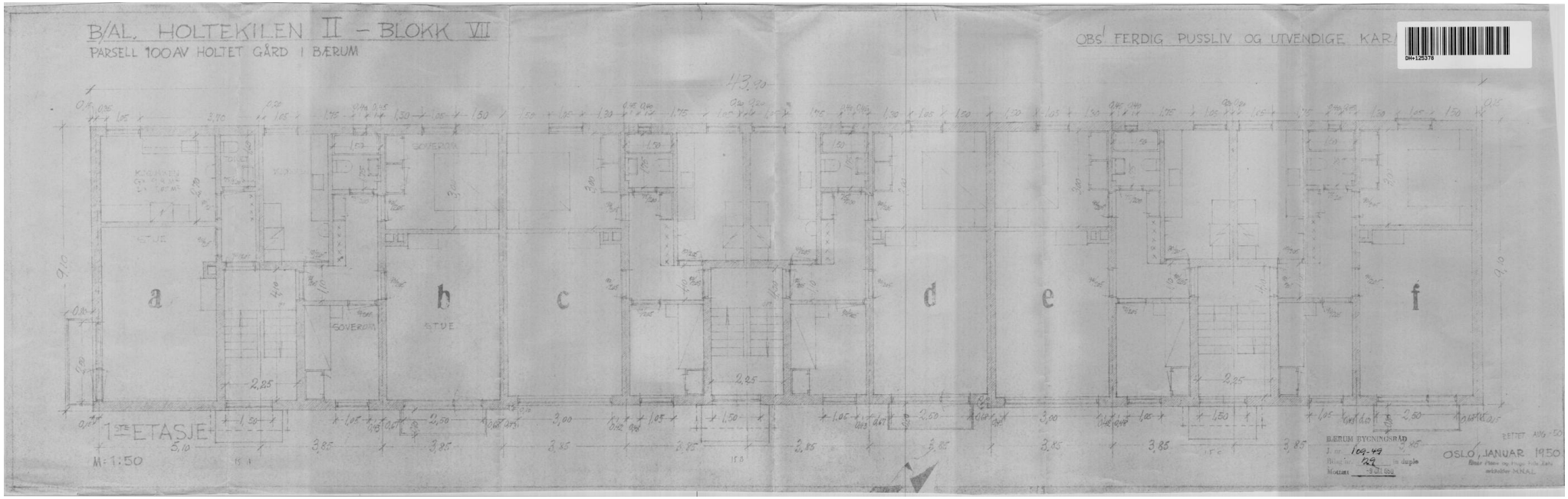
S 01

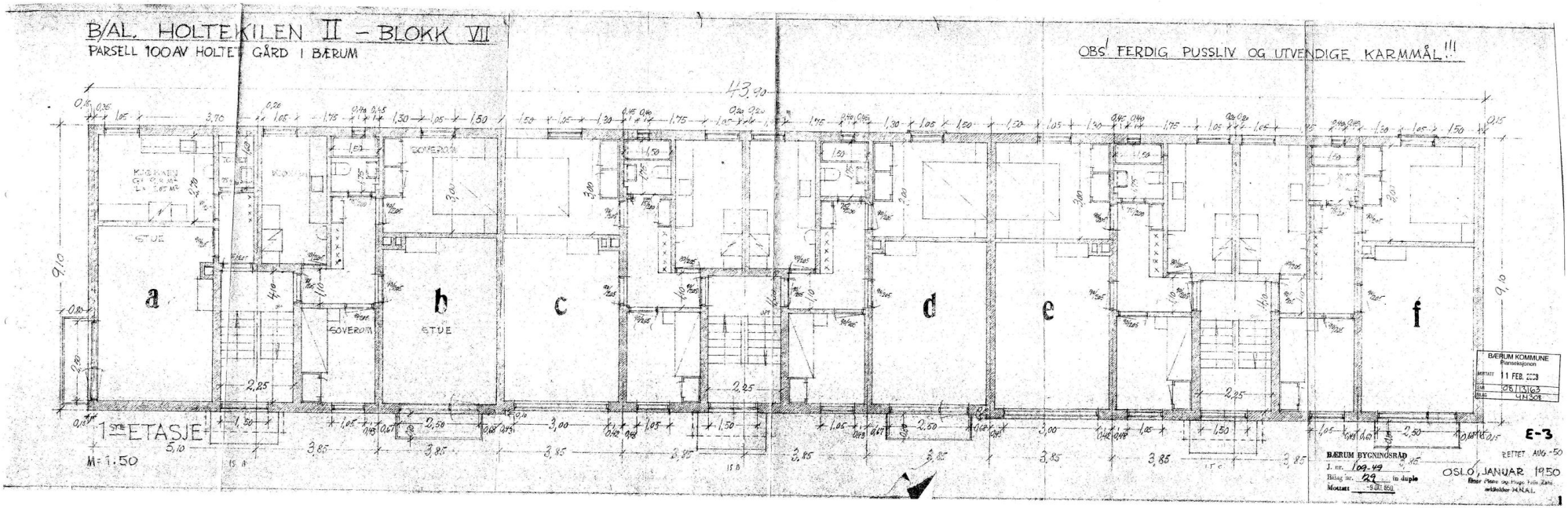

B/AL. HOLTEKILEN II – BLOKK VII
PARSELL 100 AV HOLTET GÅRD I BÆRUM
OBS! FERDIG PUSSLIV OG UTVENDIGE KARMM
43.00
a
b
c
d
e
f
2. NED. ETASJE
M: 1:50
OSLO, JANUAR 1950


D. N. L.s BOLIG- OG BYGGELAG / BLOKK VII
PARSELL 100 AV HOLTET GÅRD I BÆRUM
109-48
19 FEB 1949
BÆRUM
18 FEB 1949
LIGNINGSVESEN
MOT
NORDVEST
DH-125374


B/AL HOLTEKILEN II - BLOKK VII
PARSELL 100 AV HOLTET GÅRD I BÆRUM
VED MØTET OG TRAPPEROM
MOT SYDVEST
BÆRUM
15 MRS 1951
INGENIØRVESEGEN


B/AL. HOLTEKILEN II – BLOKK VII
PARSELL 100 AV HOLTET GÅRD I BÆRUM
OBS! FERDIG PUSSLIV OG UTVENDIGE KARMM
a
b
c
d
e
f
3DJE ETASJE
M=1:50
OSLO, JANUAR 1950


B/AL. HOLTEKILEN II – BLOKK VII
PARSELL 100 AV HOLTET GÅRD I BÆRUM
OBS! FERDIG PUSSLIV OG UTVENDIGE KAR
a
b
c
d
e
f
STUE
SOVEROM
1. ETASJE
M: 1:50
BÆRUM BYGNINGSRÅD
OSLO, JANUAR 1950


B/AL. HOLTEKILEN II – BLOKK VII
PARSELL 100 AV HOLTET GÅRD I BÆRUM
OBS! FERDIG PUSSLIV OG UTVENDIGE KARMMÅL!!!
43,90
a
b
c
d
e
f
STUE
SOVEROM
KJØKKEN
BAD
1STE ETASJE
M=1:50
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 11 FEB. 2003
SAK 26/1316/3
ARKIV GNR 508
E-3
RETTET AUG.-50
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 109-49
Bilag nr. 29 in duplo
Mottatt 9 DES 1950
OSLO, JANUAR 1950
Ener Mohn og Hugo Fritz Zahl
arkitekter M.N.A.L.

Riiser-Larsens vei 15 Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2026

Ordinært årsmøte i Riiser-Larsens vei 15 Boligsameie - Onsdag 20.05.2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Riiser-Larsens vei 15 Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Riiser-Larsens vei 15 Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Riiser-Larsens vei 15 Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Riiser-Larsens vei 15 Boligsameie

Tid: Onsdag 20.05.2026 kl. 18:00
Sted: Hos ABBL, Kinoveien 3 i Sandvika

Gjør oppmerksom på at møtedato har blitt endret siden forhåndsvarslet ble sendt ut.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Stein Hæskja eller ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard foreslås som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard foreslås 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

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 30.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252). Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Riiser-Larsens vei 15 Boligsameie. Riiser-Larsens vei 15 Boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Riiser-Larsens vei 15 Boligsameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Stein Hæskja
Styremedlem, Emilie Letén
Styremedlem, Anahit Salehi
Varamedlem, Herman Nylund Ferre
Varamedlem, Herman Meinich Aastebøl

7.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Emilie Letén er på valg.

1 styremedlem skal velges for 2 år.

7.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmene Herman Nylund Ferre og Herman Meinich Aastebøl er på valg.

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.

7.3 Valg av valgkomité

Sittende valgkomité er: Robert Bendzovski og Darko Bulovan

Det skal velges valgkomité for 1 år.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Riiser-Larsens vei 15 Boligsameie
Styret

Riiser-Larsens vei 15 Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Stein Hæskja, Riiser Larsens Vei 15 C
Styremedlem, Emilie Letén, Riiser-Larsensvei 15 B
Styremedlem, Anahit Salehi, Riiser-Larsens vei 15 A
Varamedlem, Herman Nylund Ferre, Riiser-Larsens vei 15 A
Varamedlem, Herman Meinich Aastebøl, Riiser-Larsens Vei 15 B

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 18 seksjoner. Selskapets navn er Riiser-Larsens vei 15 Boligsameie med org.nr.: 994271601 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1423526

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 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

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

Salg/refinansiering

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Riiser-Larsens vei 15 Boligsameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et underskudd på kr 1.580.710,-

Resultatet er mye dårligere enn budsjettert, noe som skyldes at periodisk vedlikehold for tak ikke var budsjettert med. I forbindelse med periodisk vedlikehold ble det også brukt kostnader for teknisk rådgivning som heller ikke var budsjettert med.

Budsjettposter som ikke er nevnt over er i stor grad som forventet.

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.

Styrets arbeid i 2025

I henhold til en tilstandsrapport utarbeidet av ABBL var det nødvendig å reparere takkledningen på begge takene, det over inngang A og det over inngangene B og C. Tilstanden var dårlig spesielt på solsiden. Vannlekkasjer derfra ved regn kunne føre til større skader nedover i bygget.
Å legge på ny papp krevde bruk av stillaser rundt hele bygget. Det ble derfor bestemt å reparere og fornye fasaden rundt hele bygget mens stillasene var der. Alle takrenner og nedførsler ble erstattet med nye. I tillegg ble takene over inngangene utbedret for å forhindre vanninntrengning langs overgangene tak og vegger.
Det ble over en lengre periode søkt om lån til dekking av disse reparasjonene. Et lån på 2,5 millioner ble innvilget.
I hele perioden har det vært hyppige møter mellom ABBL og styret.

Det ble gjennomført vårdugnad, men høstdugnaden utgikk grunnet reparasjonsarbeidene.

Det ble også gjennomfør årlig brannkontroll i bygget og i enkeltleilighetene.

Det ble gjennomført tre korte styremøter.

Planlagte aktiviteter i 2026

- Varmtvannsberederne er gamle og bør skiftes. Dette anses som første prioritet.
- Hovedinngangsdørene bør skiftes.
- Det er flere elektrisk drevne biler i anlegget. Ladestasjoner bør utredes på nytt.
- Innvendig oppussing av trappeoppgangene bør utføres.
- En inspeksjon av avløp bør gjennomføres og eventuell spyling av disse.
- En kostnadsvurdering for alle tiltakene må utføres og prioriteringer bestemmes etter denne.

Styret i Riiser-Larsens vei 15 Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.04.2026

Resultatregnskap Riiser-Larsens vei 15 Boligsameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 015 599	979 758	975 000	1 072 500
Annen driftsinntekt	2	15 600	15 600	16 560	12 360
Sum inntekter		1 031 199	995 358	991 560	1 084 860
Kostnader					
Lønnskostnad	3	0	55 188	50 000	34 230
Kostnad lokaler	4	381 674	381 510	374 000	410 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	0	937	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	43 673	-40 237	50 000	50 000
Periodisk vedlikehold	7	1 771 780	0	0	0
Annen driftskostnad	8	305 528	214 971	264 500	289 450
Sum kostnader		2 502 655	612 369	738 500	783 680
Resultat før finansielle poster		-1 471 456	382 989	253 060	301 180
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	14 428	1 061	-687	0
Finanskostnad	10	123 682	87 934	73 295	162 378
Sum finansielle poster		-109 254	-86 873	-73 982	-162 378
Årsresultat		-1 580 710	296 116	179 078	138 802

Balanse Riiser-Larsens vei 15 Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		504	9 974
Andre fordringer	11	63 357	16 818
Sum fordringer		63 861	26 792
Bankinnskudd, kasse o.l	12	596 304	613 977
Sum omløpsmidler		660 165	640 769
Sum eiendeler		660 465	641 069

Balanse Riiser-Larsens vei 15 Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-2 097 260	-516 550
Sum egenkapital		-2 097 260	-516 550
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	2 487 049	1 091 161
Sum langsiktig gjeld		2 487 049	1 091 161
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		240 985	43 175
Forskudd innbetalinger		14 723	9 451
Annen kortsiktig gjeld	16	14 969	13 832
Sum kortsiktig gjeld		270 677	66 459
Sum gjeld		2 757 726	1 157 620
Sum egenkapital og gjeld		660 465	641 069

Riiser-Larsens vei 15 Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Stein Hæskja	Anahit Salehi	Emilie Letén
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk 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. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forvendtede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte 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 fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene 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 felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	733 920	694 674	690 000	868 247
Avdrag ordinære lån	198 747	195 012	195 000	41 875
Renter ordinære lån	82 932	90 072	90 000	162 378
Sum	**1 015 599**	**979 758**	**975 000**	**1 072 500**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Motorvarmerstrøm	3 240	3 240	3 240	0
Strøm varmtvann	11 160	11 160	11 160	11 160
Strøm fryseboks	0	0	960	0
Diverse tilleggsytelser	1 200	1 200	1 200	1 200
Sum	**15 600**	**15 600**	**16 560**	**12 360**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	0	16 400	15 000	0
Påløpte feriepenger	0	576	0	0
Påløpte feriepenger	0	1 392	0	0
Styrehonorar	0	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	0	6 542	5 000	4 230
Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	277	0	0
Sum	**0**	**55 188**	**50 000**	**34 230**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2022: Ingen

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	184 744	183 875	190 000	205 000
Lys, varme, energi	68 881	62 171	70 000	70 000
Renhold	67 345	63 564	63 000	70 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	28 789	44 444	25 000	30 000
Sommer- og vinterkostnader	31 915	27 456	26 000	35 000
Sum	**381 674**	**381 510**	**374 000**	**410 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	0	937	0	0
Sum	**0**	**937**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	24 895	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	1 553	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	43 673	0	50 000	50 000
Forsikringsskadesaker	0	-66 685	0	0
Sum	**43 673**	**-40 237**	**50 000**	**50 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Tak	1 771 780	0	0	0
Sum	1 771 780	0	0	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	79 914	75 952	77 000	82 500
Honorar for teknisk rådgivning	30 938	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	575	1 317	2 000	2 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	134 244	90 558	127 000	141 000
Drivstoff	329	0	0	0
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	0	1 000	1 000
Gave, blomster	0	0	1 000	1 000
Kontingent boligbyggelaget	0	0	500	500
Forsikringspremie	50 746	45 945	50 000	51 950
Bank og kortgebyrer	1 430	1 199	1 000	1 500
Kostnader for bomiljøtiltak	7 352	0	5 000	8 000
Sum	**305 528**	**214 971**	**264 500**	**289 450**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	2 383	507	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	1	0	-687	0
Renter plasseringskonto	12 043	555	0	0
Sum	**14 428**	**1 061**	**-687**	**0**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	123 682	87 934	73 295	162 378
Sum	**123 682**	**87 934**	**73 295**	**162 378**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	63 357	0
Påløpte renter	0	16 818
Sum	**63 357**	**16 818**

Kortsiktige fordringer

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	394 537	610 177
Sparekonto Boligbanken	201 767	0
Skattetrekkskonto	0	3 800
Sum	**596 304**	**613 977**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-516 550	-812 667
Fra årets resultat	-1 580 710	296 116
Sum annen egenkapital	-2 097 260	-516 550
Sum egenkapital	-2 097 260	-516 550

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	0	1 091 161
Gjeldsbrevlån	2 487 049	0
Sum	**2 487 049**	**1 091 161**

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**Sparebanken Øst**	**DnB Bank ASA**
Formål:	Refinasiering + rehabilitering av tak og fasade	
Lånenummer:	**22238891896**	**12116833881**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2009
Rentesats:	6.55 %	7.15 %
Beregnet innfridd:	15.08.2050	11.08.2025
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000	3 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 091 161
Avdrag i perioden:	12 951	1 091 161
Opptak i perioden:	2 500 000	0
Lånesaldo 31.12:	**2 487 049**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	2 247 170	0

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238891896	15	142 792	2 141 880
	3	115 056	345 168

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	**Regnskap 2024-12**
Skattetrekk	0	3 800
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	1 636
Påløpt arbeidsgiveravgift	0	277
Påløpte feriepenger	0	1 968
Påløpte renter	14 640	0
Avsetning	0	6 151
Utleggskonto	329	0
Sum	**14 969**	**13 832**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	**Regnskap 2024-12**
Disponible midler per 01.01 IB	574 310	475 381
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-1 580 710	296 116
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 104 112	-214 390
Opptak lån	2 500 000	0
Årets endring disponible midler	-184 822	81 727
Disponible midler UB	389 489	574 310

Resultat og balanse med noter for Riiser-Larsens vei 15 Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Riiser-Larsens vei 15 Boligsameie

Styreleder	Stein Hæskja (sign.)	26.04.2026
Styremedlem	Emilie Letén (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Anahit Salehi (sign.)	21.04.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Riiser-Larsens vei 15 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Riiser-Larsens vei 15 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, 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, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

Penneo document key: EKBIH-DF6V2-7WN6L-DHL86-5FP4B-DO4D9

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: EKBIH-DF6V2-7WN6L-DHL86-5FP4B-DO4D9

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 Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-27 11:55:19 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EKBIH-DF6V2-7WN6L-DHL86-SFP4B-DO4D9

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET RIISER LARSENS VEI 15

(endringer godkjent på konstituerende sameiermøte 31.03.2009)
(sist endret på ordinært sameiermøte 18.03.2010)

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtektsbestemmelser som gjelder for Sameiet Riiser Larsens vei 15.

Reglene har til hensikt å skape gode forhold mellom naboer og innen eiendommen.
De skal også tjene til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

---

1. Det er viktig at **alle** utfører vask av trapper i henhold til oppsatt plan og at den enkelte beboer holder trappegangen og kjelleren ryddig, ren og i orden.
   Snømåking og renhold av ute trapp og tilhørende område, klipping av gress samt plassere søppelsekker i stativene, utføres av beboerne i henhold til oppsatt vaktmesterplan.

2. Sportsutstyr, sykler, barnevogner o.a. skal ikke plasseres i trappeganger eller inngangsparti eller slik at det kan være til hinder for postverket eller andre. I kjeller kan sykler, barnevogner og lignende settes på anvist plass.

3. Skrot, kasserte gjenstander og avfall skal ikke settes i kjellerganger eller rom, eller hensettes annet sted på sameiets område.

4. Lufting av tøy/klær og/eller banking av tøy, sengeklær og lignende fra vindu eller balkong er ikke tillatt. Slik banking/lufting skal skje på dertil anvist sted.
   Det er ikke tillatt å henge tøy på balkongen slik at det er synlig fra vei/gate.
   Grilling på balkongen er ikke tillatt.

   - Det er forbudt å montere markiser eller lignende på de nye balkongene.
   - Det er forbudt å montere parabolantenner, eller andre typer antenner.
   - Det er forbudt å bore eller på annen måte punktere aluminiumsprofilene eller glasset.
   - Det er forbudt å montere andre gardiner eller lignende enn rullgardinene som følger med i balkongleveransen.
   - Den enkelte sameier er ansvarlig for å holde de leverte rullgardiner i orden.
   - Det er forbudt å bruke balkongen til lagerplass. Det er også forbudt å lagre søppel, hvitevarer og lignende.
   - Det er forbudt å montere blomsterkasser på balkongens utside.
   - Det er forbudt å tildekke balkongens dreneringssystem.
   - Balco A/Bs leverte brukerveiledning skal følges.

5. Det er tillatt med dyrehold i boligsameiet. Dyreeier må melde fra til boligsameiets styre før anskaffelse, og sørge for at følgende betingelser overholdes:

   - Det er båndtvang hele året for alle typer husdyr som luftes ute på boligsameiets eiendom.
   - Ekskrementer fjernes umiddelbart, og kastes i søppelkassen (husk pose).
   - Den enkelte dyreeier er ansvarlig for at dyret ikke er til sjenanse for andre beboere.
   - Den enkelte dyreeier er ansvarlig for at dyret ikke påfører skade på boligsameiets eiendom, f. eks. skraper på dører, karmer og dører, skader blomster, grøntanlegg mv.

6. Arbeide samt oppussing som medfører støy forsøkes unngåes på søndager og helligdager.

7. Vis hensyn til naboer ved bruk av musikkanlegg.

8. Det skal være ro i blokken mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.

9. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene bør påklages skriftlig til sameiets styre som skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger.

10. Beboerne oppfordres til - av egen interesse - å verne om fellesarealene. Alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Riiser-Larsens vei 15 Boligsameie onsdag 20.05.2026 kl. 18:00 - Hos ABBL, Kinoveien 3 i Sandvika.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard ble valg som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 6 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble ikke levert noen fullmakter, totalt 6 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Liv Oda Taksgaard. Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Anahit Salehi ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Møteleder gjennomgikk årsmeldingen.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Møteleder gjennomgikk årsregnskapet for 2025.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Vedtak:
Styret får kr 30.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge AS (org.nr. 935 416 779). Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Vedtak:
Årsmøtet velger Cedra Norge AS (org.nr. 935 416 779) som ny revisor for Riiser-Larsens vei 15 Boligsameie. Riiser-Larsens vei 15 Boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Riiser-Larsens vei 15 Boligsameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/ kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Budsjett for 2026

Møteleder gjennomgikk budsjettet for 2026.

Vedtak:
Styrets budsjett ble tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styremedlemmer

1 styremedlem skal velges for 2 år.

Vedtak:
Robert Bendzovski ble valgt som styremedlem for 2 år.

7.2 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.

Vedtak:
Ingvill Løvoll og Herman Nylund Ferre ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

7.3 Valg av valgkomité

Det skal velges valgkomité for 1 år.

Vedtak:
Emilie Letén og Ivana Bulovan ble valgt som valgkomité for 1 år.

Møtet avsluttet kl. 18:33.

Protokoll for Riiser-Larsens vei 15 Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Liv Oda Taksgaard (sign.)	20.05.2026
Protokollvitne	Anahit Salehi (sign.)	21.05.2026

V E D T E K T E R

for

Sameiet Riiser-Larsens vei 15 Boligsameie i Bærum

Godkjent på konstituerende årsmøte 22.11.83.
Endret på årsmøte 20.02.97, 21.04.98, 29.04.99, 22.04.04, 23.05.07, 04.04.2018 og 27.03.2019
Sist vedtatt på ordinært årsmøte 31. august 2020

§ 1 Innledning

Eiendommen, gnr. 14, bnr. 409, er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 29. mars 1983 delt opp i 18 ideelle eiendomsandeler.

Alle bestemmelser som er inntatt i vedtektene og skjøtet fra Borettslaget Holtekilen II under avvikling, 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.

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

§ 2 Rett til bruk av seksjon og fellesareal

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til èn bolig benevnes seksjon. Seksjon nr. 1, 7 og 13 disponerer èn nummerert loftsbod og èn kjellerbod. Øvrige seksjoner disponerer èn nummerert loftsbod og to kjellerboder. Alle seksjonene disponerer èn parkeringsplass med kontakt for motorvarmer. Dessuten har eier av seksjonen felles bruksrett, sammen med de øvrige eierne av eiendommen, til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretninger, parkeringsplasser m.m.

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

Eieren har rett til å overdra og pantsette sin seksjon i henhold til skjøte og vedtekter.

Overdragelse skal godkjennes av styret, som dog ikke kan nekte godkjennelse uten saklig grunn.

Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

Seksjonseieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4 Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte 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.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Styret kan kommunisere med alle eierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkelte eiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 5 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør, fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdet omfatter også den indre del av balkongen, d.v.s. den delen som ikke sees utenfra.

Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold av andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

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

Unnlatelse 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 forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6 Forandringer i boligen, antenne, markise m.m.

Seksjonseier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

§ 7 Boligsameiets 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 bursenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Boligsameiet skal:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, parkeringsplasser og fellesinnretninger av enhver art.

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere.

c) Forvalte garasjeanleggene og eventuelle motorvarmeranlegg.

§ 8 Fellesutgifter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsmessige omkostninger. Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, parkeringsplasser, grøntarealer og beplantninger.

Til dekning av felleskostnadene betaler hver seksjonseier et månedlig kostnadsbidrag. For mye innbetalt kostnadsbidrag overføres til disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes av boligsameiets styre, med basis i følgende fordelingsnøkkel:

75 % fordeles likt på hver seksjon
25 % fordeles etter boligens nettoareal (bruksareal)

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

Unntatt fra fordelingsnøkkelen er kostnader ved oppføring av nye balkonger, jf. eierseksj.loven § 29. Disse kostnadene fordeles slik: Kostnader ved fjerning av gamle balkonger belastes de 12 seksjonene som alltid har hatt balkong, kostnader ved å lage døråpning belastes de 6 seksjonene som ikke opprinnelig har hatt balkong, mens kostnadene ved å sette opp samtlige balkonger og innglassing av disse, fordeles likt på samtlige seksjoner.

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 Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Årsmøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette hvert enkelt år.

§ 10 Utleie

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasjeplass før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§ 11 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, jf. vedtektene §17

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

§ 12 Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseiere, kan vedkommende med minst seks måneders skriftlig varsel pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jfr. eierseksjonsloven § 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.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommen øvrige brukere, kan sameiet ved styret kreve fravikelse av seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 13 Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Innkalling til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Årsmøtet ledes av styrets leder.

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

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf esl §41. 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
5. Valg av revisor
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av valgkomitè på 2 medlemmer
8. Eventuell godtgjørelse til styret
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 14 Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med èn 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,
2. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
3. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre
4. seksjonseierne i fellesskap,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
6. samtykke til endring av formål for èn eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
7. samtykke til reseksjonering,
8. vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det 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 besluttes,

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

Det kreves tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
3. Endring i fordeling av felleskostnader.
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
5. Om beregning av flertallet i seksjonseier
6. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte.

Årsmøtet, styret eller noen som representerer sameiet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter, krever enstemmighet av samtlige seksjonseiere.

§ 15 Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år, dog slik at ett styremedlem etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg.

Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon, trer han ut av styret. Styret forestår 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 og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer, jf Esl § 60.

§ 16 Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

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

Styret kan delegere 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.

§ 17 Pantesikkerhet overfor sameiet

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.

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseierens forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr. 10.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assuranse/erstatningssum. Denne panterett har prioritet etter 90 % av lånetakst avholdt i henhold til Forsikringsrådets regler, og er uten opptrinnsrett.

§ 18 Tvister

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

§ 19 Vedtektsendring

Endring av boligsameiets 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.

§ 20 Oppløsning

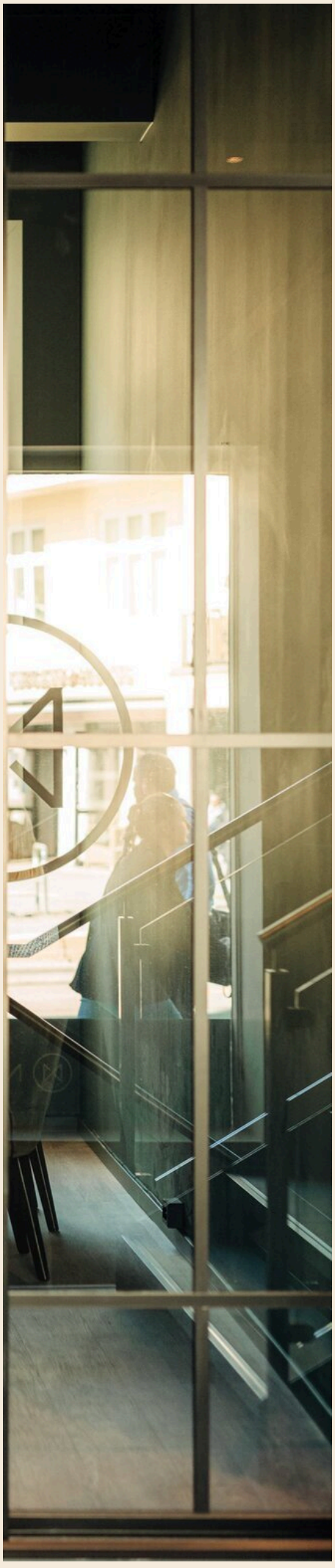
Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke fra samtlige seksjonseiere.

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

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 bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0113/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Riiser-Larsens vei 15C 1368 STABEKK
Matrikkel: Gnr 14, bnr 409, snr 12 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Eirik Halvorsen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Grünerløkka
e.halvorsen@nordvikbolig.no
455 02 606



Sebastian Qvigstad
Fagansvarlig / Eiendomsmegler
Nordvik Grünerløkka
s.qvigstad@nordvikbolig.no
988 59 121

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: