

# aktiv.



Rugdefaret 23E, 1341 SLEPENDEN

**Familievennlig rekkehus over tre plan med solrik terrasse, flott utsikt og nærhet til tog, skole og marka. Garasjeplass**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Odd André Engh

**Mobil** 900 44 917

**E-post** odd.andre.engh@aktiv.no

### Aktiv Asker

Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 500 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 134 785,-  
**Omkostn.:** Kr 192 200,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 826 985,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 495,-  
**Selger:** Rune Wold

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1962  
**BRA-i/BRA Total** 125/125 kvm  
**Tomtstr.:** 52021 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 119, bnr. 25  
**Snr.** 96  
**Oppdragsnr.:** 1110240417

# Familievennlig rekkehus over tre plan med solrik terrasse, flott utsikt og nærhet til tog, skole

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig nabolag, omgitt av flotte fellesarealer med store grøntområder, lekeplasser, ballplass/skøytebane og en hyggelig akebakke. Området byr på et rikt tilbud og har kort vei til buss, togstasjon, skoler, barnehager, dagligvarebutikk og marka. I tillegg er det kort avstand til Sandvika med et bredt utvalg av servicetilbud og handel.

Boligen går over tre etasjer og inneholder blant annet to stuer, tre soverom, to bad og en romslig terrasse med utsikt.

Garasje plass i felles rekke medfølger.

Sørvendt terrasse med utsikt  
Ny utvendig kledning fra 2017  
Drenering og fuktsikring utført i 2008/2009  
Kort vei til buss og tog  
Nærhet til skoler og barnehager  
Gode tur- og rekreasjonsmuligheter i marka  
Kort vei til både Sandvika og Holmen

Velkommen!

# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	14
Om eiendommen .....	20
Tilstandsrapport .....	35
Egenerklæring .....	52
Nabolagsprofil .....	57
Forbrukerinformasjon .....	233
Budskjema .....	234



















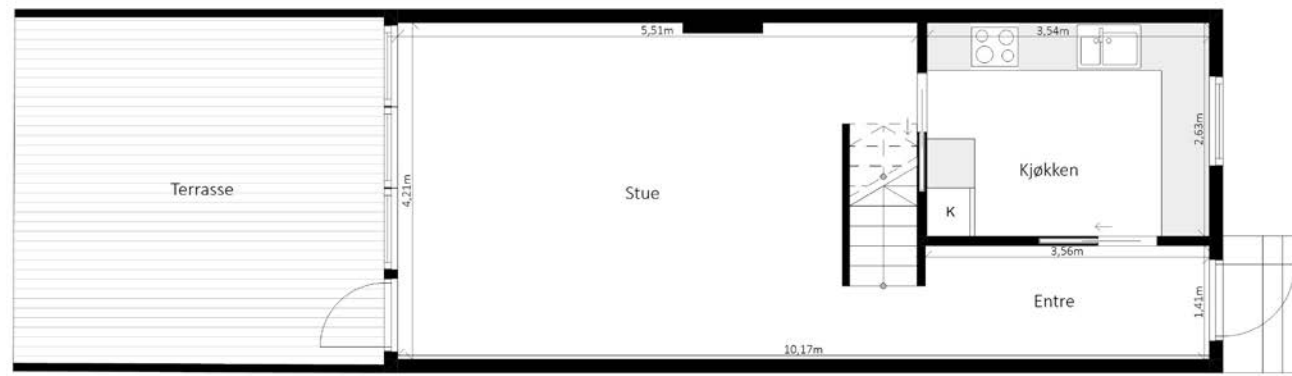




# Plantegning

## 1. etasje

Rugdefaret 23E, 1341 Slependsen  
Rekkehus

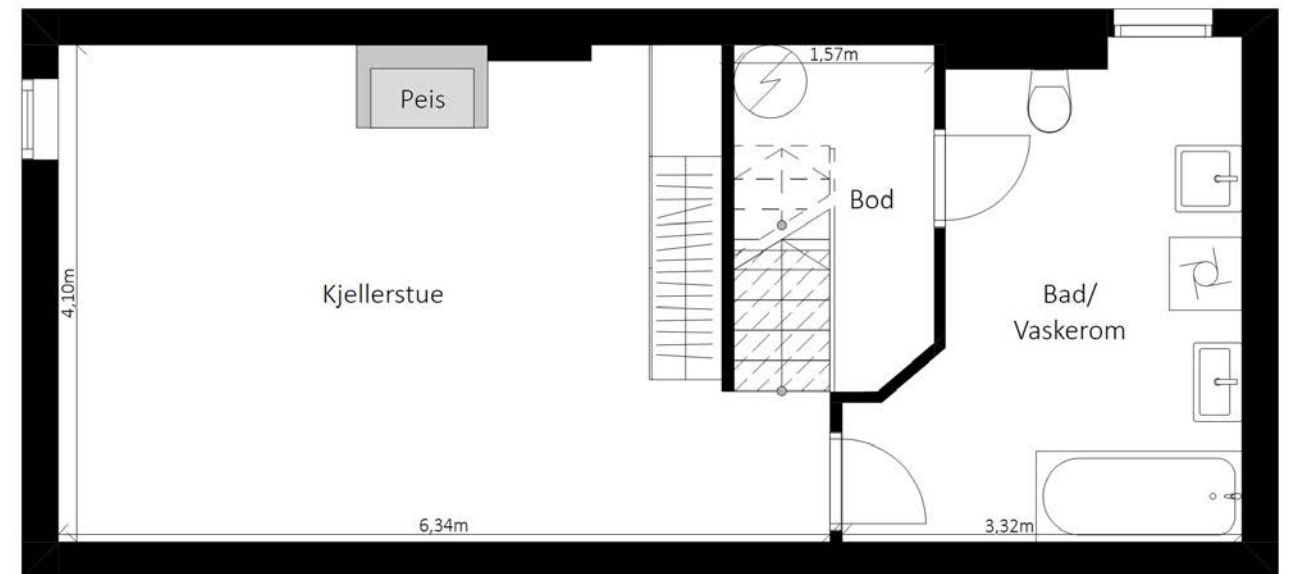


Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

## 2. etasje

Rugdefaret 23E, 1341 Slependsen  
Rekkehus

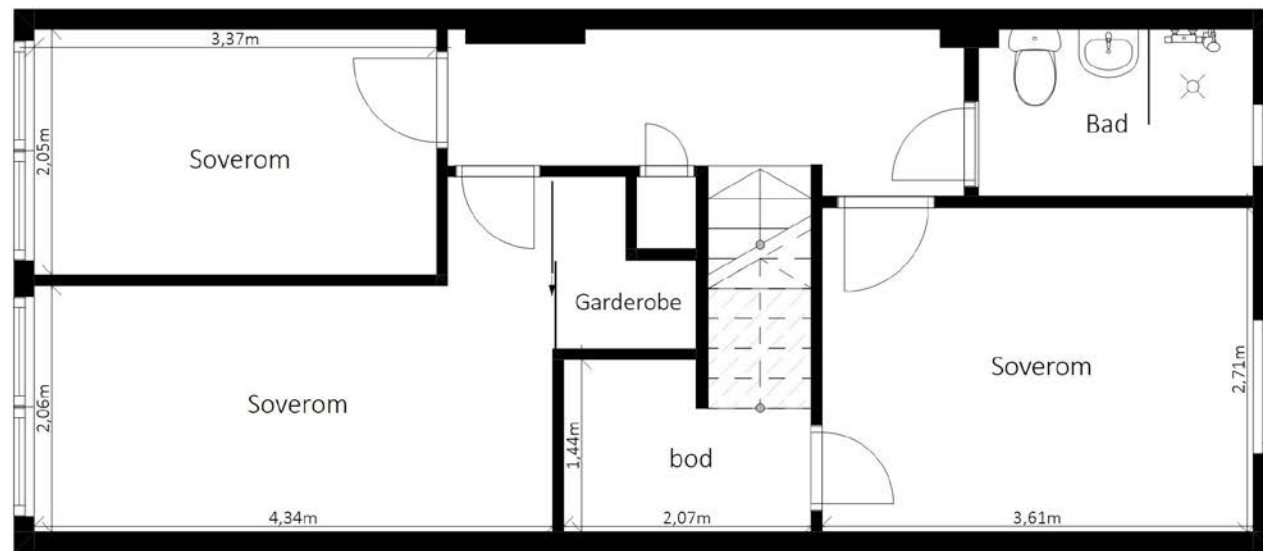


Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Rugdefaret 23E, 1341 Slependen  
Rekkehus



Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon

# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





**Et hjem er mer verdt  
enn et hus, og et hus  
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 125 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 125 m<sup>2</sup>

TBA: 20 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 40 m<sup>2</sup> Kjellerstue, bod, bad/vaskerom1. etasje

BRA-i: 43 m<sup>2</sup> Entrè, kjøkken og stue

2. etasje

BRA-i: 42 m<sup>2</sup> 3 soverom, bad, bod

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringsstidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel ha avvik ihht tekniske forskrifter og mangle godkjenning fra kommunen

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

52021 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Ideell andel av felles eiendom med spredte rekkehus og boligbebyggelse. Rugdefaret 23 E ligger i en trafikk stille blindvei. Meget solrik beliggenhet. Terrasse ut fra stue. Felles asfaltert adkomst. Meget barnevennlig og etablert boligstrøk på Tanum/

Slependen i Bærum.

### Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 1959.

### Regulering av festeavgift

Sameiet fester tomten av Berit Lunde/Wenche I. Karlshaugen i 99 år fra 01.07.1959. Festeavgiften for 2024 er på kr. 586 411,-. Denne reguleres hvert 10. år neste gang sommer 2031. Etter festekontrakten kan bortfester kreve at det innløses 2 mål i året

### Fstekontrakt datert

01.07.1959.

### Beliggenhet

Rugdefaret 23E ligger på Slependen/Tanum i Bærum. Boligen ligger fint til i blindvei, med meget gode solforhold og fin utsikt. Boligområdet har gode oppvekstvilkår samt et rikt natur- og aktivitetstilbud. Rugdefaret er et perfekt utgangspunkt for den friluftsglade med umiddelbar nærhet til marka med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter, året rundt.

Fritid og aktiviteter:

Både Billingstad barneskole- og barnehage ligger kun en kort spasertur fra boligen. Her finner du både lekeplasser og fotballbane. I tillegg er det kun en kort sykkeltur til Lynbanen med sandvolleyballbane, grusbane, fotballbinge og lekestativer. Om vinteren er det her skøytebane og akebakke. På Holmen finnes idrettsanlegg med ishall, kunstgressbane, turnhall, innendørs klatrevegg og tennisbaner. Kort vei er det også til Bjørnegård kunstgressbane og Combihallen. Ved Holmenskjeret ligger det også en

og flott svømmehall. Det er også kort vei til Kirkerudbakken alpinanlegg. Alternativt er Kolsåsbakken, som ligger noe lengre unna.

Rekreasjon:

Det er en rekke gang- og sykkelstier i nærområdet som blant annet tar deg mot Sandvika og sjøen, eller oppover mot Vestmarka. Like ved Billingstad skole begynner tur- og skiløypene som tar deg inn til Vestmarksetra og Skaugumsåsen. Her er det et stort utvalg av skogsstier, turløyper, preparerte skiløyper. Dette er med andre ord et perfekt utgangspunkt for flotte turopplevelser for hele familien, året rundt.

Holmenskjeret, Hvalstrand, Kadettangen og Kalvøya er populære strender om sommeren med fine bademuligheter og store grøntområder. Det er også flere hyggelige badestrender og småbåthavner, som åpner for trivelige sommerdager på og ved Oslofjorden med bading, båtliv og gode fiskemuligheter.

Handel og tjenester:

Fra boligen kan man gå bort til Billingstads egen nærbutikk, Joker. Her har du enkel tilgang til alt du trenger for de daglige innkjøp. I tillegg er det flere kjøpesentre i nærheten; Slependen Senter, Holmen Senter og Sandvika Storsenter med sine brede utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Det er også kino og kulturhus i Sandvika. Sandvika har de senere år utviklet seg til å bli et moderne sentrum med kino, bibliotek, kulturhus, restauranter, kafeer, Sandvika Storsenter m.m.

### Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Spredte rekkehus- og boligbebyggelse

### Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det kort og trygg skolevei på kun ca. 1,5 km. til Tanum barneskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Ås Barnehage Avd. Vågebytoppen, Bekkeveien barnehage og Veslefrikk barnehage. Området sokner til Bjørnegård ungdomsskole.

### Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass ligger ca. fem minutters gange fra eiendommen og det er kun ca. 10 minutters gange til Billingstad togstasjon. Fra Billingstad togstasjon går det hyppige avganger, ca. hvert 15. minutt mot både Oslo og Asker. Toget bruker ca. 15 minutter til Lysaker og ca. 22 minutter til Nasjonalteateret. På Billingstadsletta er det gode bussforbindelser mot både Asker, Sandvika og Oslo. Det går ekspressbuser til Oslo i rushtiden, samt nattbuss.

### Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

### Type takst

Eierskifterapport

### Byggemåte

Rekkehus med 4 enheter oppført i 1962. Grunnmur av betong, bindingsverk i tre med stående og liggende kledning. Saltak i trekonstruksjoner teknet med papp.

Vegger: Malte slette flater, malt glassfibertapet, fliser på bad, trepanel



Himling: Folierte plater (tak-ess), trepanel  
Gulv: Laminat, parkett, fliser på bad + entrè, betong

Mindre avvik på beskrivelser av materialer kan forekomme

Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

2011 ble rørnett rehabilitert da det kunne forekomme tilbakeslag i sluk på baderomsgulvet i kjeller.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

2008/2009 ble det etablert ny drenering for alle i rekka.

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

2017 ble det lagt nytt tak med renner nedløp og beslag.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med

ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Jeg kjenner ikke til noen problemer med pipe eller lignende, men peisen i kjeller kan ikke brukes før det er ildfast plate/glass på gulvet rundt peisen.

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

Har vært el- kontroll av el- anlegg, men husker ikke nøyaktig årstall.

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

Taket ble rehabilitert i 2017. Da ble taket skiftet med renner, og hetter

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

Ingen skadedyr i boligen, men sameiet har utplassert feller ved garasjene.

#### **Innhold**

BRA-i:

Kjeller: Kjellerstue, bod, bad/vaskerom

1.etg: Entrè, kjøkken og stue

2.etg: 3 soverom, bad, bod

#### **Standard**

Kjøkken:

Kjøkken med profilerte fronter. Benkeplate i laminert spon med nedfelt vask og keramisk platetopp. Fliser over benk. Integrert kombi kjøl-/fryseskap, stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin i innredning. Ventilator i veggskap. Lekkasjestopper påvist i benkeskap under vask.

Bad 2. etasje:

Flislagte vegger, trepanel i himling (ukjent årstall på badet)

90 cm innredning med vask og ett-greps armatur, speilskap på vegg

Dusjnise med faste profiler

Frittstående WC

Mekanisk vifte på vegg

Flislagt gulv med varmekabler

Bad/Vaskerom kjeller:

Delvis trepanel og fliser på vegg og trepanel i himling

60 cm innredning med vask og innmurt speil på vegg. Høyskap.

Frittstående badekar med dusjløsning

Vegghengt WC

Opplegg vaskemaskin

Utslagsvask på vegg

Ventil på vegg

Flislagt gulv med varmekabler

Terrasse:

Terrasse på bakkeplan mot sør, med bjelkelag og terrassebord av tre. \*En stor del av terrassen var tildekket med vinterlagring av utemøbler etc.

Inspeksjon er dermed kun utført på synlige deler.

Kjeller:

Rom under terreng med påvist ventil i yttervegg på bad/vaskerom. Åpningsbart vindu i kjellerstuen.

Varierende overflater på vegger med trepanel, malt mur/betong. og fliser. Trepanel i himling.

Yttervegger:

Yttervegger med bindingsverk i tre med stående og liggende kledning. Kledning skiftet i regi av sameiet i

2017 ifølge hjemmelshaver.

Vinduer og ytterdører:

Vinduer med karmen i tre. Hovedsakelig fra 1987. (kjellervindu fra byggeår) Eldre ytterdør med glassfelt.

VVS:

Innvendige rør for vann - og avløp i hovedsak antatt fra byggeåret. Kobber og støpejern. Sluk i plast. Varmtvannsbereider er fra 2010.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Terrengforhold

Vurderes da det ikke er fall vekk fra grunnmur som er et avvik ihht NS 3600:2018

Vinduer og ytterdører

Vurderes ihht til alder og slitasje på enkelte vinduer og dører.

Bad 2.etg. Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og misfagring i flisfuger og svertesopp i elastiske fuger. (Avvik ihht NS 3600:2018)

Skader/svellinger i innredning

Bad 2.etg. Overflate gulv

-Utvaskede fuger. (avvik NS 3600:2018)

-Hulrom (bom) under fliser

-Manglende luftespalte/tilluft til våtrommet (avvik NS 3600:2018)



Bad 2.etg. Membran, tettesjiktet og sluk  
Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/ passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien  
Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320

Bad/vaskerom kjeller Overflate vegger og himling  
Naturlig ventilering av våtrom er ansett som avvik ihht NS3600:2018

Bad/vaskerom kjeller Overflate gulv  
Avvik på fall på gulv.  
Manglende tilluft til våtrommet via spalte i dør/dørterksel. (avvik ihht NS 3600:2018)

Bad/vaskerom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk  
-Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/ passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien  
Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320  
-Manglende tetting rundt rørgjennomføringer i vegg

Kjøkken  
Sette grunnnet generell slitasje på skapfronter og mindre skader i parkettgulvet. (Avvik ihht NS 3600:2018)

Kjeller Veggenes og himlingens overflater  
Det er påvist eldre tegn til fuktopptak i trepanel i boden (under trapp) Ukjent årsak, ingen forhøyet fukt påvist ved måling i treverk med Protimeter  
MMS 3

Kjeller Gulvets overflate  
Det er påvist mindre riss/sprekker i betonggulv på boden. (avvik ihht NS 3600:2018)

WC og innvendige vann- og avløpsrør  
Vurderes da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd på deler av vann/avløp

Forhold som har fått TG3:  
Ingen.

**Innbo og løsøre**  
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

**Hvitevarer**  
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

**Moderniseringer og påkostninger**  
- Drenering/fuktsikring 2008/2009 (felles for hele rekken)  
- Utvendig kledening 2017  
- Taktekking, renner nedløp og beslag 2017  
- Utvendige rørledninger rehabilitert i 2011

**Parkering**  
Garasjeplass i felles garasjerekke.

Garasjeanlegget ekisterer som et tingsrettslig sameie mellom garasjeeierne og er oppført på sameiets tomt. Eiendomsrett til garasjeplass/andel i garasjesameiet er ikke tinglyst i sameiet. Ved salg

av seksjon som har en/flere garasjer anbefales å ta kontakt med styret i sameiet. De gamle garasjevedtektene er fra tiden selskapet var borettslag. Forsikring av garasjeanlegget betales av de sameiere som har garasje. Alle seksjoner som har garasje får tillegg på felleskostnadene i forbindelse med hovedforfall forsikringspremie hvert år. Forsikring for 2024 er betalt på faktura for felleskostnader som forfalt 1. mars 2024

**Radonmåling**  
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

**Diverse**  
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

## Energi

**Oppvarming**  
Lukket ildsted  
Elektrisitet  
Varmekabler på bad og vaskerom

**Info strømforbruk**  
Meglererforetaket er ikke informert om strømforbruket.

**Energikarakter**  
E

**Energifarge**  
Oransje

**Info energiklasse**  
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**  
Kr 7 500 000

**Info kommunale avgifter**  
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

**Info eiendomsskatt**  
Det er ikke eiendomsskatt i Bærum kommune per salgsoppgavedato.

**Formuesverdi primær**  
Kr 1 895 300

**Formuesverdi primær år**  
2023

**Formuesverdi sekundær**  
Kr 7 581 200



#### Formuesverdi sekundær år

2023

#### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

#### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

#### Eierbrøk

1/120

#### Felleskostnader inkluderer

Drift og vedlikehold, forsikringer, festeavgift, kommunale avgifter, energi/fyring, TV-anlegg/bredbånd.

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 5495

#### Andel Fellesgjeld

Kr 134 785

#### Andel fellesgjeld år

2025

#### Fellesgjeld pr. dato

07.03.2025

#### Kommentar fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS  
Lånenummer: 98207607274  
Restsaldo: 134 785,14  
Kapitalkostnader: 1 362,27  
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 134 785,14,-, pr. dags dato.

#### Andel fellesformue

Kr 31 834

#### Andel fellesformue dato

31.12.2024

## Sameiet

#### Sameienavn

Ræverud Sameie

#### Organisasjonsnummer

975 433 609

#### Om sameiet

Sameiet består av 120 seksjoner.

#### Styrets arbeid

Vi fortsetter fjorårets oppskrift med digitalt årsmøte, men med et beboermøte så tidlig at spørsmål kan avklares der før stemmer kan gis i det digitale rom.

OBOS hevder dette gir bedre valgdeltakelse. Vår antakelse er at dette gjelder i de tilfeller der vi ikke har store saker som skal tas opp, og som kan påvirke økonomien i sameiet i vesentlig grad. I år

har vi ikke slike saker på agendaen, selv om BAMIK sysler med et stort prosjekt for arealet i enden av Rugdefaret. For ordens skyld, er målet med dette prosjektet at det ikke skal medføre økte fellesutgifter. Vi søker omfattende støtte, gjør mye på dugnad, og mener at dette prosjektet har stort potensiale til å skape veldig mye for ikke så mange midler.

I forrige årsrapport kunne vi melde om at vi hadde fulgt planen med å ha lav kostnadsdrivende aktivitet, slik at det helt nødvendige arbeidet med lufting av tak kunne gjennomføres.

Vi annonserte også da at vi ville sette i gang drenering av GF17, og at GF23 var neste ut. Styret kan nå melde at GF17 er ferdig. Vi har også satt igang dreneringen av GF23, og den vil være ferdigstilt i god tid før sommeren. Kostnadene med drenering av to så store enheter som GF17 og GF23 har forårsaket negativt økonomisk resultat, noe som tærer på egenkapitalen. Dette har styret funnet forsvarlig, med en videre plan om en ny periode med mindre kostnadsdrivende aktivitet for å bygge den opp igjen, Av drenering har vi nå igjen 3 vegger på GF3, 3 vegger på RF27 hele RF25, RF13 og RF15.

Den generelle økonomien er tema for de fleste i hverdagen. Også sameiets utgifter øker, og styret viser til redegjørelsen som ligger på Vibbo (<https://vibbo.no/raeverud/nyheter/2020-4-7-fellesutgifter>), samt «Informasjon om økte fellesutgifter» på Vibbo (<https://vibbo.no/raeverud/nyheter/2024-1-24-informasjon-om-oktefellesutgifter-yjilmzddj>). Disse er med på å underbygge behovet for å øke fellesutgiftene slik det nå er gjort.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 200 000,- til større vedlikehold som blant annet omfatter drenering av Grensefaret 23.

Kommunale avgifter i Bærum kommune  
Bærum Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 20 % for vann- og avløp. Det er ikke varslet noen økning i renovasjonsgebyrene.

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

For mer informasjon om vedlikehold, drift, budsjett med mer, se vedlegg til salgsoppgave.

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207607274

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,99%

Restsaldo 16 173 305,00

Innfrielsesdato: 30.06.2037

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

#### Regnskap/budsjett

Det er planlagt en 10% økning felleskostnader fra



01.03.2024 fra kr. 4 995,- til kr. 5 495,-. Denne er medtatt i oppgitt beløp i salgsoppgave, men i opplysninger fra forretningsfører er det opplyst tidligere beløp.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

#### Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

#### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Forretningsfører

#### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 119, bruksnummer 25, seksjonsnummer 96 i Bærum kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/119/25/96:

29.03.1962 - Dokumentnr: 1273 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 15,778

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Diverse påtegning

19.11.2015 - Dokumentnr: 1083481 - Bestemmelse om veg

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:119 Bnr:67

Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.2015 - Dokumentnr: 1111820 - Bestemmelse om kloakkledn

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:119 Bnr:67

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1962 - Dokumentnr: 685 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:3201 Gnr:119 Bnr:25

Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.1962 - Dokumentnr: 1273 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Diverse påtegning

29.03.1962 - Dokumentnr: 1273 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 15,778

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Diverse påtegning

22.06.1962 - Dokumentnr: 2510 - Erklæring/avtale Bestemmelse om benyttelse

ang kjeller

Overført fra: Knr:3201 Gnr:119 Bnr:25

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1964 - Dokumentnr: 7548 - Erklæring/avtale ang kjellerstue

Overført fra: Knr:3201 Gnr:119 Bnr:25

Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1966 - Dokumentnr: 881 - Erklæring/avtale ang hobbyrom

Overført fra: Knr:3201 Gnr:119 Bnr:25

Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.1967 - Dokumentnr: 2271 - Erklæring/avtale Bestemmelse om benyttelse

ang hobbyrom

Overført fra: Knr:3201 Gnr:119 Bnr:25

Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1986 - Dokumentnr: 15648 - Skjønn vedr. opprustning og utvidelse av Juterudveien og Grensefaret.

Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1991 - Dokumentnr: 11093 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:119 Bnr:44

Kan ikke slettes uten samtykke fra Bærum vann-og kloakkvesen.

Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.2015 - Dokumentnr: 1111820 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:119 Bnr:67

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1978 - Dokumentnr: 20050 - Seksjonering Opprettet seksjoner:

Snr: 96

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/120

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest.

Kjellerstue er ikke godkjent for varig opphold



grunnet lysforhold og lav takhøyde. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.03.1965.

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

#### Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202101 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101>)

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.2023

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

Delareal 628 m

Arealbruk Turdrag,Nåværende

Delareal 51 261 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 46 m

KPHensynsonenavnH190

KPSikring Andre sikringssoner

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Status Endelig vedtatt arealplan

Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer

informasjon.

Id 1953220 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1953220>)

gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1953220)

Navn RÆVERUD

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 01.08.1956

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8692/1953220.pdf>

Delareal 44 528 m

Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Delareal 6 731 m

Formål Kjørevei

Id 1975001 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1975001>)

gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1975001)

Navn GRANÅSEN/VÅGEBYTOPPEN

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 15.09.1980

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8832/1975001.pdf>

Delareal 628 m

Formål Park

Felt navn F1

#### Adgang til utleie

Ved salg eller utleie av boligseksjonen skal meddelelse herom sendes forretningsfører til registrering før innflytting/overdragelse finner sted.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90

døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

#### Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraksgrunnlag

#### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes,



og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

#### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

#### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i

salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 500 000 (Prisantydning)

134 785 (Andel av fellesgjeld)

7 634 785 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger  
190 850 (Dokumentavgift)  
260 (Pantebrev kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

192 200 (Omkostninger totalt)  
203 100 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
205 900 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 826 985 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
7 837 885 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
7 840 685 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 192 200

#### Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk

finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

#### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i



kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

19 900 Etablering og tilretteleggingskostnad  
4 500 Kommunale opplysninger Bærum kommune  
21 900 Markedspakke II - her ligger alt av foto inn/ute, markedsføring/FINN annonse med mer.  
7 500 Oppgjørskostnad inkludert inneståelse til kjøpers bank.  
3 500 Utsatt fakturering - alle kostnader trekkes etter salg.  
3 500 Visninger/overtakelse per stk. Jeg fakturerer deg for KUN 1 visning. Resten inkludert i provisjonen.  
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

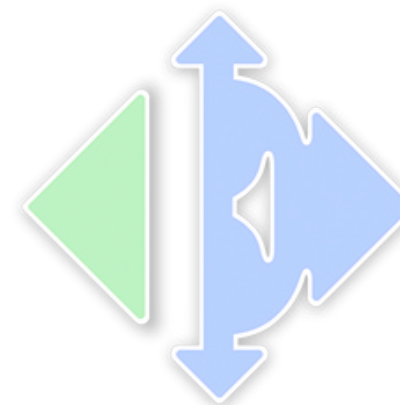
#### Oppdragsansvarlig

Odd André Engh  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
odd.andre.engh@aktiv.no  
Tlf: 900 44 917

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS,  
Bankveien 11  
1383 ASKER  
Tlf: 669 01 500

**Salgsoppgavedato**  
21.03.2025

**Rekkehus (vertikaldelt)**  
**Rugdefaret 23 E**  
**1341 SLEPENDEN**



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Geir A.B. Randen**

Dato: 07/03/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@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.



## OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

## AVGRENSNING:

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

## 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 hullboring 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 analyse 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 Byggforskerien 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

Egenerklæringskjema 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 BRANNFØREBYGGENDE 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.

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * 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/brukslitasje. * 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

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:119, Bnr: 25
Hjemmelshaver:	Rune Wold
Seksjonsnr:	96
Festnr:	
Andelsnr:	
Tomt:	Festetomt 52021 m <sup>2</sup>
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1962



**BEFARINGEN:**

<b>Befaringsdato:</b>	04.03.2025
<b>Forutsetninger:</b>	<p>Boligen ble inspisert i dagslys. Det var lettskyet og ca. +4 grader Celsius.</p> <p>Det var delvis snø på bakkeplan som kan forhindre enkelte undersøkelser/målinger. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen. Inspeksjonen er foretatt på synlige deler. Hulrom under fliser er sjekket på tilfeldige steder. Avvik kan forekomme uten at dette blir registrert.</p> <p>*Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskillere og utvendige trapper.</p>
<b>Oppdragsgiver:</b>	Hjemmelshaver
<b>Tilstede under befaringen:</b>	
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS 3

**OM TOMTEN:**

Felles eiendom med spredte rekkehus og boligbebyggelse. Relativ flat tomt med busker og hekker. Treterasse ut fra stue. Felles asfaltert adkomst. Barnevennlig og etablert boligstrøk

**OM BYGGEMETODEN:**

Rekkehus med 4 enheter oppført i 1962. Grunnmur av betong, bindingsverk i tre med stående og liggende kledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med papp.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Deler av sokkelen er i hovedsak innredet, og enkelte vegger mot grunn er utforet/isolert mot terreng. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt, og eventuelt ved bruk av enklere former for fuktsøkerinstrument/fuktindikasjoninstrument, ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår, spesielt ved isolering på innsiden av kjeller uten isolasjon på utsiden. Dette fører til at man flytter duggpunktet i veggen og kondens kan forekomme inne konstruksjonen. Det bemerkes at denne boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med denne konstruksjonstypen, men det er byggefaglig riktig, fra et objektivt synspunkt, å gjøre oppmerksom på forholdet. For full forvisning om tilstand må åpninger av konstruksjonen foretas, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

\*Det ble ikke funnet synlige tegn til fukt eller skader i rom under terreng.

**ANNET:**

Lukket ildsted  
Elektrisitet  
Varmekabler på bad og vaskerom

**DOKUMENTKONTROLL:**

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud. Utfyllt spørreskjema fra BMTF. Megleropplysninger/kommunale dokumenter er ikke mottatt

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

VEGGER: Malte slette flater, malt glassfibertapet, fliser på bad, trepanel  
HIMLING: Folierte plater (tak-ess), trepanel  
GULV: Laminat, parkett, fliser på bad + entrè, betong

Mindre avvik på beskrivelser av materialer kan forekomme

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik kan/vil forekomme på eldre trekonstruksjoner.

-Innvendige flater er pusset opp gjennom årenes løp.  
-Hjemmelshaver har ikke gjort noen endringer/oppgraderinger i boligen

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer/oppgraderinger:

- Drenering/fuktsikring 2008/2009 (felles for hele rekken)
- Utvendig kledning 2017
- Taktekking, renner nedløp og beslag 2017.
- Utvendige rørledninger rehabilitert i 2011



**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

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

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Kjeller	40				35	5
1.etg	43			20	43	
2.etg	42				37	5
SUM BYGNING	125			20	115	10
SUM BRA	125					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Kjeller:  
Kjellerstue, bod, bad/vaskerom  
1.etg:  
Entrè, kjøkken og stue  
2.etg:  
3 soverom, bad, bod

**BRA-e:****MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringsstidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel ha avvik ihht tekniske forskrifter og mangle godkjenning fra kommunen.

**GARASJE / UTHUS:**

Garasjeplass i felles garasjerekke.

**BYGGMESTER:**

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

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

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

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Geir A.B. Randen**

Takstmann og tømrer

07/03/2025



Geir A.B. Randen

**1. Grunn og fundamenter****TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Grunnmur og fundamenter i betong. Byggegrunn kan ikke verifiseres 100% uten geotekniske undersøkelser. \*Terrasse er inntilbygget mot SØR. Inspeksjon ikke mulig.

**Merknader:** -Konstruksjon er ikke mulig å bedømme, da den ligger delvis skjult under terreng. På befaringsdagen ble det ikke registrert grove tegn til setninger utover det som må forventes av alder/byggeskikk.

-Drenering ble oppgradert i 2008/2009 (Hjemmelshavers opplysninger i regi av sameiet)

-En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikring med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse.

-Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

-Grunnmursplasten har stedvise glipper mellom topplist og mur.. Dette kan i ytterste konsekvens medføre at vann trenger mellom vegg og tettesjikt.

-Grunnmur er kun visuelt undersøkt utvendig på det som er synlig over terrengnivå. Noe synlig grunnmur på innside.

Forventet tid for utskiftning av fuktsikring og drenering er 20-60 år

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 2** 1.3 Terrengforhold

Det er hovedsaklig flatt terreng ved inngangspartiet. (eneste sted som man kan vurdere) Stedvis svanke i asfalt hvor det kan samles vann.

**Merknader:** TG 2:

Vurderes da det ikke er fall vekk fra grunnmur som er et avvik ihht NS 3600:2018

**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger med bindingsverk i tre med stående og liggende kledning. Kledning skiftet i regi av sameiet i 2017 ifølge hjemmelshaver

**Merknader:**

-Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

-Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Ingen synlige tegn til skader på bakgrunn av dette.

Ingen spesielle merknader

**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med karm i tre. Hovedsakelig fra 1987. (kjellervindu fra byggeår)

Eldre ytterdør med glassfelt.

**Merknader:** -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Gummipakninger rundt glasset på eldre

vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

-Noe avflassing på enkelte vinduer og behov for justering for god funksjon.

-Vindu i våtsone på bad er ugunstig. Sprutbeskyttelse bør etableres

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

**TG 2:**

Vurderes ihht til alder og slitasje på enkelte vinduer og dører.

**4. Tak****TG iu** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Saltak i trekonstruksjoner. (Kompakttak)

**Merknader:** Tak er sameiets ansvar. Det ble gjort arbeider på tak i regi av sameiet i 2017.

TGIU er satt på bakgrunn av manglende inspeksjonsgrunnlag, samt at denne bygningsdelen er å anse som en felles bygningsdel med felles vedlikeholdsansvar.

**TG iu** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Ytterteking av asfaltbelegg nytt i 2017 i regi av sameiet.

\*Det mangler snøfangere på takflaten.

\*Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket.

Fra et faglig perspektiv så skal det svært mye til for at det forekommer takras fra en slik type teking/takvinkel.

**Merknader:** Ikke inspisert grunnet sikkerhetshensyn. Kun inspisert fra bakkeplan med kikkert.

**5. Loft**

©mstr.no



## Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Ingen loft. Synlig skråtak innvendig uten kneloft, kaldtloft etc.

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Terrasse påbakkeplan mot SØR, med bjelkelag og terrassebord av tre. \*En stor del av terrassen var tildekket med vinterlagring av utemøbler etc. Inspeksjon er dermed kun utført på synlige deler.

**Merknader:** Terrasse med naturlig vær og bruksslitasje. Terrassebord av tre har behov for jevnlig vask og vedlikehold.

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad 2.etg.

#### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger, trepanel i himling (ukjent årstall på badet)  
90 cm innredning med vask og ett-greps armatur, speilskap på vegg  
Dusjnise med faste profiler  
Frittstående WC  
Mekanisk vifte på vegg

**Merknader:** -Det er påviste skader/svelling i innredning.  
-Vindu og listverk i våtsonen har avflassing i overflate på listverk. Det må benyttes materialer som tåler fukt evt fuktbestandig malingssystem.  
Man bør påregne utbedringskostnader.

TG 2:

Det er påvist riss og svertesopp i fuger.  
Skader/svellinger i innredning

#### TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med varmekabler.

**Merknader:** -Fall på gulv er ihht eldre forskrifter. Det er målt høydeforskjell med laser på ca.15 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist hovedsluk i gulv under vasken. (tilsvarende 1:50) Svakt fall mot hjelpesluk i dusjsonen målt på tilfeldige plasser  
-Det mangler luftespalte under dørblad/terskel. Dette hindre rask utskifting av fuktig luft ved bruk av våtrommet. Tiltak anbefales.

TG 2:

-Utvaskede fuger. (avvik NS 3600:2018)

-Hulrom (bom) under fliser

-Manglende luftespalte/tilluft til våtrommet (avvik NS 3600:2018)

### TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer. Synlig membran ned mot klemring i sluket. Fugemasse rundt rørgjennomføringer under vask.

**Merknader:** -Våtrommet fungerer med dagens bruk, men man bør vurdere en oppussing av våtrommet for sikker bruk.  
Det kan evt anbefales å montere et lukket kabinett dersom man ikke ønsker å pusse opp badet i sin helhet.  
-Det ble ikke funnet forhøyede verdier av fukt i vegg fra tilstøtende rom.  
-Tettesjiktet har en ukjent alder. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres

Forventet levetid for membran er 20 år

TG 2:

Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320

## 7.2 Bad/vaskerom kjeller

### TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

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 fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Delvi trepanel og fliser på vegg og trepanel i himling  
60 cm innredning med vask og innmurt speil på vegg. Høyskap.  
Frittstående badekar med dusjløsning  
Vegghengt WC  
Opplegg vaskemaskin  
Utslagsvask på vegg  
Ventil på vegg

**Merknader:** Overflater med normal bruksslitasje  
-Defekte veggglamper ved siden av speil.

TG 2:

Naturlig ventilering av våtrom er ansett som avvik ihht NS3600:2018

### TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Flislagt gulv med varmekabler

**Merknader:** -Det er målt fall på gulv med laser. Det registreres fall mot hovedsluk i gulv på tilfeldige plasser. 20mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp overflate ved terskel. Det er et "skille" på gulvet hvor det registreres fall mot badekar. Det er ingen sluk under badekaret slik at vann ved lekkasje eller vannsøl vil bli liggende. Bruksvann ved dusjing ledes direkte i avløp i gulvet. Angående lekkasjesikkerhet, så anses dette likevel som tilfredsstillende, selv med avvik på fall da det er flislagt en oppkant ved dørterskel inn til kjellerstuen.

TG 2:

Avvik på fall på gulv.

Manglende tilluft til våtrommet via spalte i dør/dørterksel. (avvik ihht NS 3600:2018)

#### TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert. Sluk i plast.

**Merknader:** -Hullboring er ikke foretatt grunnet konstruksjonsmessige årsaker. Våtzone mot yttervegg/naboleilighet. -Membran kan ikke verifiseres ved sluk. Det er antydning til smøremembran rundt avløp under badekaret. Rørgjennomføringer under vask mangler mansjetter/fugemasse.

-Tettesjiktet har trolig en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.

Forventet levetid for membran er 20 år.

TG 2:

-Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskeren Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320

-Manglende tetting rundt rørgjennomføringer i vegg

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 2 8.1 Kjøkken

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

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

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

Kjøkken med profilerte fronter. Benkeplate i laminert spon med nedfelt vask og keramisk platetopp. Fliser over benk. Integrert kombi kjøl-/fryseskap, stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin i innredning. Ventilator i veggskap. Lekkasjestopper påvist i benkeskap under vask.

**Merknader:** Kjøkken med ukjent alder.

Det er påvist mindre fuktsvelling i parkettgulv ved kjøleskapet.

TG 2:

Sette grunnet generell slitasje på skapfronter og mindre skader i parkettgulvet. (Avvik ihht NS 3600:2018)

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjeller

#### TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Rom under terreng med påvist ventil i yttervegg på bad/vaskerom. Åpningsbart vindu i kjellerstuen. Varierende overflater på vegger med trepanel, malt mur/betong. og fliser. Trepanel i himling.

**Merknader:** Overflater med normal bruksslitasje. (Det er uvisst om når kjeller ble innredet.) Ventilasjon ihht eldre byggeskikk/krav.

TG 2:

Det er påvist eldre tegn til fuktopptak i trepanel i boden (under trapp) Ukjent årsak, ingen forhøyet fukt påvist ved måling i treverk med Protimeter MMS 3

#### TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvplater med fliser på bad/vaskerom, parkett i kjellerstue, mur/betong i boden.

**Merknader:**

Overflate med normal bruksslitasje.

TG 2:

Det er påvist mindre riss/sprekker i betonggulv på boden. (avvik ihht NS 3600:2018)

#### TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Åpningsbart vindu i kjellerstuen, ventil på bad/vaskerom. (Kjellerstue er ikke godkjent for varig opphold grunnet lysforhold og lav takhøyde)

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

**Merknader:**

-Boret hull i vegg mot terreng uten negative funn.

-Ventilasjon er ihht eldre byggeskikk.

## 10. VVS

#### TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Innvendige rør for vann - og avløp i hovedsak antatt fra byggeåret. Kobber og støpejern. Sluk i plast.



**Merknader:** - Det meste av vann og avløpsanlegget ligger skjult i konstruksjon, og tilstandsgrad vurderes ut fra forventet levetid.

-Det er foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp.

-Stoppekran i felles gang ved rømningsvei samt bak inspeksjonsluke over WC i kjeller.

Hjemmelshaver opplever ingen problemer med vann eller avløp.

\*Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på området. For utvidet kontroll av vann og avløp bør man kontakte et ansvarlig VVS foretak.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

TG 2:

Vurderes da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd på deler av vann/avløp.

#### TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

VV-bereder plasser i boden i kjeller. OsO hotwater Super SX 300, 300 liter

**Merknader:** Bereder er plassert på betonggulv i boden uten noen form for lekkasjesikring.

Det anbefales å ettermontere en lekkasjevarsler med stoppventil. Denne vil bidra til å begrense skadeomfang ved en evt. lekkasje.

#### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

#### Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Oppdragsgiver har opplyst om at det ikke finnes nedgravd oljetank på eiendommen

#### TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har pdd. naturlig ventilasjon ved åpningsbare vinduer ,samt spalteventiler i enkelte vinduer. Ventil i yttervegg på soverom.

**Merknader:** -Ventilering av boligen er etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

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

\*Vinduer/ventiler må brukes aktivt for utskifting av luft. Viktig at ventiler holdes åpne, selv i den kalde årstiden.

\*For bedring av ventilasjon i oppholdsrom, så kan det ettermonteres klaffventiler/miniventilasjon i yttervegger.

### 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

#### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår/samt nyere oppgraderinger

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.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trapperom i kjeller. Det kan se ut til at sikringsskapet er delt mellom 2 enheter med hver sin måler. Naboen har utvidet sitt el-anlegg.

**Merknader:** -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

-Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll.

-Samsvarserklæring for bytte av måler inne i sikringsskapet. Ellers ingen andre opplysninger fremlagt.

\*Det er 2 stk kursfortegnelser i sikringsskapet, med noe avvikene fortegnelse. El-installatør anbefales for å redegjøre hva som tilhører hvem og hva.

\*Vegglamper på bad/vaskerom må/bør utbedres.

\*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden boligen hadde tilsyn.

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

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 håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Det mangler håndløper på 1 side i trapp i begge etasjer. Dette er avvik ihht til dagens forskrift. Det er større avstand mellom de vertikale sprinklene (13cm) i trapp-rekkverket enn dagens krav 10 cm (barnesikring)

-Det er ikke fremlagt tegninger, så det er ikke mulig per nå å se hva som er endret/omgjort gjennom årenes løp.

-Det er påvist brannvarslere og slukkeutstyr i boligen. Det er viktig at disse har jevnlig ettersyn for å fungere.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrangforhold
	Vurderes da det ikke er fall vekk fra grunnmur som er et avvik ihht NS 3600:2018
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vurderes ihht til alder og slitasje på enkelte vinduer og dører.
7.1.1	Bad 2.etg. Overflate vegger og himling
	Det er påvist riss og misfagring i flisfuger og svertesopp i elastiske fuger. (Avvik ihht NS 3600:2018) Skader/svellinger i innredning
7.1.2	Bad 2.etg. Overflate gulv
	-Utvaskede fuger. (avvik NS 3600:2018) -Hulrom (bom) under fliser -Manglende luftespalte/tilluft til våtrommet (avvik NS 3600:2018)
7.1.3	Bad 2.etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320
7.2.1	Bad/vaskerom kjeller Overflate vegger og himling
	Naturlig ventilering av våtrom er ansett som avvik ihht NS3600:2018
7.2.2	Bad/vaskerom kjeller Overflate gulv
	Avvik på fall på gulv. Manglende tilluft til våtrommet via spalte i dør/dørterksel. (avvik ihht NS 3600:2018)
7.2.3	Bad/vaskerom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	-Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320 -Manglende tetting rundt rørgjennomføringer i vegg
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Sette grunnet generell slitasje på skapfronter og mindre skader i parkettgulvet. (Avvik ihht NS 3600:2018)
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	Det er påvist eldre tegn til fuktopptak i trepanel i boden (under trapp) Ukjent årsak, ingen forhøyet fukt påvist ved måling i treverk med Protimeter MMS 3
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Det er påvist mindre riss/sprekker i betonggulv på boden. (avvik ihht NS 3600:2018)
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Vurderes da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd på deler av vann/avløp



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110240417	
Selger 1 navn	
Rune Wold	
Gateadresse	
Rugdefaret 23E	
Poststed	Postnr
SLEPENDEN	1341
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	18
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse Se bolig salgsrapport punkt 7

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

Svar Nei

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

Nei  Ja

Beskrivelse Se punkt under

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse 2011 ble rørmattet rehabilitert da det kunne forekomme tilbakeslag i sluk på baderomsgulvet i kjeller.

Arbeid utført av Olimb AS

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

Nei  Ja

Beskrivelse 2008/2009 ble det etablert ny drenering for alle i rekka.

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

Nei  Ja

Beskrivelse 2017 ble det lagt nytt tak med renner nedløp og beslag.

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

Nei  Ja

Beskrivelse Jeg kjenner ikke til noen problemer med pipe eller lignende, men peisen i kjeller kan ikke brukes før det er ildfast plate/glass på gulvet rundt peisen.

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

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar Nei

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

Nei  Ja

Beskrivelse Har vært el- kontroll av el- anlegg, men husker ikke nøyaktig årstall.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Taket ble rehabilitert i 2017. Da ble taket skiftet med renner, og hetter

Arbeid utført av Oslo Bygg service og eiendom AS

Document reference: 1110240417

Document reference: 1110240417

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1110240417

Tilleggs kommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1110240417



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Wold	4476df5d1c7b26a847cb880 e93fc4a4626dba1f6	13.03.2025 08:43:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110240417

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# Rugdefaret 23E

Nabolaget Slependen - vurdert av 34 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Rugdefaret Linje 202	5 min	0.4 km
Billingstad stasjon Linje L1	12 min	1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min	18.1 km
Oslo Gardermoen	55 min	

## Skoler

Tanum skole (1-7 kl.) 352 elever, 15 klasser	20 min	1.5 km
Jong skole (1-7 kl.) 369 elever, 17 klasser	26 min	1.8 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 320 elever, 14 klasser	17 min	1.3 km
Sandvika videregående skole 460 elever	6 min	2.9 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	8 min	3 km

## Ladepunkt for el-bil

Billingstadselttta 14-18 AS Bygg D	24 min
Nesbruveien 33 AS parkering	25 min



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 91/100

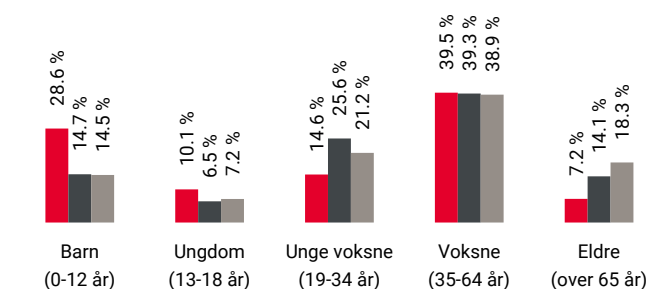


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 80/100



Naboskapet  
Godt vennskap 78/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Slependen	485	157
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Ås barnehage Avd Vågebytoppen (1-5 ...)	12 min	45 barn	0.9 km
Bekkeveien barnehage (1-5 år)	11 min	78 barn	0.9 km
Veslefrikk barnehage (1-5 år)	18 min	30 barn	1.3 km



## Dagligvare

Joker Billingstad PostNord, søndagsåpent	14 min	1.1 km
Kiwi Slependen PostNord	17 min	1.3 km


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Asker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Tog

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 96/100

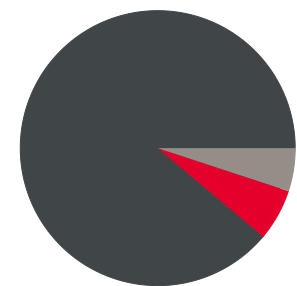
 **Støynivået**  
Lite støynivå 92/100

 **Gateparkering**  
Lett 89/100

## Sport

-  Jardarkollen ballplass 9 min   
Ballspill 0.7 km
-  Lynbanen 10 min   
Ballspill, sandvolleyball 0.8 km
-  SATS Billingstad 27 min 
-  Fresh Fitness Sandvika 5 min 

## Boligmasse

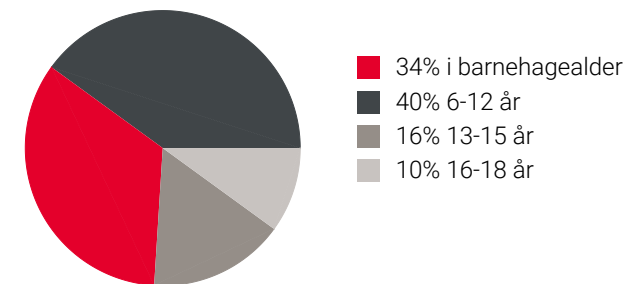


- 6% enebolig
- 88% rekkehus
- 5% annet

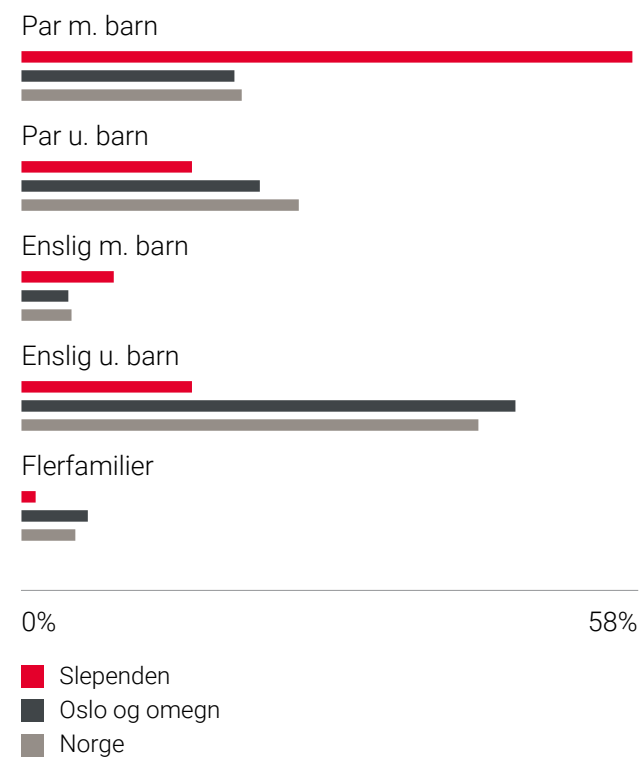
## Varer/Tjenester

-  Slependen senter 7 min 
-  Vitusapotek Sandvika 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

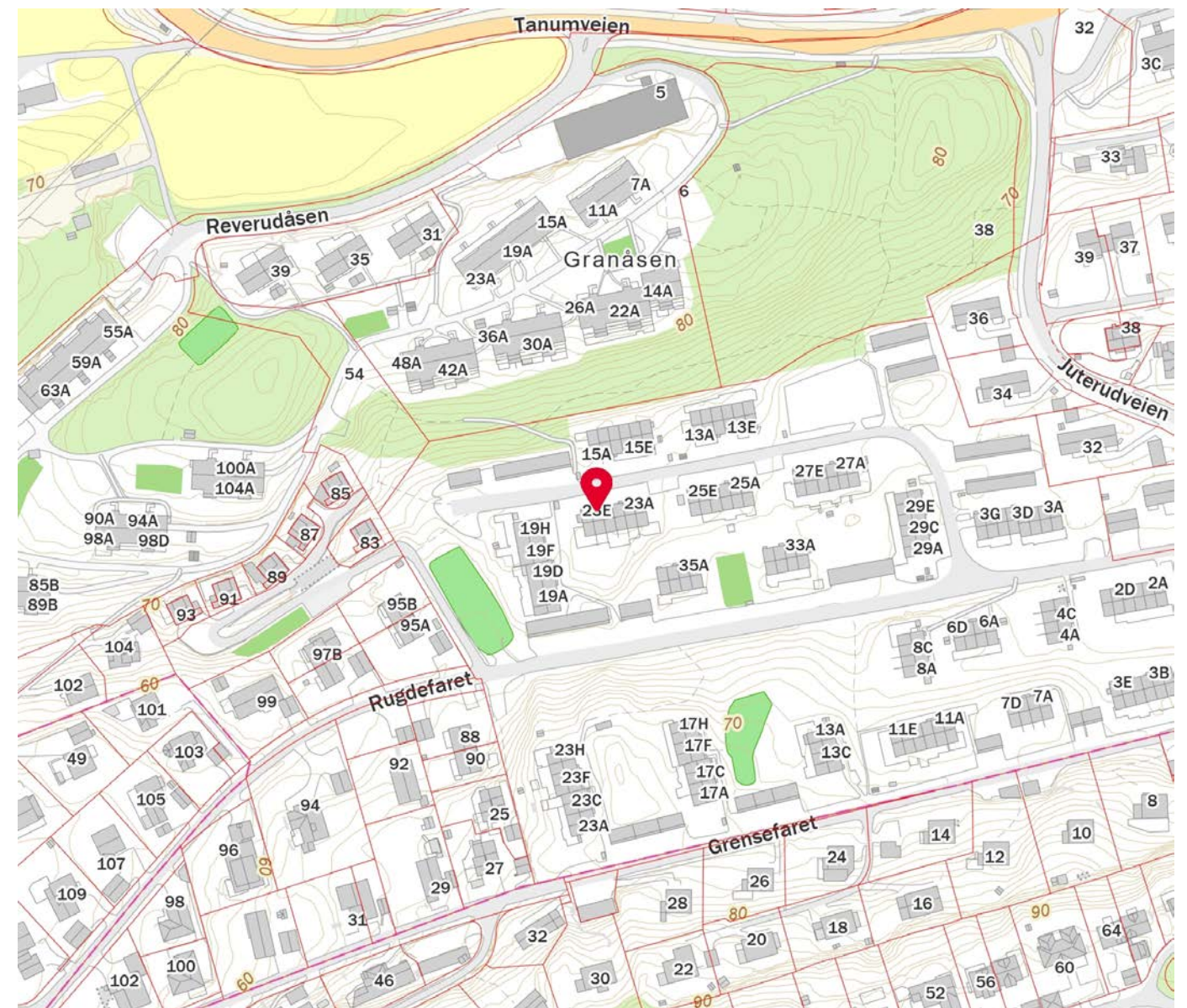
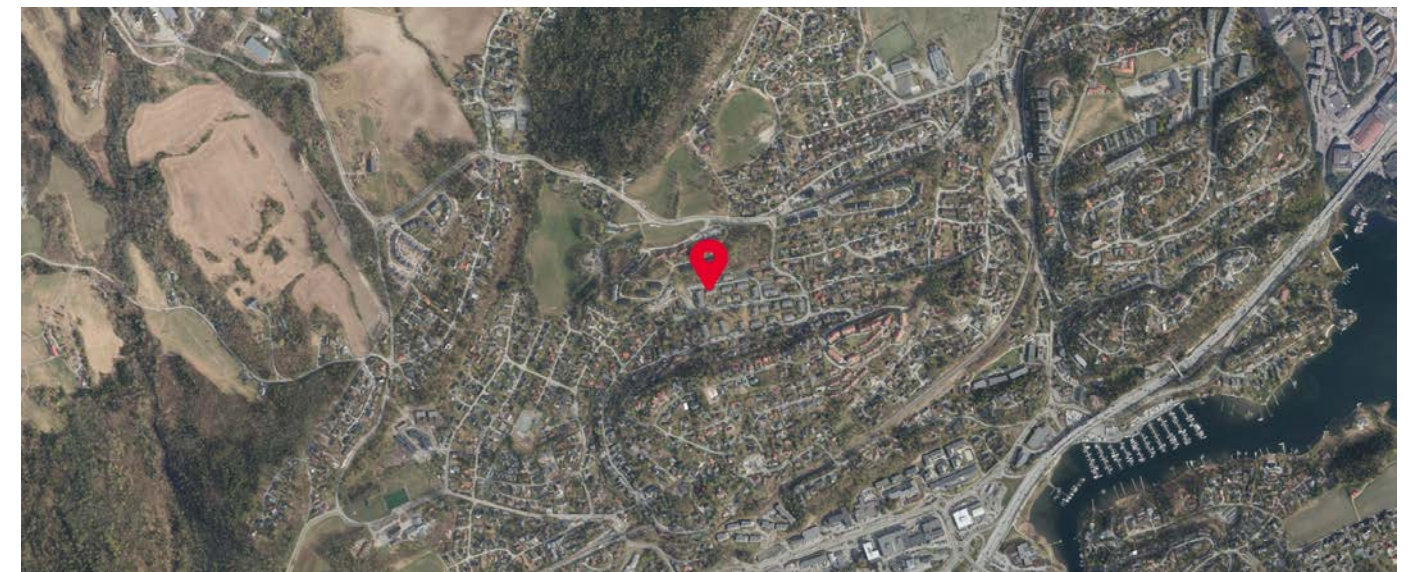


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Asker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Asker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



2/3-65.

## FERDIGATTEST

Bærum kommune

Gnr. 119, bnr. 25, parsell 13.

1087-61.

Nybygg

29/4-64.

6-mannsbolig

Røverud Borettslag

A/S Solvaagbygd

Tunormester J hn Højlevier Larsen

Sverre Skarvud

ambita

### Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

#### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 119, Bruksnr 25, Seksjonsnr 96	<b>Kommune:</b>	3201 Bærum
<b>Adresse:</b>	Rugdefaret 23 E, gatenr 1623	<b>Grunnkrets:</b>	1615 Slependen-Tanum 15
Veiadresse:	1341 Slependen	<b>Valgkrets:</b>	12 Tanum og Jong
(fra bruksenhet)		<b>Kirkesogn:</b>	1060801 Tanum
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Tettsted:</b>	801 Oslo

#### Eiendomsopplysninger

<b>Matrikkel:</b>					
<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	
<b>Etableringsdato:</b>	02.07.1984	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	1/120
<b>Arealkilde:</b>				<b>Areal felles tomt:</b>	51 889,3 kvm
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3201/119/25	0,0	
		Mottaker	3201/119/25/0/1	0,0	
	Mottaker	3201/119/25/0/2	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/3	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/4	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/5	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/6	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/7	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/8	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/9	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/10	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/11	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/12	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/13	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/14	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/15	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/16	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/17	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/18	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/19	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/20	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/21	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/22	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/23	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/24	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/25	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/26	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/27	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/28	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/29	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/30	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/31	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/32	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/33	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/34	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/35	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/36	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/37	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/38	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/39	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/40	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/41	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/42	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/43	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/44	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/45	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/46	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/47	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/48	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/49	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/50	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/51	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/52	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/53	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/54	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/55	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/56	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/57	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/58	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/59	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/60	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/61	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/62	0,0		
	Mottaker	3201/119/25/0/63	0,0		
Mottaker	3201/119/25/0/64	0,0			

Mottaker	3201/119/25/0/65	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/66	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/67	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/68	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/69	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/70	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/71	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/72	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/73	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/74	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/75	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/76	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/77	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/78	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/79	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/80	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/81	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/82	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/83	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/84	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/85	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/86	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/87	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/88	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/89	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/90	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/91	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/92	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/93	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/94	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/95	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/96	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/97	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/98	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/99	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/100	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/101	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/102	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/103	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/104	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/105	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/106	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/107	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/108	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/109	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/110	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/111	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/112	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/113	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/114	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/115	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/116	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/117	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/118	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/119	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/120	0,0

Omnummerering Forretning: 01.01.2020  
Matrikkelført: 01.01.2020



Mottaker	3201/119/25/0/11	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/12	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/13	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/14	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/15	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/16	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/17	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/18	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/19	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/20	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/21	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/22	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/23	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/24	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/25	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/26	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/27	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/28	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/29	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/30	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/31	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/32	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/33	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/34	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/35	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/36	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/37	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/38	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/39	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/40	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/41	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/42	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/43	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/44	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/45	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/46	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/47	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/48	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/49	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/50	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/51	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/52	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/53	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/54	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/55	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/56	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/57	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/58	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/59	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/60	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/61	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/62	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/63	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/64	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/65	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/66	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/67	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/68	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/69	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/70	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/71	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/72	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/73	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/74	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/75	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/76	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/77	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/78	0,0

Mottaker	3201/119/25/0/79	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/80	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/81	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/82	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/83	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/84	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/85	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/86	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/87	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/88	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/89	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/90	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/91	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/92	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/93	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/94	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/95	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/96	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/97	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/98	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/99	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/100	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/101	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/102	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/103	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/104	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/105	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/106	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/107	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/108	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/109	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/110	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/111	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/112	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/113	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/114	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/115	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/116	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/117	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/118	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/119	0,0
Mottaker	3201/119/25/0/120	0,0



**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Rekkehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rugdefaret 23 E	Bolig	122,0	Kjøkken	5	1	1

**Bygningsopplysninger:**

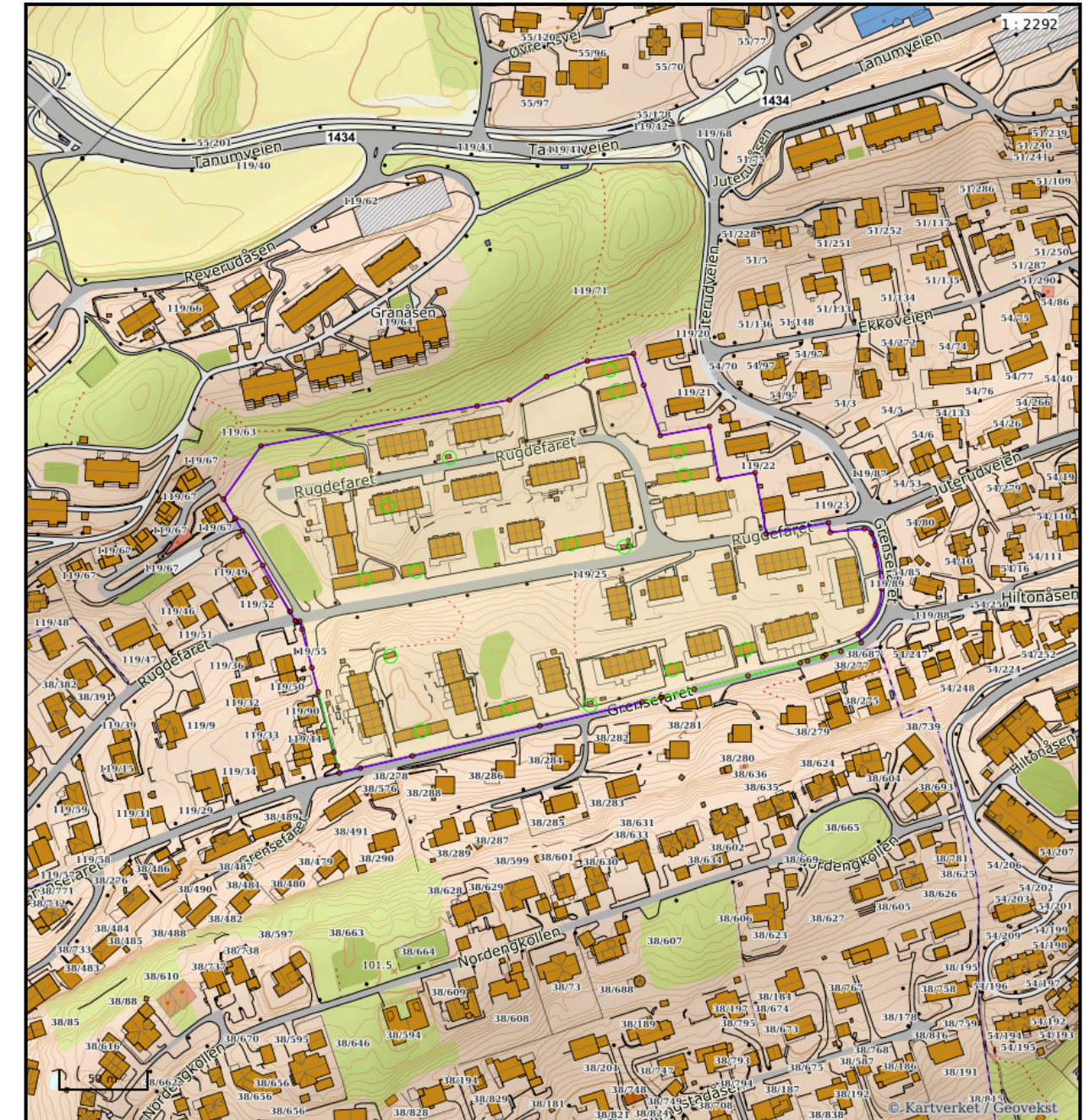
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei
Vannforsyning:			Tatt i bruk (GAB):
Bygningsnr:	18520362		15.01.1962
			Antall boliger:
			1
			Antall etasjer:
			3

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			40,0		40,0				
H01	1		41,0		41,0				
H02			41,0		41,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart****Nøyaktighet (standardavvik)**

10 cm eller mindre	201 - 500 cm
11 - 30 cm.	Over 500 cm
31 - 200 cm	Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

-- Vannkant	..... Fiktiv / Teigdeler
-- Veikant	..... Punktfeste

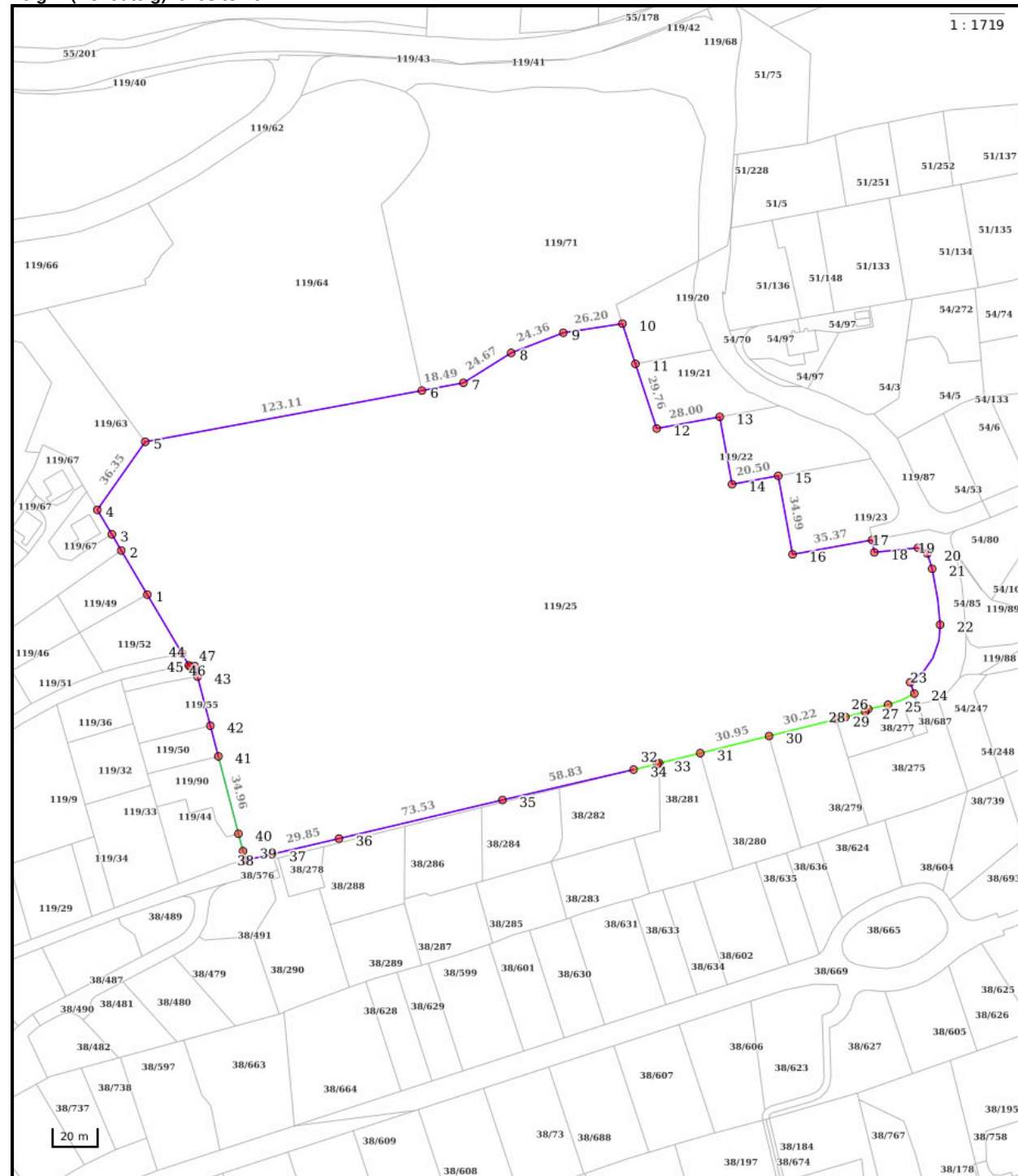
**Symboler**

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne

se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring



**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
  - ▲ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Areal og koordinater**

**Areal:** 51 889,30m<sup>2</sup>  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 639 095,50	583 196,15	22,36m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 639 113,66	583 183,10	8,17m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 639 120,29	583 178,33	12,51m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 639 130,45	583 171,03	36,35m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 639 161,92	583 189,22	123,11m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 639 195,22	583 307,74	18,49m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 639 200,23	583 325,54	24,67m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 639 215,14	583 345,19	24,36m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 639 225,96	583 367,01	26,20m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 639 232,27	583 392,44	18,43m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 639 215,35	583 399,75	29,76m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 639 188,03	583 411,55	28,00m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 639 195,55	583 438,52	29,99m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 639 166,66	583 446,58	20,50m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 639 172,18	583 466,32	34,99m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 639 138,48	583 475,72	35,37m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 639 147,99	583 509,79	5,50m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 639 142,69	583 511,27	19,19m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 639 146,36	583 530,11	5,11m	Terrengmålt	36	4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 639 144,29	583 534,41	7,09m	Terrengmålt	36	42,90	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 639 137,76	583 537,16	24,74m	Terrengmålt	36	142,95	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 639 113,70	583 542,81	29,74m	Terrengmålt	36	28,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 639 087,44	583 532,08	5,20m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 639 082,71	583 534,24	12,44m	Terrengmålt	10	40,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 639 076,83	583 523,33	8,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 639 074,10	583 514,84	1,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
27	6 639 072,82	583 513,57	8,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 639 069,77	583 505,15	4,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 639 068,41	583 501,18	30,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 639 058,49	583 472,63	30,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 639 048,33	583 443,40	18,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 639 042,27	583 425,90	0,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 639 041,79	583 425,08	10,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 639 038,46	583 414,96	58,83m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 639 020,07	583 359,08	73,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 638 996,76	583 289,34	29,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 638 987,39	583 261,00	12,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 638 983,58	583 249,47	4,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 638 987,47	583 248,07	7,90m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 638 994,90	583 245,40	34,96m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 639 027,79	583 233,55	13,89m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 639 040,86	583 228,84	22,22m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 639 061,77	583 221,31	4,73m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
44	6 639 066,22	583 219,70	2,06m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
45	6 639 065,69	583 217,71	0,84m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

46	6 639 066,31	583 217,14	5,85m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
47	6 639 071,06	583 213,72	30,10m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(\*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



## Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

Utskriftsdato: 06.03.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

<b>Kommunenr.</b>	3201	<b>Gårdsnr.</b>	119	<b>Bruksnr.</b>	25	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	96
<b>Adresse</b>	Rugdefaret 23E, 1341 SLEPENDEN								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202101 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101</a> )
<b>Navn</b>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	21.06.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 628 m<sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Turdrag,Nåværende</p> <p><b>Delareal</b> 51 261 m<sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende</p> <p><b>Delareal</b> 46 m<sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H190 <b>KPSikring</b> Andre sikringssoner</p>



# Kommuneplaner under arbeid

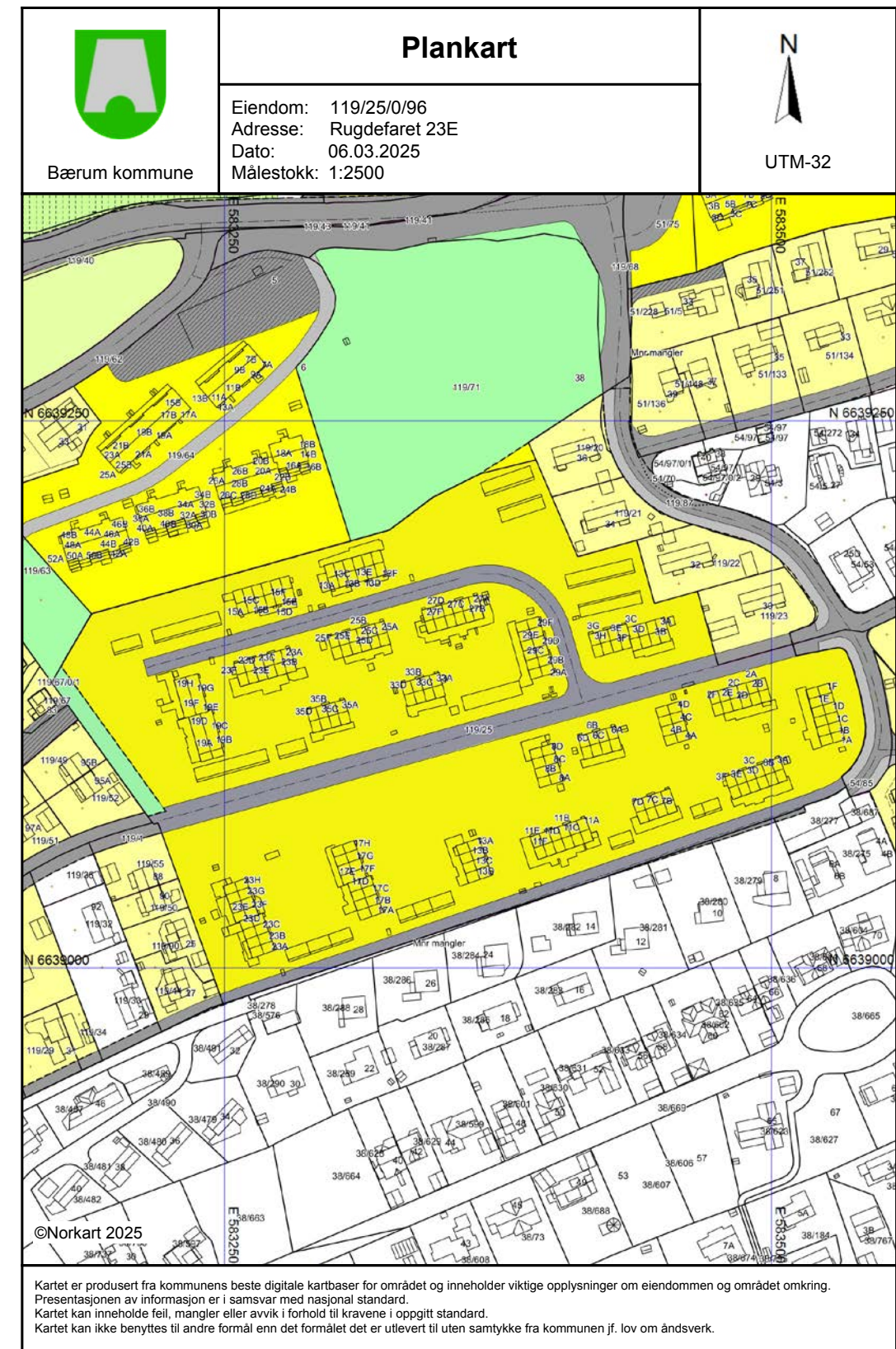
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2020100
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	1953220 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1953220">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1953220</a> )
<b>Navn</b>	RÆVERUD
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	01.08.1956
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8692/1953220.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8692/1953220.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 44 528 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Konsentrert småhusbebyggelse
	<b>Delareal</b> 6 731 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kjørevei
<b>Id</b>	1975001 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1975001">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1975001</a> )
<b>Navn</b>	GRANÅSEN/VÅGEBYTOPPEN
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	15.09.1980
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8832/1975001.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8832/1975001.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 628 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Park <b>Felt navn</b> F1



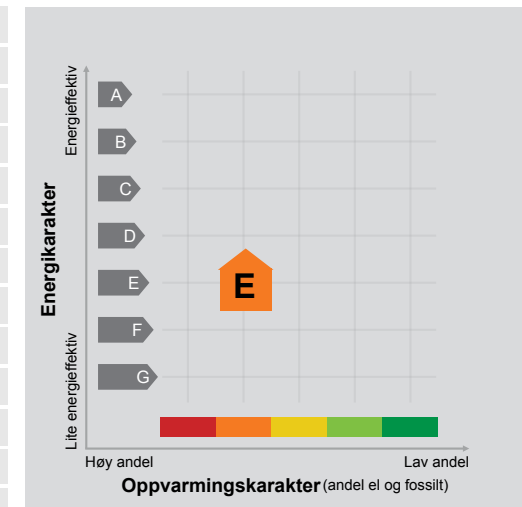
## Tegnforklaring

Matrikkelkart	
	Grunneiendom
	Seksjon
	Hjelpelinje fiktiv
	Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
	Grense <= 10 cm
	Grense <= 30 cm
	Grense < 200 cm
	Grense < 500 cm
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)	
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Offentlig barnehage
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem)
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25)	
	Område for jord- og skogbruk
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)	
	Kjørveg
	Gang-/sykkelveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)	
	Park
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)	
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Fellesareal for garasjer
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg	
	Annen banegrund - tekniske anlegg
Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsliv	
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høysper)
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 § 12)	
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE	
	Bestemmelsegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn

## ENERGIATTEST



Adresse	Rugdefaret 23E
Postnummer	1341
Sted	SLEPENDEN
Kommunenavn	BÆRUM
Gårdsnummer	119
Bruksnummer	25
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-89605
Dato	10.03.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

### Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

### Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Rekkehus
<b>Byggeår</b>	1962
<b>Bygningsmateriale:</b>	
<b>BRA:</b>	121
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

**Teknisk installasjon**  
Ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Rugdefaret 23E					
<b>Enhet</b>					<b>Inngangsverdi</b>
Bygningskategori					SMAHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)					1
Bygningstype					REKKEHUS
Byggeår					1962
<b>Byggstandard</b>					
Type bygg					Eksisterende
TEK standard					
<b>Energivurdering</b>					
Pliktig energivurdering					Nei
Kjelanlegg					Nei
Er vurdering oppløst					Nei
Dato for oppløstning					
Varmeanlegg					Nei
Er vurdering oppløst					Nei
Dato for oppløstning					
Kjøleanlegg					Nei
Er vurdering oppløst					Nei
Dato for oppløstning					
Ventilasjonsanlegg					Nei
Er vurdering oppløst					Nei
Dato for oppløstning					
Areal yttervegger					55 m <sup>2</sup>
Areal tak					40 m <sup>2</sup>
Areal gulv					121 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt					18 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA					121 m <sup>2</sup>
Totalt BRA					121 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum					290 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger					0,26 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak					0,47 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv					0,24 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt					2,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt					14,9 %
Normalisert kuldebroverdi					0,10 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet					240,2 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall					1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)					
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner					0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring					0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden					2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden					1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden					1,50 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet					75 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)					50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden					21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet					250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling					22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling					0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)					0,00 kW/(l/s)



**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,70
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,64

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.3.2018

Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

**Beregningsprogram**

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

**Energirådgiver**

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS****Netto energibudsjett**

Romoppvarming	116,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,1 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	184,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	27 009 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	223,21 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	22 407 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	223,21 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	27 009 kWh/år

**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.**

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

**Beregnet levert energi ved normalklima**

Elektrisitet	20 385 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	6 624 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	27 009 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	76,1 %
--------------------------------------	--------

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1953220

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 01.08.1956 stadfestet disse vedtekter.

#### **BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RÆVERUD**

1.  
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
2.  
Bebyggelsen, som kan oppføres i inntil 2 fulle etasjer, skal bestå dels av rekkehus, del av villaer, som vist på planen. På parsellene 15 - 18 kan oppføres 4-mannsboliger i inntil 2 etasjer.
3.  
Bebyggelsen skal plasseres som vist på reguleringsplanen.
4.  
De viste garasjebygg skal oppføres i 1 etasje. For villatomtene skal garasjer samarbeides arkitektonisk med den øvrige bebyggelse.
5.  
På de regulerte parkområder kan etter bygningsrådets nærmere bestemmelse plasseres den bebyggelse som er nødvendig for bruk av parkområdene.
6.  
Gesimshøyden for hus i fulle 2 etasjer må ikke være over 7 meter, mønehøyden ikke over 9 meter.
7.  
Bebyggelsen skal gruppevis utføres med samme høyde og takvinkel.
8.  
For villatomtene skal bebygd areal ikke overstige 10% av tomtens nettoareal, dog ikke over 150 m<sup>2</sup>. 4-mannsboligene på parsellene 15 - 18 kan oppføres med inntil 170 m<sup>2</sup> grunnflate.
9.  
Gjerde mot vei og nabo utføres som 0,80 m høyt flettverksgjerde.
10.  
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for nabo.
11.  
Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som er i strid med disse vedtekter.
- 12.

Bygningsrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter innefor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

ooo000ooo



BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1975001

**I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.09.1980 stadfestet disse bestemmelser.**

**BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GRANÅSEN / VÅGEBYTOPPEN**

Felles:

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense og bebyggelsens art er fastsatt i planen.

§ 2

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for trafikken, jfr. veglovens §§ 29 og 31. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

§ 3

Det er ikke tillatt å sette opp gjerder mellom de enkelte rekkehus eller gruppehus parsellene.

§ 4

Før byggetillatelse innen hvert felt gis må det foreligge utomhusplan for hele feltet, godkjent av bygningsrådet. Det forutsettes at planen viser planer for terrenginngrep, hensyntagen til eksisterende vegetasjon, lekeplasser, evt. forstøtningsmurer, plass for telefonkiosk, trafostasjon etc., samt detaljutforming av trafikksystemet og parkeringsanlegg.

§ 5

Før innflyttingstillatelse gis, skal det for felles parkeringsanlegg være innredet garasje og/eller opparbeidet biloppstillingsplasser etter normen 1 garasje plass og 1 biloppstillingsplass pr. bolig for villamessig bebyggelse, 1 garasje plass og 0,5 biloppstillingsplasser pr. boligenhet konsentrert bebyggelse ( rekke- og gruppehus). For den øvrige bebyggelse skal det være opparbeidet biloppstillingsplasser samt arealer for av- og pålessing nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn. Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg i den utstrekning det er vist i planen.

§ 6

Utover disse bestemmelsene vises til bygningsloven og bygningsvedtektene i Bærum. Unntak fra reguleringsbestemmelsene, hvor særlige grunner taler for det, kan tillates av bygningsrådet innenfor samme lovramme.

Områder for villamessig bebyggelse, B2, B4 og B5

§ 7

Innen planområdene kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens grunnflate, inklusive garasje, må ikke overstige 20 % av parsellenes nettoareal.

§ 8

Enkelt-garasje kan bare oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 40 kvm. Garasjene skal være tilpasset boligene med hensyn til materialvalg, form og farge. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

Områder for konsentrert boligbebyggelse, B1 og B3.

§9

Terrasserte rekkehus tillates oppført i inntil 4 etasjer.

§ 10

Bebyggelsen skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

Områder for offentlige bygninger.

§ 11

Innen områdene kan det oppføres bebyggelse i inntil 2 etasjer. I underetasje i offentlig institusjon på felt O2 (helse- og velferdssentral) kan det tillates etablert dagligvareforretning eller lignende som nærservice for boligområdene.

Veisystemet.

§ 12

Gangveiene innen og mellom boligområdene skal opparbeides sammen med utbyggingen og være brøytbare.

§ 13

Gangstiers trasè skal tilpasses terreng og vegetasjon i størst mulig grad ved opparbeidelsen. Undergangene under Tanumveien skal bygges som en del av veianlegget.

Offentlig friområde F1 og F2.

§ 14

Områder regulert til offentlig friområde tillates ikke bebygget. Med bygningsrådets samtykke kan det imidlertid anbringes innretninger og konstruksjoner som er nødvendige for områdets bruk til fritidsaktiviteter og rekreasjon.

Område for landbruk.

§ 15

Området tillates ikke bebygd.

oooOOooo

# Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 6403470

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

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

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



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

Hensikt

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

### Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

### Hovedmål Økonomisk bærekraft:

#### Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

### Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

#### Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

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

## Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

- 1.1. Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.
- 1.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.

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

- 2.1. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:
  - 2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.
  - 2.1.2. Byggegrenser mot sjø fastsatt i planens punkt 14 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.
  - 2.1.3. Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i planens punkt 13 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.
  - 2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.
- 2.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, 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 trafiksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.

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

## Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdypet bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

#### 7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

- 7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nyteknolog 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 arkitektens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

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

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

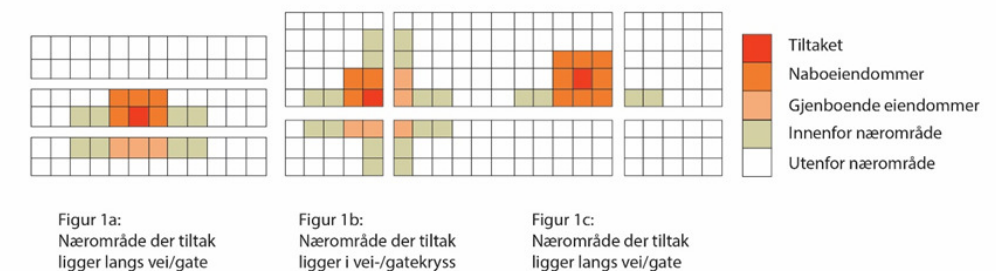
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging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

#### 7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

##### 7.4.3. Småhusområder

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



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

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

De samme kravene gjelder også for tilbygg til eksisterende bygninger og nye frittliggende bygninger på allerede bygde 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 området 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 steds karakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.
- d. I uregulerte småhusområder: Ny bebyggelse skal oppføres med saltak med minimum 15 graders helning og tilpasses nærområdet i tråd med denne bestemmelsenes bokstav a-c.

#### 7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

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

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

- c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

#### **Retningslinjer:**

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

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

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

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

#### 7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

- 7.6.1. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder ivaretas.
- 7.6.2. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
- 7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:
  - **Barnehager:**
    - Uteareal 24 m<sup>2</sup> per barn
    - Barnehager som ligger innenfor 5-10 min gangavstand til knutepunkt kan innplasseres i boligblokk. Ved plassering i boligblokk, skal barnehagen ligge på bakkeplan og kan være over to plan.
  - **Skoler:**
    - Uteareal 18-24 m<sup>2</sup> per elev

Innenfor senterområder og 10 min gange fra kollektivknutepunktet kan kravene til størrelse på uteoppholdsareal reduseres. Det vil da stilles særlig høye krav til kvalitet og kompensierende tiltak som må 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 trafiksikker adkomst.
  - Arealene ikke være støyuutsatt, ligge i kaldluftsoner, eller i områder med luftforurensning og ha gode solforhold



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

- 8.1. Utenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) 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 trafiksikkerhetsmessige grunner tilsier det tillates bare gjennomskiktig gjerde.

#### Retningslinjer

*På bakgrunn av behov for frisikt og tilrettelegging for snøbrøyting skal gjennomskiktig gjerde fortrinnsvis forstås som flettverksjerde 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 målt 1 meter over bakkenivå bevares ved fremtidig planlegging.
- 11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.
- 11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

#### **Retningslinjer:**

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

*Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.*

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

#### 12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

- 13.1. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.
- 13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:
  - I LNF-områder 30 meter
  - Lomma 30 meter
  - Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
  - Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
  - For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene
- 13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.
- 13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.
- 13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.
- 13.6. Langs vassdrag med 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

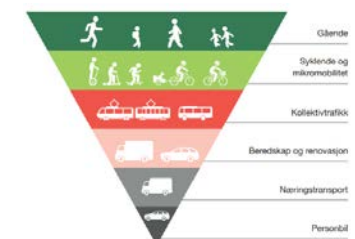
##### 14.2 Kyststi

- 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 m<sup>2</sup> BRA
- 15.3. Soner i temakart mobilitet med mål om transportmiddelfordeling skal legges til grunn for planlegging.
- 15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges





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

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

**Retningslinjer:**

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

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

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

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

**Retningslinjer:**

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

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

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

**Retningslinjer:**

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

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

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

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

	-Rekkehus: 1 p-plass pr. 100m2 BRA -Ene-/tomannsbolig: maks 2, 0 pr boenhet pr. 100m2	-Rekkehus: 1,2 p-plass pr. 100m2 BRA -Ene-/tomannsbolig: maks 2, 0 pr boenhet pr. 100m2	1,0-1,2 p-plass pr. 100m2 BRA Rekkehus: min 1,2 pr 100m2 BRA Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet
Parkeringsnormen for leiligheter kan reduseres dersom det tilrettelegges for miljøvennlig bilpoolordning. Med inntil xX%	Inntil 25 %	Inntil 20 %	Inntil 10 %
Parkeringsnormen for leiligheter kan reduseres med inntil 20 % for den andel av leilighetene som er under 50 m2. Dette gjelder for reguleringsplaner med mer enn 25 boliger.	Inntil 20 %	Inntil 20 %	Inntil 20 %

**KONTOR**

Sykkel	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,25 pr 100m2 BRA	Maks 0,5 per 100m2 BRA	Maks 0,7 per 100m2 BRA

**Forretning og service**

Sykkel	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min .2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,7	Maks 0,7	Maks. 1,5 p-plass pr. 100m2 BRA

**Undervisning**

Sykkel	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,5	Maks 0,7	1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA

**Barnehage**

Sykkel	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,5	Maks 0,7	1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA

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

- grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.
- 17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøkparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.
- 17.4. For 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 m<sup>2</sup> BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.
- 18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m<sup>2</sup> BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.
- 18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.
- 18.4. Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m<sup>2</sup> skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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



Fornebu (byen) <sup>1</sup>	Stabekk	Eiksmarka
	Kolsås	Vøyenenga
	Bærums Verk	Slependen
		Gjettum
		Rykkinn
	Jar	

#### Retningslinjer:

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

#### 19.2. Funksjonsblanding

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

#### Innsigelse – unntatt rettsvirkning i påvente av innsigelse:

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

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

## Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

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

20.1.1. Det kan stilles krav om klimabudsjett i reguleringsplaner og klimaregnskap ved tiltak for nullutslippsområdene Fornebu, Sandvika, Lysaker og Bekkestua.

20.1.2. Det kan stilles krav til ombrukskartlegging av eksisterende bygningsmasse ved riving eller rehabilitering.

20.1.3. I alle plansaker skal det vurderes muligheten for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid (ombygging fremfor rivning), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.

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

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 miljøoppfølgingsplan ifm. søknad om ferdigattest.

20.1.5. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomster og miljømålet til vannforekomsten.

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

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

- Infiltrere små nedbørsmengder.
- 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 byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:
  - 20 meter fra bekker (*nedbørsfelt mindre enn 20 km<sup>2</sup>*)
  - 100 meter fra elver
- 23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.
- 23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.
- 23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

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

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

- 24.2. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- 24.3. I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i angitte avvikssoner, basert på en helhetlig vurdering, se planens punkt 25.7 om avviksområder.
- 24.4. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

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

- 25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.
- 25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller 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 tilfredsstillt.

### Retningslinjer

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



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

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

**Retningslinjer:**

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

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

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

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

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

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

**Retningslinjer:**

Ved plan skal det sikres ved rekkefølgebestemmelser at områder for renovasjon (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 m<sup>2</sup> BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m<sup>2</sup> BRA. Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet. Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med

strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

28.2.1. Det tillates ikke mer enn én sekundærleilighet per enebolig, og kun opprettelse av sekundærleilighet ved eneboliger.

28.2.2.

### 28.2.3. Utnyttelse

- a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
- b. Grad av utnyttelse for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m<sup>2</sup> per plass.
- c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m<sup>2</sup> per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnyttelse for eiendommen.
- d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m<sup>2</sup> BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnyttelse på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
- f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m<sup>2</sup> BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

### Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m<sup>2</sup>.

Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700m<sup>2</sup> per boenhet. Tomter skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.

### 28.2.4. Høyder

- a. I regulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl § 29-4 og gjeldende plan kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 9 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.
- b. Der reguleringsplanen ikke angir høyder i planer før 1.1.1979, kan gesimshøyde være maksimalt inntil 7 m og mønehøyde maksimalt inntil 9 m, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, eventuelt med underetasje, erstattes etasjetallet av gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- d. Der planen angir bebyggelse i 2 etasjer/ 2 fulle etasjer, erstattes etasjetallet av gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter, dog slik at gesimshøyde kan være inntil 7 meter i planer fra før 1.1.1979, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- e. I uregulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

### 28.2.5. Adkomst

- a. For frittliggende småhusbebyggelse skal snuplass opparbeides før avkjørsel til offentlig vei.

29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10)

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

29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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 friluftsmål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.

33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m<sup>2</sup>. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal

#### Retningslinje:

*I LNF-områder tilstrebes at alle tiltak, også nye driftsbygninger og boliger, lokaliseres og utformes med respekt for lokal byggeskikk slik at gårdsbebyggelsens struktur og landskapets karakter opprettholdes. Nedbygging av dyrka mark bør unngås. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet; som terreng, topografi, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.*

33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m<sup>2</sup> for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m<sup>2</sup> for eiendommen.

#### Retningslinjer:

*Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområder skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.*

33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m<sup>2</sup> BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m<sup>2</sup> BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.

33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

### 33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.

33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

#### Retningslinjer:

*Golfbaner bør opprettholdes som LNF/landbruksareal i alle plannivåer. I reguleringsplaner for golfbaner bør det presiseres at jordloven skal gjelde, og at vanningsanlegg skal legges dypere enn vanlig pløvedybde for å sikre at arealet enkelt kan dyrkes ved behov.*

## 34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3)

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

## 35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.

35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

### 36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c)

#### Retningslinjer:

*Innenfor hensynssonen/det sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, bevares i et langsiktig perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten for framtidig matproduksjon skal være tungtveiende hensyn ved alle spørsmål om omdisponering eller deling av dyrka og dyrkbar mark.*

### 37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)

#### 37.1. Generelle retningslinjer



- 37.1.1. *Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.*
- 37.1.2. *Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstyking og fragmentering av kulturlandskapene*
- 37.1.3. *I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres*

#### 38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)

##### **38.1. Generelle retningslinjer**

- 38.1.1. *I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.*
- 38.1.2. *Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)*
- 38.1.3. *Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.*
- 38.1.4. *Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.*

#### 39. Hensynssoner grønstruktur H540 (pbl § 11-8 c)

- 39.1.1. *Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.*
- 39.1.2. *Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.*
- 39.1.3. *Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.*

#### 40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c)

*Det bør som hovedregel ikke gjøres tiltak innenfor hensynssone naturmiljø. Særlig vekt legges på å sikre naturverdiene i området. Det bør settes av buffersoner mellom viktige naturverdier og byggetiltak. Teknisk infrastruktur slik som ledninger, kabler og transformatorstasjoner bør ikke lokaliseres innenfor hensynssone naturmiljø.*

#### 41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

- 41.1. *Innenfor området angitt som flomsone (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).*
- 41.2. *Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.*
- 41.3. *Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.*

#### 42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.)

- 42.1. *Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) og **sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)*
- 42.2. *Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt*
- 42.3. *All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:*
- Bading (både mennesker og dyr)
  - Fisking er ikke tillatt i Aurevann
  - Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
  - Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
  - Etterlate seg søppel
  - Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

*Utfyllende beskrivelse av hva som omfattes av forbudet finnes i planbeskrivelsen.*

- 42.4. *Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.*
- 42.5. *Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.*
- 42.6. *Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.*
- 42.7. *Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.*

#### 43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b)

- 43.1. *Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.*
- 43.2. *Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen*

43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e)

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringszone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikantgrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
- gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
- Sammenhengende blågrønn struktur
- Alle transportfunksjonene til veiene

44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende sone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.

44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).

44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

#### Retningslinjer

Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.

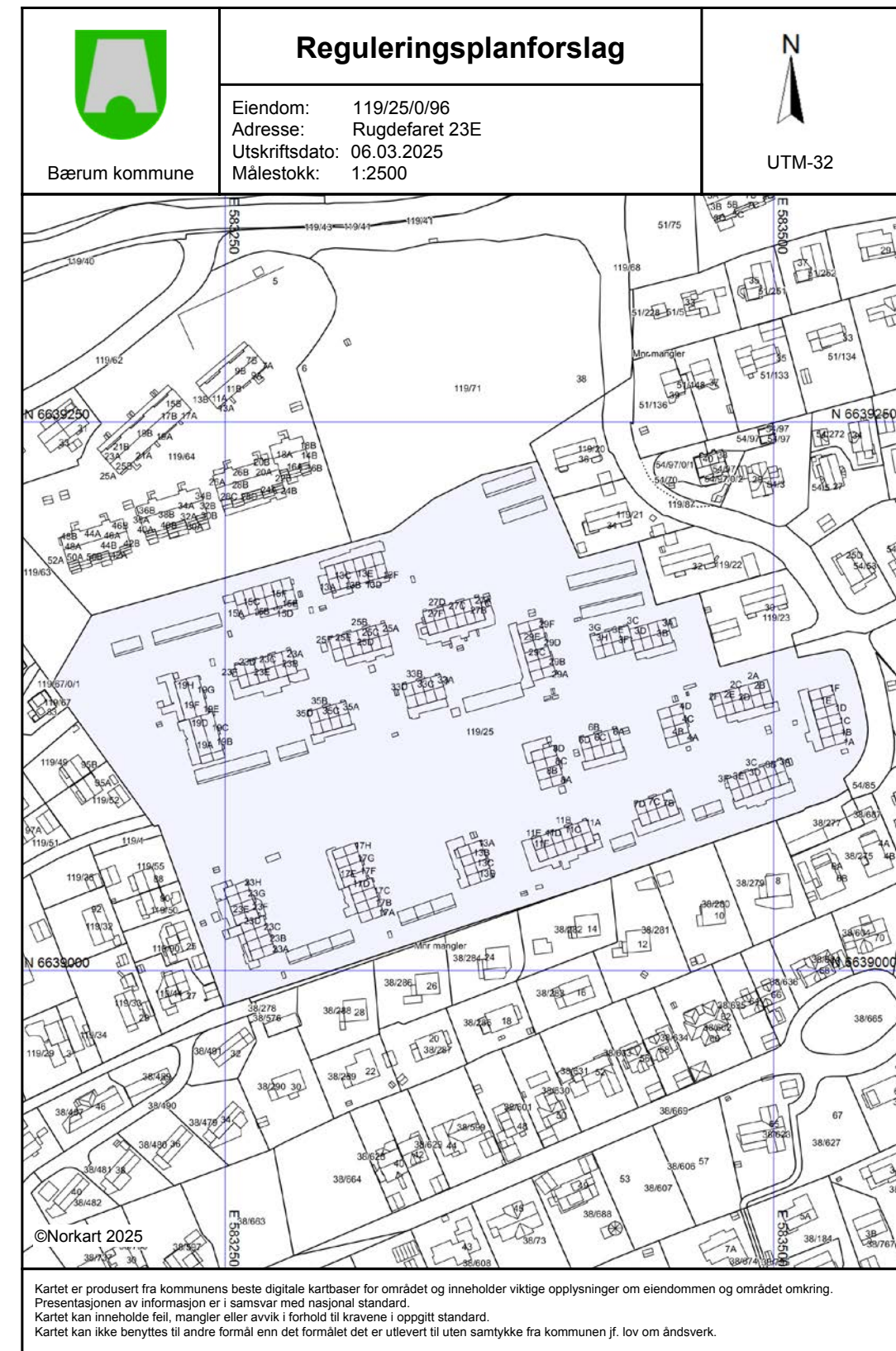
Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området.

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.





### Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

 Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)



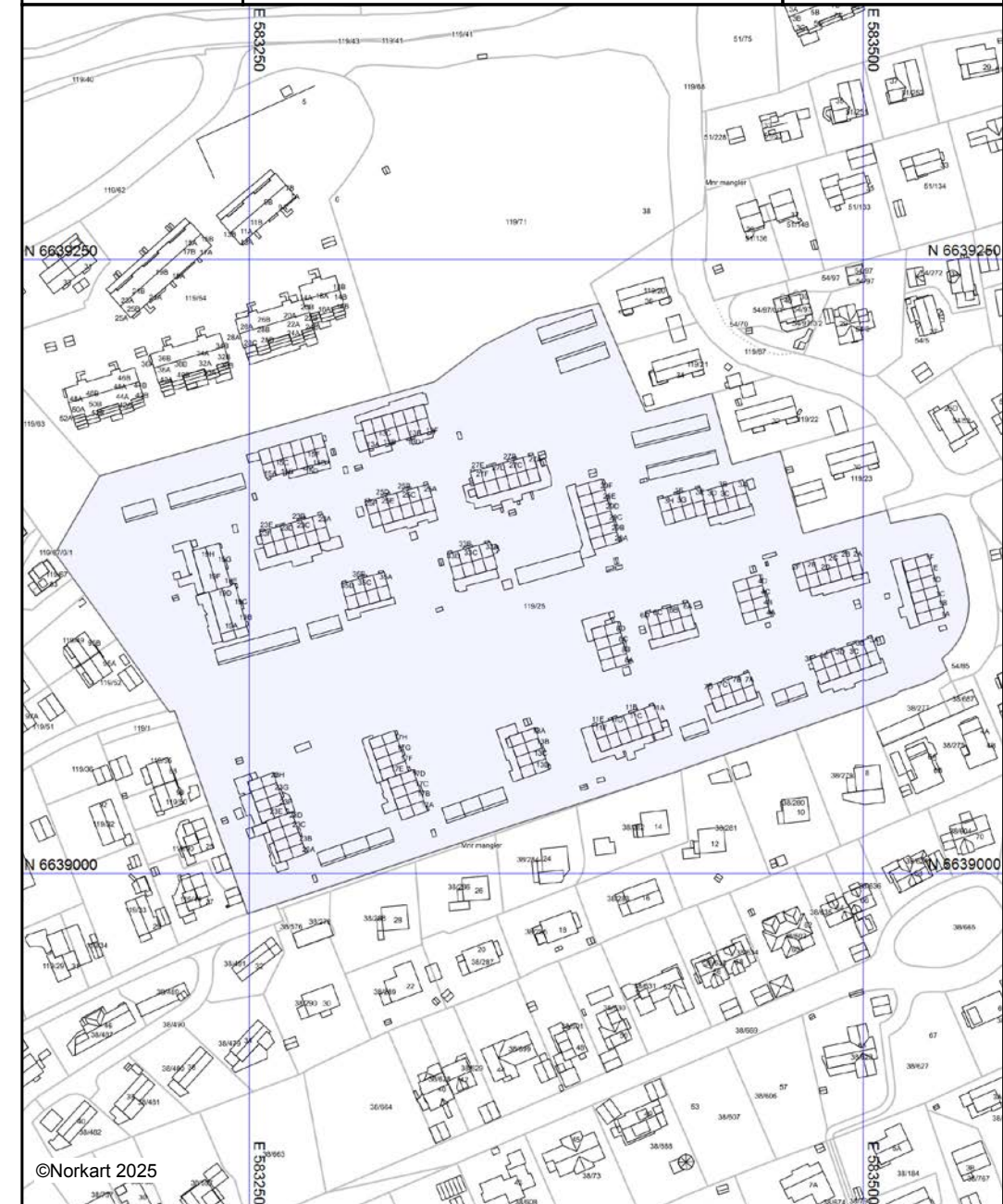
Bærum kommune

### Kommunedelplan

Eiendom: 119/25/0/96  
Adresse: Rugdefaret 23E  
Utskriftsdato: 06.03.2025  
Målestokk: 1:2500



UTM-32





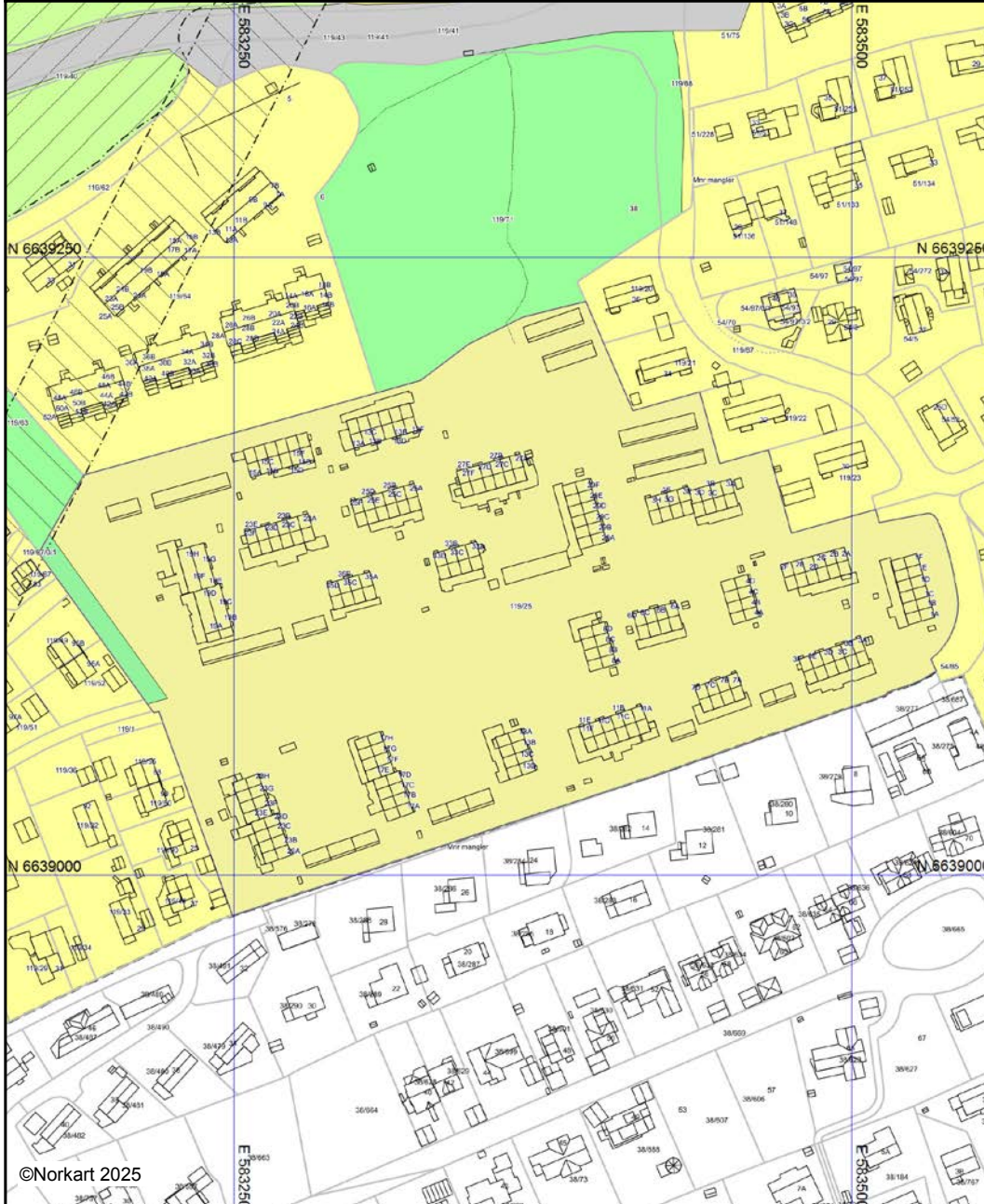
©Norkart 2025

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	<b>Kommuneplankart</b>	 UTM-32
	Eiendom: 119/25/0/96 Adresse: Rugdefaret 23E Utskriftsdato: 06.03.2025 Målestokk: 1:2500	

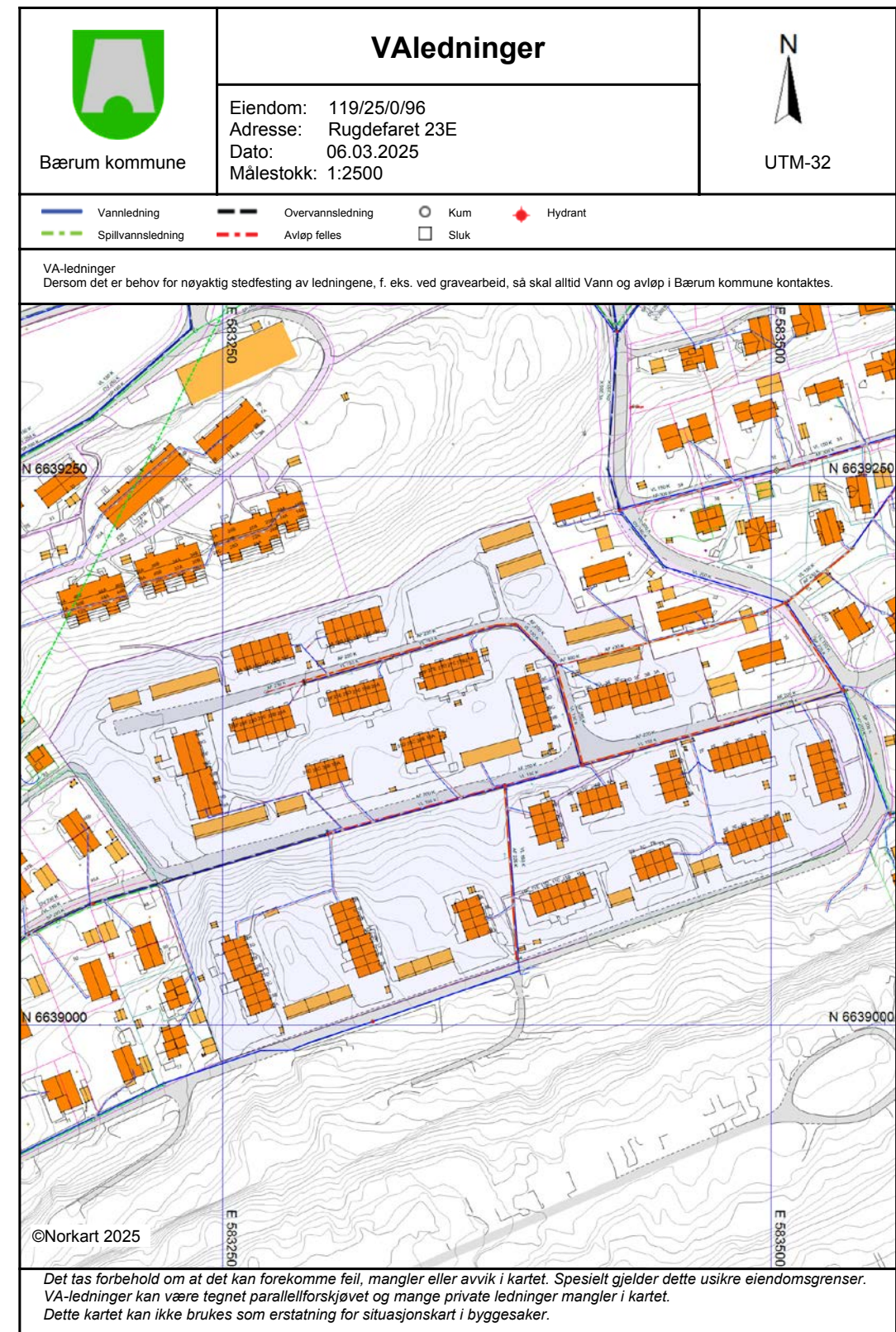


©Norkart 2025

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



Tegnforklaring	
	Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11) Boligbebyggelse - nåværende
	Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk Veg - nåværende
	Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11) Naturområde - nåværende
	Turdrag - nåværende
	Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv LNFR-areal - nåværende
	Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1) Sikringsone - Andre sikringssoner
	Angitthensynsoner - Hensyn landbruk
	Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1) Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008 Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Turveg/turdrag - nåværende





## Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 06.03.2025

### Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	119	Bruksnr.	25	Festenr.		Seksjonsnr.	96
Adresse	Rugdefaret 23E, 1341 SLEPENDEN								

#### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

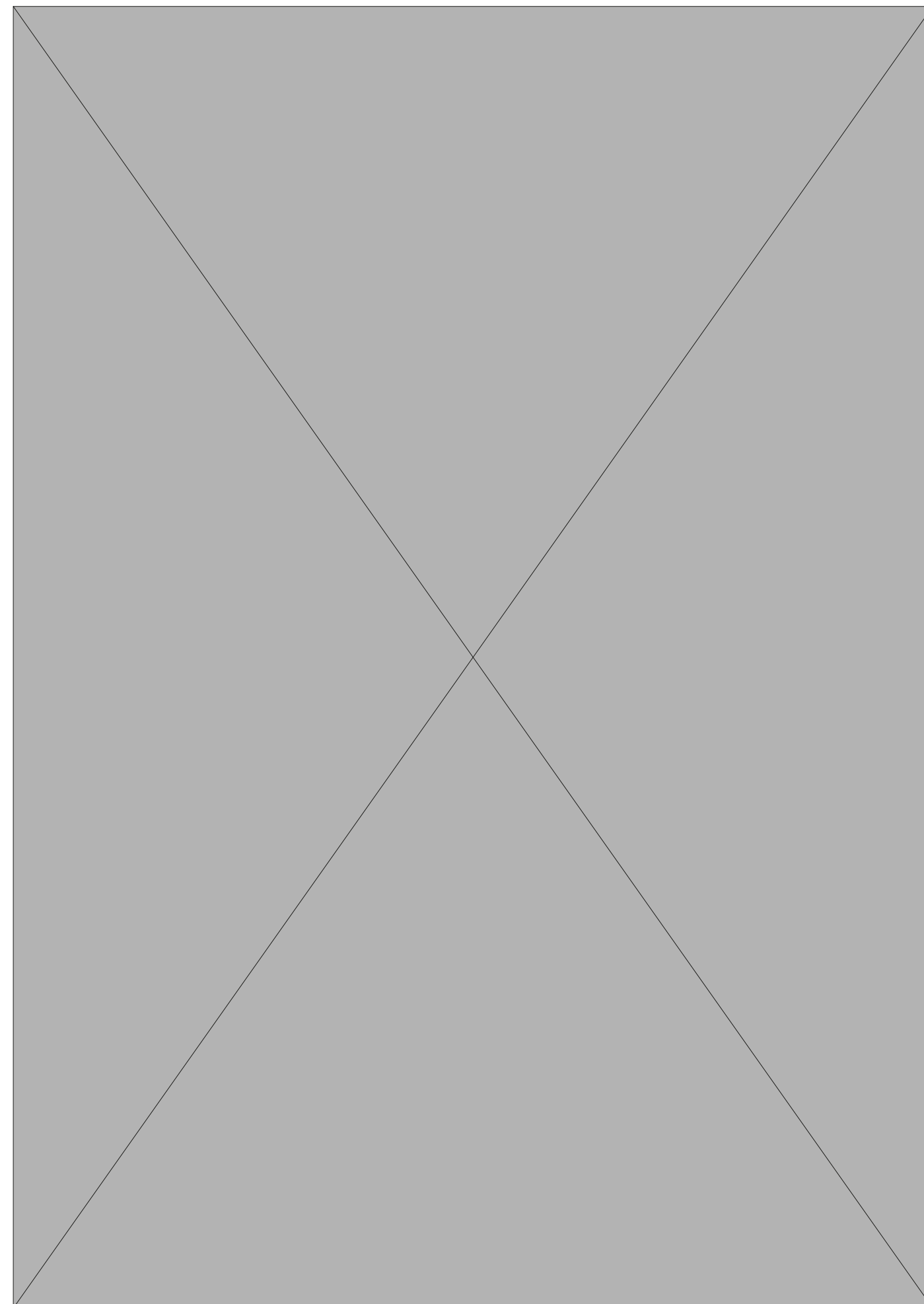
Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
44341915	587	09.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	29

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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







## Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 07.03.2025

### Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	119	Bruksnr.	25	Festenr.		Seksjonsnr.	96
Adresse:	Rugdefaret 23E, 1341 SLEPENDEN								

### Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

#### Kommentarer

Sameiet har utestående på kr. 145 441,05 med forfall 21.03.2025

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



## Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 06.03.2025

### Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	119	Bruksnr.	25	Festenr.		Seksjonsnr.	96
Adresse	Rugdefaret 23E, 1341 SLEPENDEN								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 06.03.2025

## Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	119	Bruksnr.	25	Festenr.		Seksjonsnr.	96
Adresse	Rugdefaret 23E, 1341 SLEPENDEN								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	559 357,83 kr
Feiing	24 267,00 kr
Renovasjon	464 605,66 kr
Vann	454 473,17 kr
<b>Sum</b>	<b>1 502 703,66 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Fradrag akonto vann 2024	-57 m3	26,31 kr	1/1	0 %	-1 499,81 kr	-1 499,81 kr
Forbruk vann 2024	29 m3	26,31 kr	1/1	0 %	763,06 kr	763,06 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	120 stk	4 845,44 kr	1/1	0 %	581 452,51 kr	96 908,90 kr
Vann etter areal	11474 m2	45,26 kr	1/1	0 %	519 341,91 kr	86 556,92 kr
Avløp etter areal	11474 m2	52,90 kr	1/1	0 %	606 974,60 kr	101 162,43 kr
Forskudd vann 2025	31 m3	30,26 kr	1/1	0 %	938,14 kr	156,35 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	94 stk	129,00 kr	1/1	0 %	12 126,00 kr	2 021,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn pr boenhet med ildsted	93 stk	263,00 kr	1/1	0 %	24 459,00 kr	4 076,50 kr
<b>Sum</b>					<b>1 744 555,41 kr</b>	<b>290 145,35 kr</b>

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle beløp er inkl. mva.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendom	3201 119/25		
Utskriftsdato	06.03.2025	Antall datasett	6

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

#### 0 Berørte datasett

Ingen datasett

#### 6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturmiljøer - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturmiljøer - SEFRAK
- Kulturmiljøer - Fredete bygninger
- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

#### Utskrift fast eiendom

##### Gårdsnummer 119, Bruksnummer 25, Seksjonsnummer 96 i 3201 BÆRUM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 05.02.2024 kl. 15:25  
Kilde Tinglysningmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 05.02.2024 kl. 10:52

#### Adresse (r) :

Gateadresse: **Rugdefaret 23 E**  
Gatenr: **1623**  
Kommune: **BÆRUM**  
Postkrets: **1341 SLEPENDEN**

#### HJEMMELSOPLYSNINGER

##### Rettighetshavere til eiendomsrett

1984/990396-2/100 02.07.1984 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 0  
Omsetningstype: Uoppgitt  
**RÆVERUD SAMEIE**  
LØPENR: 1045309 IDEELL: 8/52471

2010/485472-2/200 01.07.2010 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 0  
Omsetningstype: Skifteoppgjør  
**KARLSHAUGEN WENCHE IREN**  
FØDT: 02.07.1959 IDEELL: 52463/104942  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2010/485486-2/200 01.07.2010 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 0  
Omsetningstype: Skifteoppgjør  
**LUNDE BERIT**  
FØDT: 07.03.1944 IDEELL: 52463/104942  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

##### Rettighetshavere til festerett

2011/629505-1/200 11.08.2011 **HJEMMEL TIL FESTERETT**  
VEDERLAG: NOK 1 650 000  
Omsetningstype: Skifteoppgjør  
**WOLD RUNE**  
FØDT: 29.09.1966

#### HEFTELSE

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 05.02.2024 15:25 - Sist oppdatert 05.02.2024 10:52  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 4



Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

**Heftelser i eiendomsrett:**

1962/685-1/100 16.02.1962 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 119 BNR: 25

1962/1273-2/100 29.03.1962 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**  
Bestemmelse om benyttelse  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Bestemmelse om gjerde  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
\*\* DIVERSE PÅTEGNING

1962/2658-1/100 02.07.1962 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**  
Festetid: 99 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 15,778  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
\*\* DIVERSE PÅTEGNING

1962/2658-1/100 02.07.1962 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Bestemmelse om benyttelse  
ang kjeller  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 119 BNR: 25

1962/2510-1/100 22.06.1962 **ERKLÆRING/AVTALE**  
ang kjellerstue  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 119 BNR: 25

1964/7548-1/100 22.12.1964 **ERKLÆRING/AVTALE**  
ang hobbyrom  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 119 BNR: 25

1966/881-1/100 12.02.1966 **ERKLÆRING/AVTALE**  
ang hobbyrom  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 119 BNR: 25

1967/2271-1/100 12.04.1967 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Bestemmelse om benyttelse  
ang hobbyrom  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 119 BNR: 25

1986/15648-1/100 29.05.1986 **SKJØNN**  
vedr. opprustning og utvidelse av Juterudveien og Grensefareet.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1991/11093-1/100 07.05.1991 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 119 BNR: 44  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Bærum vann-og kloakkvesen.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/1083481-1/200 19.11.2015 **BESTEMMELSE OM VEG**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 119 BNR: 67  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/1111820-1/200 27.11.2015 **BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 119 BNR: 67  
Bestemmelse om  
spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.  
Bestemmelse om vedlikehold  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/1111820-2/200 27.11.2015 **BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 119 BNR: 67  
Bestemmelse om  
spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.  
Bestemmelse om vedlikehold  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**Heftelser i festerett:**

1962/1273-3/100 29.03.1962 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**  
GJELDER FESTE  
Festetid: 99 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 15,778  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
\*\* DIVERSE PÅTEGNING

1962/2658-1/100 02.07.1962 **PANTSETTELSESERKLÆRING**  
GJELDER FESTE  
Beløp: NOK 10 000  
Panthaver: SAMEIET  
LØPENR: 1015046  
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET  
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST

1978/20210-2/100 14.11.1978 **BESTEMMELSE OM VEG**  
GJELDER FESTE  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 119 BNR: 67  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/1083481-1/200 19.11.2015 **BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN**  
GJELDER FESTE  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 119 BNR: 67  
Bestemmelse om  
spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.  
Bestemmelse om vedlikehold  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/516465-1/200 12.05.2022 **PANTEDOKUMENT**  
14:37  
GJELDER FESTE  
Beløp: NOK 6 250 000  
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS  
ORG.NR: 988 738 387  
Panthaver: SPAREBANK 1 ØSTLANDET  
ORG.NR: 920 426 530  
ELEKTRONISK INNSENDT

**GRUNNDATA**

1978/20050-2/100 13.11.1978 **SEKSJONERING**  
Opprettet seksjoner:  
SNR: 96  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/120

2020/686115-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00

Tidligere:  
KNR: 0219 GNR: 119 BNR: 25 FNR: 0 SNR: 96

2024/102098-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00

Tidligere:  
KNR: 3024 GNR: 119 BNR: 25 FNR: 0 SNR: 96

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

#### **EIENDOMMENS RETTIGHETER**

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS  
Aktiv avd. Asker v/Mathias Carlsen  
Bankveien 11, 1373 ASKER  
E-post: [mathias.carlsen@aktiv.no](mailto:mathias.carlsen@aktiv.no)

Deres ref.: 1110240417 . Vår ref.: 5511-1-096

Dato: 07.03.2025

#### **Megleropplysninger**

Boligselskap: Ræverud Sameie  
Organisasjonsnr: 975433609  
Seksjonseier: Wold, Rune  
Medeier: Wold, Vera Elisabeth N  
Leilighetsnummer: 096  
Adresse: Rugdefaret 23 E, 1341 SLEPENDEN  
Seksjonsnummer: 96  
Gnr. 119  
Bnr. 25

#### **Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 80287015.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasjeanlegget ekisterer som et tingsrettslig sameie mellom garasjeeierne og er oppført på sameiets tomt. Eiendomsrett til garasjeplass/andel i garasjesameiet er ikke tinglyst i sameiet. Ved salg av seksjon som har en/ flere garasjer anbefales å ta kontakt med styret i sameiet. De gamle garasjevedtektene er fra tiden selskapet var borettslag. Forsikring av garasjeanlegget betales av de sameiere som har garasje. Alle seksjoner som har garasje får tillegg på felleskostnadene i forbindelse med hovedforfall forsikringspremie hvert år. Forsikring for 2024 er betalt på faktura for felleskostnader som forfalt 1. mars 2024. Sameiet fester tomten av Berit Lunde/Wenche I. Karlshaugen i 99 år fra 01.07.1959. Festeavgiften for 2024 er på kr. 586 411,-. Denne reguleres hvert 10. år neste gang sommer 2031. Etter festekontrakten kan bortfester kreve at det innløses 2 mål i året.

#### **Selskapets totale lån og vilkår:**

**Bank: Obos-Banken AS**  
Lånenr.: 98207607274  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 6,99%  
Restsaldo 16 173 305,00  
Innfrielsesdato: 30.06.2037  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 495,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 495,00	

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

#### Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 248,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 741,-
Annen formue:	31 834,-
Gjeld:	184 818,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>Obos-Banken AS</b>
Lånenummer:	98207607274
Restsaldo:	134 785,14
Kapitalkostnader:	1 362,27

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 134 785,14,-, pr. dags dato.

#### For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

##### Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

##### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

##### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kari-Anne Sæteren Pedersen pr. e-post: [kari.anne.pedersen@obos.no](mailto:kari.anne.pedersen@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

##### Annen informasjon:

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

#### Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Olav Farnes, e-post: [raverud@styrerrommet.no](mailto:raverud@styrerrommet.no)

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

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

Styrets kontaktinfo: [raverud@styrerrommet.no](mailto:raverud@styrerrommet.no)

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

#### Elektronisk kommunikasjon:

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



## Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

## Protokoll til årsmøte 2024 for Ræverud Sameie

Organisasjonsnummer: 975433609

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 22. april kl. 09:00 til 26. april kl. 23:59 og møtet ble avholdt 22. april 2024, Seniorsenteret .

Antall stemmeberettigede som deltok: 67.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Styrets leder, Olav Farnes, foreslås som møteleder.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 52

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

Kjetil Borg og Roy Christian Halvorsen foreslås valgt som protokollvitner.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 51

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 51

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

##### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 50  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 17  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-

##### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 150 000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 53  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 14  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 6. Valg av tillitsvalgte

##### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:  
Olav Farnes (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
Olav Farnes

##### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:  
Jonas Nesse-Karlsen (51 stemmer)  
Jessica Rebecca Tärnström (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
Jonas Nesse-Karlsen  
Jessica Rebecca Tärnström

##### Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:  
Silje Fyrileiv (49 stemmer)  
Arild Juan Halsan Liff (51 stemmer)

Anders Moe Kristiansen (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
Silje Fyrileiv  
Arild Juan Halsan Liff  
Anders Moe Kristiansen

#### 7. Valg av medlemmer til valgkomite

##### Representant (1 år)

Følgende ble valgt:  
Joachim Fekene (52 stemmer)  
Erik Kløvstad (47 stemmer)  
Kjetil Ulvestrand (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
Joachim Fekene  
Erik Kløvstad  
Kjetil Ulvestrand

#### 8. Valg av medlemmer til BAMIK

##### Leder (1 år)

Følgende ble valgt:  
Jessica Rebecca Tärnström (53 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
Jessica Rebecca Tärnström

##### Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:  
Arild Juan Halsan Liff (53 stemmer)  
Karoline Tysdahl (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
Arild Juan Halsan Liff  
Karoline Tysdahl

#### 9. Valg av medlemmer til vedlikeholdskomite

##### Leder (1 år)

Følgende ble valgt:  
Brynjulf Flage Olsen (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
Brynjulf Flage Olsen

##### Medlem (1 år)



Følgende ble valgt:

Lasse Andersen (50 stemmer)

Andreas Nielsen (52 stemmer)

Cato Sørensen (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Lasse Andersen

Andreas Nielsen

Cato Sørensen



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5511

Ræverud Sameie



## Velkommen til årsmøte i Ræverud Sameie

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 26. april kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5511>

Det holdes også et frivillig møte 22. april kl. 18:30 , Seniorsenteret .

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av medlemmer til valgkomite
8. Valg av medlemmer til BAMIK
9. Valg av medlemmer til vedlikeholdskomite

Med vennlig hilsen,  
Styret i Ræverud Sameie

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Styrets leder, Olav Farnes, foreslås som møteleder.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Kjetil Borg og Roy Christian Halvorsen foreslås valgt som protokollvitner.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. 5511 Årsrapport Ræverdu Sameie.pdf

---

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000,-

---

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Olav Farnes

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jessica Rebecca Tärnström
- Jonas Nesse-Karlsen

#### Valg av 3 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Moe Kristiansen
  - Arild Juan Halsan Liff
  - Silje Fyrileiv
- 

Sak 7

### Valg av medlemmer til valgkomite

#### Roller og kandidater

#### Valg av 3 representant Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som representant:

- Erik Kløvstad
  - Joachim Fekene
  - Kjetil Ulvestrand
- 

Sak 8

### Valg av medlemmer til BAMIK

#### Roller og kandidater

#### Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Jessica Rebecca Tärnström

#### Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Arild Juan Halsan Liff
  - Karoline Tysdahl
- 

Sak 9

### Valg av medlemmer til vedlikeholdskomite

#### Roller og kandidater

#### Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Brynjulf Flage Olsen

#### Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Andreas Nielsen
  - Cato Sørensen
  - Lasse Andersen
-

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Olav Farnes	Rugdefaret 15 C
Nestleder	Brynjulf Flage Olsen	Rugdefaret 13 F
Styremedlem	Patrik Seldal Bakke	Grensefaret 17 A
Styremedlem	Jonas Nesse-Karlsen	Grensefaret 7 C
Styremedlem	Rebecca Tärnström	Grensefaret 1 B
Varamedlem	Silje Fyrileiv	Grensefaret 13 D
Varamedlem	Anders Moe Kristiansen	Rugdefaret 27 A
Varamedlem	Arild Juan Halsan Liff	Rugdefaret 29 F

### Valgkomiteen

Joachim Fekene	Rugdefaret 23 A
Erik Kløvstad	Grensefaret 17 H
Kjetil Ulvestrand	Grensefaret 13 B

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Ræverud Sameie

Sameiet består av 120 seksjoner.

Ræverud Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975 433 609, og ligger i Bærum kommune

Gårds- og bruksnummer:

119 25

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

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

Vi fortsetter fjorårets oppskrift med digitalt årsmøte, men med et beboermøte så tidlig at spørsmål kan avklares der før stemmer kan gis i det digitale rom.

OBOS hevder dette gir bedre valgdeltakelse. Vår antakelse er at dette gjelder i de tilfeller der vi ikke har store saker som skal tas opp, og som kan påvirke økonomien i sameiet i vesentlig grad. I år har vi ikke slike saker på agendaen, selv om BAMIK sysler med et stort prosjekt for arealet i enden av Rugdefaret. For ordens skyld, er målet med dette prosjektet at det ikke skal medføre økte fellesutgifter. Vi søker omfattende støtte, gjør mye på



dugnad, og mener at dette prosjektet har stort potensiale til å skape veldig mye for ikke så mange midler.

Det digitale årsmøtet er åpent fra mandag 22/4-2024 kl 0900 til fredag 26/4-2024 kl 2359. Beboermøtet er satt til mandag 22/4-2024 kl 1830. Det vil også være mulig å stille spørsmål på sakene i det digitale møtet.

Også i året som har gått har styret hatt et veldig godt samarbeid. Vi kommuniserer nesten daglig i Messenger, og går gjennom saker som skal møtebehandles i vanlige styremøter i styrerommet.

Vi har gjennom året uttrykt misnøye med den tildelte forretningsfører, og bedt om en ny via vår forrige som vi var veldig fornøyde med. OBOS tok misnøyen alvorlig og vi har nå fått en ny som vi har etablert et veldig godt samarbeid med.

I forrige årsrapport kunne vi melde om at vi hadde fulgt planen med å ha lav kostnadsdrivende aktivitet, slik at det helt nødvendige arbeidet med lufting av tak kunne gjennomføres.

Vi annonserte også da at vi ville sette i gang drenering av GF17, og at GF23 var neste ut. Styret kan nå melde at GF17 er ferdig. Vi har også satt igang dreneringen av GF23, og den vil være ferdigstilt i god tid før sommeren. Kostnadene med drenering av to så store enheter som GF17 og GF23 har forårsaket negativt økonomisk resultat, noe som tærer på egenkapitalen. Dette har styret funnet forsvarlig, med en videre plan om en ny periode med mindre kostnadsdrivende aktivitet for å bygge den opp igjen, Av drenering har vi nå igjen 3 vegger på GF3, 3 vegger på RF27 hele RF25, RF13 og RF15.

Den generelle økonomien er tema for de fleste i hverdagen. Også sameiets utgifter øker, og styret viser til redegjørelsen som ligger på Vibbo (<https://vibbo.no/raeverud/nyheter/2020-4-7-fellesutgifter>), samt «Informasjon om økte fellesutgifter» på Vibbo (<https://vibbo.no/raeverud/nyheter/2024-1-24-informasjon-om-okte-fellesutgifter-yjlmzddj>). Disse er med på å underbygge behovet for å øke fellesutgiftene slik det nå er gjort.

Beboere skal vite at styret er genuint opptatt av å holde felleskostnadene så lave som mulig, men vi må også balansere dette med riktig fart på vedlikehold, og ikke minst klare våre forpliktelser mtp lån etc.

Styret gjentar ordrett oppfordringen og moraliseringen fra tidligere år:

Dere bor i et sameie. Dette betyr at dere har "ansvar" for mer enn egen seksjon og hage. Styret har oppfrisket rollen som rekkeansvarlig (ref "Husordensreglene" pkt 1) og garasjerekkeansvarlig (ref "Garasjevedtektene" §3) for lettere å synliggjøre dette "ansvaret" og inkludere flere (alle) i alles ve og vel. Spesielt er det viktig at reglementet leses og følges før man setter i gang tiltak. Dette gjelder også innenfor eget område. Husk at deres tiltak sees og oppleves av andre, og at tiltak ofte skaper presedens-tanker hos andre naboer.

La oss gå gjennom hele det neste året uten at jeg, som styreleder, blir oppringt av kommunen om manglende tømning pga rot i skur, parkerte biler, manglende måking etc. Og, hvis du har hund i sameiet, ikke la den gjøre fra seg uten å plukke opp. Og når du plukker opp fra din egen hund, så ta gjerne den som ligger like ved siden av, selv om det ikke er din hund sin.

#### **VK**

VK har gjennomført både vårdugnad og høstdugnad, og synes både resultat og oppmøte fra beboerne var tilfredsstillende. VK anser status på vedlikehold av fellesområdene som god etter gjennomførte dugnader. Været tillot grilling, og VK håper beboerne setter pris på at vi gjør noe sosialt i forbindelse med dugnad. Ellers har VK sørget for påfylling av grus i strøkasser, og annet småtteri. Større vedlikeholdsarbeider og oppgraderinger er oppsummert under styrets arbeid.

#### **BAMIK**

2023 har vært et aktivt år for BAMIK som startet med å arrangere en åpen tennisdag for beboerne i sameiet.

I april ble det for andre året på rad arrangert nabolagsmarked med mange utstillere og kjøpere, et flott initiativ for både lommebok og miljø. Sameiets populære 17. maifeiring ble suksess også i år, med flaggheising akkompagnert av nydelig fiolinspill, barnetog, leker, kake og musikalsk innslag fra Tanum og Jong skolekorps.

BAMIK har fortsatt å vise sin støtte til Pride og heiset Pride-flagget i juni måned. Nabolaget vårt skal være et trygt sted for alle; for respekt og for kjærlighet.

Før jul arrangerte også BAMIK julegrantening og julesang, med godtepose, gløgg og besøk fra selveste nissen!

Av vedlikeholdstiltak har styret og BAMIK fått gjennomført årlig kontroll av lekeplassene, der disse ble gjennomgått og kontrollert av fagperson. Utbedringspunktene fra rapporten blir videreført og innarbeidet i vårdugnaden til sameiet.

BAMIK, har satt i gang et prosjekt rundt oppgradering av ballplassen, som beskrevet tidligere i en egen rapport. Det har blitt arrangert beboermøte om oppgraderingen og en arbeidsgruppe er satt sammen for å ta prosjektet videre. Tre forskjellige aktører har vært på befaring og skal sende tilbud. Det er lagt ned mye forarbeid og en gjennomtenkt søknad om midler er sendt til Sparebankstiftelsen. En oppgradering av grusplassen ser vi som et veldig positivt tiltak for hele sameiet.

Det har blitt arrangert skøytedisco, der vi fikk fantastisk bidrag fra ungdommer i sameiet som stilte med røykmaskin, musikk- og lysanlegg for å skape en uforglemmelig opplevelse. Det ble grillet pølser og servert saft og kaffe, og det var mange smilende fjes blant både store og små.

Det ble valgt ny leder for BAMIK som fortsetter sitt engasjement fremover. Samtidig går Ane Marte Rognskog Lauritsen og Helle Tidemanden ut av BAMIK etter flere år med strålende engasjement. De ønsker å gi stafettpippen videre til nye engasjerte beboere som kan bidra til flere flotte arrangement fremover.

Sameiets facebookside har også blitt tatt i bruk igjen, og vil være et sted også BAMIK vil bruke for å dele sosiale arrangementer som skjer i sameiet med tekst og bilder. På Vibbo kan dere finne årshjul med tanker om aktiviteter for 2024

**VI SEES PÅ BEBOERMØTET SENIORSENTERET 22. APRIL 2024 KL 1830!**

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

#### **Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at innkreving av forsikringspremie for garasje 2023 ikke ble gjort før i 2024, samt at ladeinntekt el-bil ikke er ført som en inntekt, men som en reduksjon av strømkostnaden.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnadene til drift og vedlikehold ble noe lavere enn budsjettert.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes økt rente.

#### **Resultat**

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

#### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 704 656,-.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 200 000,- til større vedlikehold som blant annet omfatter drenering av Grensefaret 23.

### Kommunale avgifter i Bærum kommune

Bærum Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 20 % for vann- og avløp. Det er ikke varslet noen økning i renovasjonsgebyrene.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ræverud Sameie.

### Lån

Ræverud Sameie har et lån i OBOS Banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Lånet løper frem til og med 30.06.2037.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i RÆVERUD SAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RÆVERUD SAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Balanse per 31. desember 2023</li> <li>Resultatregnskap 2023</li> <li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li> </ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li> <li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li> </ul>
---	---

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyrrende 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
 statsautorisert revisor  
 (elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VL831-602P8-8BOM-KE5WQ-8IUA0-B7LDV

**RÆVERUD SAMEIE**  
**ORG.NR. 975 433 609, KUNDENR. 5511**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 133 400	6 476 220	7 160 000	7 792 000
Ladeinntekter elbil		0	27 132	27 000	0
Andre inntekter	3	1 486	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>7 134 886</b>	<b>6 503 352</b>	<b>7 187 000</b>	<b>7 792 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-23 791	-22 093	-86 600	-81 600
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	13	-27 742	-33 292	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 843	-16 042	-16 000	-20 000
Andre honorarer		0	0	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-185 735	-178 565	-188 000	-191 300
Konsulenthonorar	7	-5 631	-14 145	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 964 927	-193 209	-2 200 000	-2 230 000
Forsikringer		-705 462	-653 980	-758 000	-750 000
Festeavgift		-586 411	-586 411	-586 500	-586 500
Kommunale avgifter	9	-1 332 909	-1 183 459	-1 326 619	-1 503 500
Energi/fyring		-41 831	-1 050	-25 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-638 974	-517 961	-650 000	-680 000
Andre driftskostnader	10	-302 106	-285 449	-359 500	-370 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 982 362</b>	<b>-3 835 655</b>	<b>-6 384 219</b>	<b>-6 611 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 152 524</b>	<b>2 667 697</b>	<b>802 781</b>	<b>1 180 600</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	132 911	84 572	0	0
Finanskostnader	12	-1 055 500	-692 974	-850 000	-1 148 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-922 589</b>	<b>-608 402</b>	<b>-850 000</b>	<b>-1 148 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>229 935</b>	<b>2 059 294</b>	<b>-47 219</b>	<b>32 600</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		229 935	2 059 294		

**RÆVERUD SAMEIE**  
**ORG.NR. 975 433 609, KUNDENR. 5511**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	2	27 744
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2</b>	<b>27 744</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		20 546	9 528
Forskuddsbetalte kostnader		195 123	181 993
Andre kortsiktige fordringer	14	129 380	129 380
Driftskonto OBOS-banken		1 905 510	2 470 466
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	375
Sparekonto OBOS-banken		1 713 375	1 668 272
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 963 935</b>	<b>4 460 014</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 963 937</b>	<b>4 487 758</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-13 399 675	-13 629 610
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-13 399 675</b>	<b>-13 629 610</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	17 104 333	17 908 448
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>17 104 333</b>	<b>17 908 448</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		75 030	72 000
Leverandørgjeld		15 511	130 141
Skyldige offentlige avgifter	17	30	492
Påløpte renter		103 088	5 005
Påløpte avdrag		65 441	0
Annen kortsiktig gjeld	18	179	1 283
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>259 279</b>	<b>208 920</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 963 937</b>	<b>4 487 758</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 18.03.2024  
 Styret i Ræverud Sameie

Olav Farnes /s/      Brynjulf Flage Olsen /s/  
 Jonas Nesse-Karlsen /s/      Patrik Seldal Bakke /s/      Rebecca Tärnström /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 133 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 133 400</b>

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

Tilbakeføring av avsetning fra 2022	1 486
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 486</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 100
Påløpte feriepengar	-214
Arbeidsgiveravgift	-21 477
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-23 791</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 843.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 631
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 631</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-695 839
Drift/vedlikehold VVS	-7 398
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 256 841
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	22 869
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-7 720
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 964 927</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-842 964
Feieavgift	-25 314
Renovasjonsavgift	-464 631
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 332 909</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-841
Container	-53 760
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 179
Driftsmateriell	-2 735
Snørydding	-78 825
Gressklipping	-110 938
Andre fremmede tjenester	-5 016
Andre kontorkostnader	-2 298
Drivstoff biler, maskiner osv.	-440
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 383
Bank- og kortgebyr	-4 632
Velferdskostnader	-14 061
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-302 106</b>



**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 975
Renter av sparekonto i OBOS-banken	45 103
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 226
Kundeutbytte fra Gjensidige	72 607
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>132 911</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 054 647
Renter på leverandørgjeld	-853
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 055 500</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER****Henger**

Tilgang 2017	16 150	
Avskrevet tidligere	-16 149	
		1

**Ladestasjon for elbil**

Tilgang 2020	99 875	
Avskrevet tidligere	-72 132	
Avskrevet i år	-27 742	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-27 742****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Telia	129 380
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>129 380</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12 i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-14 000 000
Økning i 2018	-8 500 000
Nedbetalt tidligere	4 591 552
Nedbetalt i år	804 115
	-17 104 333
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-17 104 333</b>

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-30
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-30</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-214
Gebyrer	35
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-179</b>

## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80287015. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 83 98, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2023	Ny belysning ballplass og akebakke	Ny belysning ballplass og akebakke/fotballbane
2022 - 2023	Utbedring av tak GF23 og RF35	
2021 - 2021	Oppgradering og asfaltering mellom garasjerekker RF3 og ballplassen	Oppgradering og asfaltering mellom garasjerekker ved RF3 og ballplass
2019 - 2020	Drenering RF6, RF8 og GF7	
2019 - 2020	Utbedring mur, asfaltering v/garasje 1-5	
2017 - 2018	Bytte tak og yttervegg i samtlige rekker	Prosjekt avsluttes sommer 2018. Ferdig i 2017 med RF 19, 23, 15, 25, 13, 27, 29, 33, 35, 8, 6, 4 og GF 7, 11
2017	Drenering av Grensefaret 13	
2017	Etablere av containere	
2016 - 2016	Oppgradering av fotballbane	
2016	Drenering Grensefaret 11	
2016	Lekeplass ved flaggstand oppgradert	
2015	Oppgradering og asfaltering av ballplass	Asfaltering foran garasjerekke 40-44 og 45-57 i Rugdefaret Drenering av Grensefaret 1 og Rugdefaret 35
2014	Drenering av forside RF 27	
2013	Avtale om regulering av festeavgift.	
2012	Drenering	
2011	Rehabilitering av alle avløpsrør	Startet drenering av Rugdefaret 2 og 3 samt mur mot kjellernedgang i Grensefaret 3
2010	Renovering av lekeplass	Drenering av Rugdefaret 33
2009	Drenering av Rugdefaret 23	

2008	Drenering av Rugdefaret 4 og etterarbeid etter maling av fasadene	
2006 - 2007	Rekkehusene malt av Kaasa AS	
2004 - 2007	Takstiger montert	Drenering av Rugdefaret 29
1997 - 1998	Rekkehusene malt	

**INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN, RÆVERUD SAMEIE****Styret:**

Styrets leder: Olav Farnes (gjenvalg)

Styremedlem: Jonas Nesse-Karlsen (gjenvalg)

Styremedlem: Jessica Rebecca Tärnström (gjenvalg)

**Vararepresentanter:**

Representant 1: Silje Fyrileiv (gjenvalg)

Representant 2: Anders Moe Kristiansen (gjenvalg)

Representant 3: Arild Juan Halsan Liff (gjenvalg)

**Vedlikeholdskomite**

Leder: Brynjulf Flage Olsen (ikke på valg)

Medlem: Cato Sørensen (gjenvalg)

Medlem: Andreas Nielsen (gjenvalg)

Medlem: Lasse Andersen (gjenvalg)

**BAMIK**

Leder: Jessica Rebecca Tärnström (gjennom valg til styret)

Medlem: Karoline Tysdahl (ny)

Medlem: Arild Juan Halsan Liff (ny)

**Valgkomite:**

Representant 1: Kjetil Ulvestrand (gjenvalg)

Representant 2: Erik Kløvstad (gjenvalg)

Representant 3: Joachim Fekene (gjenvalg)

**REGISTRERINGSBLANKETT****Deltagelse på digitalt årsmøte 2024**

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

Årsmøtet åpnes 22.04.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 26.04.24

Selskapsnummer: 5511 Selskapsnavn: Ræverud Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

**Fullmakt**

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Styrets leder, Olav Farnes, foreslås som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Kjetil Borg og Roy Christian Halvorsen foreslås valgt som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 150 000,-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

<p><b>Sak 6 Valg av tillitsvalgte</b></p> <p><b>Styreleder</b> (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Olav Farnes</p> <p><b>Styremedlem</b> (kun 2 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Jessica Rebecca Tärnström</p> <p><input type="checkbox"/> Jonas Nesse-Karlsen</p> <p><b>Varamedlem</b> (kun 3 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Anders Moe Kristiansen</p> <p><input type="checkbox"/> Arild Juan Halsan Liff</p> <p><input type="checkbox"/> Silje Fyrileiv</p>
<p><b>Sak 7 Valg av medlemmer til valgkomite</b></p> <p><b>Representant</b> (kun 3 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Erik Kløvstad</p> <p><input type="checkbox"/> Joachim Fekene</p> <p><input type="checkbox"/> Kjetil Ulvestrand</p>
<p><b>Sak 8 Valg av medlemmer til BAMIK</b></p> <p><b>Leder</b> (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Jessica Rebecca Tärnström</p> <p><b>Medlem</b> (kun 2 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Arild Juan Halsan Liff</p> <p><input type="checkbox"/> Karoline Tysdahl</p>
<p><b>Sak 9 Valg av medlemmer til vedlikeholdskomite</b></p> <p><b>Leder</b> (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Brynjulf Flage Olsen</p> <p><b>Medlem</b> (kun 3 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Andreas Nielsen</p> <p><input type="checkbox"/> Cato Sørensen</p> <p><input type="checkbox"/> Lasse Andersen</p>



## VEDTEKTER FOR RÆVERUD SAMEIE

**Revisjon III vedtatt på sameiemøte 25. mars 1998 i henhold til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997**

Sameiets navn er RÆVERUD SAMEIE, og er en direkte fortsettelse av Ræverud Borettslag. Sameiet består av 120 boligseksjoner av eiendommen gnr. 119, bnr. 25 i Bærum. Eiendommen er seksjonert ved tinglyst seksjonsbegjæring datert 3. oktober 1978. Hver seksjon består av den sameieandel som svarer til sameiebrøken (1/120 del) og gir enerett til bruk av den bolig som er knyttet til seksjonen.

Alle seksjonseiere er automatisk medlem av sameiet.

Sameiet overtar festekontrakt utstedt av Rebekka Pettersen til Ræverud Borettslag (som ble oppløst i 1984) datert 4. mars 1960 på gnr. 119, bnr. 25 i Bærum.

Hver seksjonseier har eksklusiv disposisjonsrett over haveareal etter tidligere godkjent fordeling.

På sameiets areal er oppført et antall garasjer som bare kan eies av seksjonseiere. Sameiet holder garasjene forsikret. Garasjene står på tomten vederlagsfritt. Styret i sameiet kan gi de respektive garasjeiere pålegg om vedlikehold av garasjene.

### § 1 Sameiets formål

Sameiets formål er:

1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer
3. Ivareta alle andre saker av felles interesser

I tilfelle tvist om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med vanlig flertall på sameiemøte.

### § 2 Råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen. Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjoner. På eiendommen må ikke drives ervervsmessig virksomhet, og eiendommens bruk er regulert i sameiets husordensregler.

Fellessanlegg, fellesarealer og parkeringsplasser må ikke nyttes slik at andre rettmessige brukere – og fellesskapet – unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Styret i sameiet kan regulere bruken av fellesareal og parkeringsplasser.



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
www.obos.no  
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.



Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Dette gjelder likevel ikke ved ekspropriasjon, arv, forskudd på arv eller tilfeller hvor kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen. Bare fysiske personer kan stå som eiere, dog slik at stat, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat, fylkeskommune, kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve inntil 10% av seksjonene.

Ved salg eller utleie av boligseksjonen skal meddelelse herom sendes forretningsfører til registrering før innflytting/overdragelse finner sted.

Selger/utleier plikter å gjøre ny beboer kjent med sameiets funksjon, vedtekter, husordensregler og lignende.

### § 3 Fellesutgifter

Sameiets utgifter skal fordeles likt med 1/120-del på hver seksjonseier. Beløpets størrelse blir å fastsette av sameiemøte i henhold til oppsatt budsjett. Beløpet innbetales med likt beløp - forskuddsvis hver måned til sameiets bankkonto. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiemøtet vedtar slik avsetning.

#### Sikkerhet for fellesutgifter

Sameiet har tinglyst panterett for kr. 10.000,- i hver seksjon til sikkerhet for fellesutgifter. Pantet skal ha prioritet etter 90% av lånetakst til enhver tid. De andre sameierne har i tillegg panterett i seksjonen for krav mot sameierne som følge av sameieforholdet i samsvar med bestemmelsene i eierseksjonsloven §25.

Ved mislighold av forhold til sameiet, ved for eksempel manglende husleiebetaling, er sameiestyret berettiget til å kreve pantet realisert for å dekke sameiets tilgodehavende.

### § 4 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk – 1/120-del.

### § 5 Ettersyn

Den sameiets styre gir skriftlig fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn og kontroll av installasjoner, reparasjoner og andre forhold når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere.

### § 6 Mislighold

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, eller sameiet, kan vedkommende med minst seks måneders skriftlig varsel pålegges å selge seksjonen. Medfører sameierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er oppførselen til alvorlig plage eller sjikane for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Kravet om advarsel gjelder ikke hvor det kan kreves slik fravikelse.



### Sameiets organer, oppgaver og saksbehandling

#### § 7 Sameiemøte

Sameiemøte er sameiets øverste organ. I sameiemøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiemøte, med mindre det foreligger gyldig forfall.

Revisor har rett til å være tilstede, og til å uttale seg.

#### Ordinært sameiemøte

Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til sameiemøte med minst 8 – åtte – og høyst 20 – tju – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møte.

Med innkallingen skal følge styrets årsberetning og revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på ordinært sameiemøte, skal sendes skriftlig til styret innen 15. februar. Hovedinnholdet i saken skal være beskrevet i møteinnkallingen. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

På ordinært sameiemøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år
3. Valg av:
  - a. Styrets leder
  - b. 4 styremedlemmer, hvorav en nestleder
  - c. 3 vararepresentanter
  - d. Valgkomité på 3 medlemmer
  - e. Revisor
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Sameiemøtet kan velge komiteer for bl.a.:

- Vedlikehold med 3 – 5 medlemmer
- Barnepark med 3 – 5 medlemmer

etter sameiemøtets nærmere beslutning.

Lederne for komiteene skal være medlem av styret.

Sameiemøtet ledes av styrets leder med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder som, ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes på sameiemøte. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiemøte. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne, og utskrift sendes alle sameierne.

Alle beslutninger treffes med vanlig flertall i forhold til avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Blanke stemmer ansees som ikke avgitt.

Det kreves <sup>2</sup>/<sub>3</sub>-dels flertall av avgitte stemmer til vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,





- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i felleskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens §12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste/fremfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever enstemmighet blant alle sameiere.

#### Ugildhet

Ingen kan som sameier, eller fullmektig, delta i noen avstemning på sameiemøte dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

### § 8

#### **Ekstraordinært sameiemøte**

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst  $\frac{1}{10}$ -del av sameierne skriftlig krever dette, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiemøte med minst 3 – tre – og høyst 20 – tjue – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, og de saker som vil bli behandlet.

### § 9

#### **Styret**

Styret skal bestå av leder og 4 styremedlemmer, hvorav en nestleder, med 3 vararepresentanter. Styret velges av sameiemøte blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges til styret. Styremedlem tjenestegjør for to år om ikke annet er bestemt av sameiemøtet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiemøte i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmer og vararepresentanter kan gjenvelges.

#### Styremøter

Styrelederen innkaller til styremøte etter behov, eller når et styremedlem eller forretningsfører forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, og de saker som vil bli behandlet. Under posten eventuelt, kan andre saker behandles. Styremøte ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall, ledes møte av nestleder. Ved begges forfall ledes møte av en valgt møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer og eventuelle vararepresentanter.

#### Styrets kompetanse

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiemøte. Styret representerer sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak i styret kan treffes med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet har møtelederen dobbeltstemme. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiemøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ansette, si opp eller avskjedige forretningsfører og eventuelle andre ansatte, - gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfylder sine plikter.



Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiemøte.

Styret skal administrere ytre vedlikehold av husene, vedlikehold og fornyelser av fellesanlegg slik at normal standard opprettholdes. Kostnadene skal bæres av sameiet.

Indre vedlikehold, herunder eventuell utskiftning av vinduer, ytterdør og trapper, påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Seksjonseieren/brukeren plikter å vedlikeholde have og beplantninger, slik at rimelig standard opprettholdes.

### § 10

#### **Ugildhet for styremedlem og forretningsfører**

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling, eller avgjørelse av noe spørsmål, som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### § 11

#### **Lovens anvendelse**

For forhold som ikke er nevnt i sameiets vedtekter kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner til anvendelse.

\* \* \*



**GARASJEVEDTEKTER  
FOR  
RÆVERUD BORETTSLAG**

**§ 1**

Borettslagets styre og tillitsmennene skal forestå driften av garasjene. Til å bistå styret med planlegging og bygging av nye garasjer skal styret nedsette en Garasjekomité bestående av 3 medlemmer hvorav en utpekes blant dem som allerede har garasje. Fremtidig bygging av garasjer skal foregå i angjeldende borettslagers egen regi ved ovennevnte Garasjekomité. Styret skal imidlertid på forhånd godkjenne garasjetype og garasjeplassering, samt kontrollere at nødvendige tillatelser og godkjenning foreligger fra myndighetene.

**§ 2**

Det forutsettes at alle medlemmene i borettslaget, hvis behovet er der, skal kunne disponere plass for én garasje. Hvis mulig vil det bli anledning til å disponere to garasjeplasser. Det forutsettes da at det blir mulig å bygge mer enn 120 garasjer. Dersom antallet blir 120 garasjer eller under vil et medlem fortsatt kunne disponere 2 garasjer hvis et eller flere medlemmer foreløpig ikke er interessert i garasje. Den ekstra garasje som et medlem i så tilfelle disponerer, må han overdra til medlem som senere får behov for garasje og som ikke har noen. Vedkommende skal i tilfelle gis en fraflyttingsfrist på 6 måneder. Overdragelsesprisen blir å fastsette som nevnt i § 8.

**§ 3**

For hvert garasjebygg (garasjerekke) skal angjeldende garasjeeiere velge en tillitsmann. Tillitsmennene velger selv innen sin midte en formann som skal være bindeleddet mellom garasjeeierne og styret.

**§ 4**

Det skal ikke betales leie av den grunn som disponeres til garasjene. Samtlige garasjeeiere er forpliktet til å forsikre sine garasjer i det forsikringsselskap som borettslagets styre bestemmer. Forsikringspremien betales til formannen for tillitsmennene som en gang i året skal sende oppgjør til borettslagets forretningsfører (idet det forutsettes at borettslaget skal gjøre opp med forsikringsselskapet direkte). Tillitsmennenes formann skal således føre kontroll med at samtlige garasjeeiere betaler sin del av forsikringspremien til laget, som vil forskuddsbetale premien for samtlige.

**§ 5**

Garasjeeierne plikter selv på egen bekostning å vedlikeholde garasjene og de kjørbare områder som tilligger disse. Borettslagets styre har rett og plikt til å foreta inspeksjon av garasjene med tilliggende områder, og kan pålegge garasjeeierne å foreta vedlikeholdsarbeider og utbedre eventuelle skader, eller om nødvendig la disse arbeider bli foretatt for garasjeeiernes regning.



**§ 6**

Garasjeeierne har rett til – uten særskilt vederlag til borettslaget – å legge elektriske jordkabler over borettslagets eiendom fra garasjene for å tilkobling i borettslagets område. Planene for slikt arbeid skal på forhånd godkjennes av borettslagets styre.

**§ 7**

Snørydding av plan foran garasjene besørges av garasjeeierne på egen bekostning.

**§ 8**

Ved overdragelse eller fremleie av sin leilighet i borettslaget har en garasjeeier rett til å selge eller fremleie sin garasje sammen med leiligheten.

Dersom en garasjeeier ønsker å selge eller fremleie sin garasje uten i forbindelse med tilsvarende disponering av sin leilighet i borettslaget, skal følgende ha forkjøpsrett, eventuelt fortrinnsrett til leie i den tur og orden de er nevnt nedenfor:

- a) Medlemmer i borettslaget som ikke har garasje
- b) Borettslaget
- c) Medlemmer i borettslaget som har garasje fra før

Garasjeeieren velger selv hvem av borettslagets medlemmer han vil selge eventuelt leie sin garasje til. Ved bortleie har han rett til å betinge seg årskontrakt. Dersom ingen av de fortrinnsberettigede er interessert i kjøp/leie har garasjeeieren rett til å selge/bortleie sin garasje til utenforstående. Salg kan i tilfelle bare skje på det vilkår at borettslaget eller dets medlemmer skal ha forkjøpsrett ved videresalg fra vedkommende ikke-medlem, og bortleie kan bare foretas for et år ad gangen. Ved salg og bortleie av garasje kreves samtykke av borettslagets styre. Styret kan ikke nekte godkjenning uten når ovenstående bestemmelse om fortrinnsrett m.v. er satt til side. Ved overdragelse av garasje skal prisen fastsettes ved pristakst av Bærum Prisenmd.

**§ 9**

Borettslaget skal formelt stå som eier av garasjene og det påhviler lagets styre å utstede innskuddsbevis til garasjeeierne. Innskuddsbeløpets størrelse kan styret om nødvendig la fastsette ved offentlig takst.

**§ 10**

Disse vedtekter gjelder for samtlige garasjer som er eller blir oppført på borettslagets eiendom.



\* \* \*



## HUSORDENSREGLER

for

### RÆVERUD SAMEIE

vedtatt på sameiemøte 1985  
sist endret av styret 03.03.2016.

#### 1. Tillitsmenn

Hvert hus skal ha en tillitsmann. Dette kan ordnes ved at vervet går på omgang innen huset, og funksjonstiden vil normalt være et år. Tillitsmennene skal påse at husordensreglene overholdes, og skal være kontaktperson for aktivitetene innen huset.

#### 2. Fasade

Skrifte av ytterdør, markise og andre endringer av fasade krever forutgående samtykke fra styret. Styret skal etterstrebe at fasadene i sameiet er så ensartede som mulig.

#### 3. Havearealet

Grensen for haveareal skal være 10 meter fra stuesiden hvis mulig, og for endelelighetene i tillegg 5 meter ut fra gavlveggen der dette er mulig. Denne grense regnes fra hjørnet på kjøkkensiden. De øvrige arealer er fellesarealer.

Beboerne skal selv opparbeide og vedlikeholde havearealene. Det er en forutsetning at havearealene primært benyttes til plen.

I samråd med naboer er det likevel adgang til å:

- Beplante havearealet med trær i rimelig grad,
- Etablere platting på maksimum 5 meter ut fra stuevegg,
- Føre opp tntil to mindre tilleggsbygninger. Bod, dukkestue e.l. på maksimalt 6 kvadratmeter og vedbod e.l. på maks 3 kvadratmeter i samme farge som hovedhuset.

Etablring av nytt gjerde eller ny hekk krever forutgående samtykke fra styret. Styret skal etterstrebe at gjerder og hekker i sameiet er så ensartede som mulig.

Forøvrig bør beboere i de enkelte hus beplante og utnytte havearealene i samråd med hverandre.

Holdes ikke havearealene i forsvarlig stand kan styret bestemme at vedlikeholdet skal overtas av sameiet for seksjonseierens regning.

#### 4. Fellesareal

Ved bruk av fellesarealene sal det utvises tilbørlig hensyn i videste forstand. Tillitsmennene skal være styret behjelpelig med å holde fellesarealene ryddig og i tilfredsstillende stand.

Trær på fellesarealene må ikke beskjæres eller fjernes uten styrets tillatelse.





#### 5. Gangveier

Det påhviler beboerne i de respektive hus å holde atkomstvei ryddet for snø, og for øvrig i tilfredsstillende stand.

#### 6. Søppelkasser

Ved bruk av søppelkassene er det ikke tillatt å sette ting utenfor kassene, da renovasjonsarbeiderne ikke er pliktig til å fjerne dette. Søppel skal pakkes godt inn i plastposer, og lokkene på kassene skal settes godt på.

Hvert hus får selv finne den ordning som passer best med hensyn til fordelingen / bruken av søppelkassene.

#### 7. Tørking, lufting og banking av tøy.

Tøy som henges ut til tørk, må så vidt mulig tas inn straks det er tørt. Beboerne i de respektive hus må innbyrdes avtale bruken av tørkestativene. Lufting av sengetøy gjennom vindu må innskrenkes mest mulig. Risting av tøy og tepper må ikke foretas fra vinduene.

#### 8. Lagring ute

Det skal ikke lagres eller hensettes private eiendeler på sameiets område, som f.eks. ved, parafinfat, materialer, bilvrak, hengere og lignende.

#### 9. Forandring av leiligheten / kjellerstue

Kjelleren kan innredes etter egnet behov, kjellerstue og lignende i samråd med kommunale bygningsmuligheter.

#### 10. Kjeller og fellesrom

For å hindre frysing av vannrør må kjellervindu holdes lukket i vinterhalvåret. Det må også sørges for, hver høst før frosten kommer, å stenge stoppekranen i kjelleren for de utvendige vannpunkter samt å tappe vannet.

#### 11. Hunder og andre husdyr

Forutsetningen for å holde hund eller annet husdyr er at det ikke er til ulempe for naboene. Innenfor sameiets område skal hunder holdes i bånd hele året. Huseierne pålegges å fjerne ekskrementer fra egen hund.

Styret kan pålegge å fjerne husdyr som er til ulempe for naboer og andre berørte.

#### 12. Musikk

Høytalere og musikkinstrumenter må ikke brukes slik at naboene generes. Musikkøving kan ikke foretas mer enn 3 timer daglig. Ervervsmessig musikkundervisning kan ikke foretas i boligene uten styrets tillatelse.

#### 13. Stilhet

Normalt bør støy som åpenbart er til sjenanse for naboene ikke finne sted i tiden mellom kl. 23.00 – 07.00. Kan dette ved enkelte anledninger ikke unngås bør en utvise det hensyn å varsle naboene på forhånd.



#### 13. Parabolantenner

Det er ikke tillatt med vegg- eller takmonterte parabolantenner. Slike antenner skal settes på bakken.

### Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010927	06.03.2025	1110240417

### Om dokumentet

**Ident**  
1978/20050/100

#### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

#### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

### Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

*Festningsg. 8 4600 Turtrean*

**DAGBOKFØRT**  
13 NOV 78 20050  
HERREDSSKRIVEREN I  
ASKER OG BÆRUM

S K J Ø T E.

Undertegnede, RÆVERUD BORETTSLAG A/L skjøter og overdrar til  
**Paul Ulstad** 221016 [redacted]  
( Navn ) ( Person nr.)

1/120 part av gnr. 119 bnr. 25 i Bærum med eksklusiv bruksrett til en  
leiligheten i Rugdefaret 15B

med benevnelsen seksjon nr. 1 for en kjøpesum stor,  
Kr. 55.000,-  
hvilken kroner femtifem tusen oo/loo

Av hensyn til gebyr beregningensettes verdien til kr. 120.000,-  
Mottakeren plikter å være medlem av RÆVERUD SAMEIE.

SAMEIET forbeholdes pant til dekning av fellesutgifter stort kr. 10.000,-  
Pantet skal ha prioritet etter 90% av lånetakst til enhver tid.

Slependen den 9/11 1978.

Som selger ~~Som kjøper~~  
RÆVERUD BORETTSLAG A/L

*[Signatures]*

Øyvind Lund pers. nr. 270847 [redacted] Per Bruun pers.nr. 140235. [redacted]

*[Signatures]*

Anne Kate Grøholt pers.nr. 230850. [redacted] Sigmund Breili pers.nr. 100635. [redacted]

Jeg bekrefter at Øyvind Lund, Per Bruun, Anne Kate Grøholt,  
Sigmund Breili og [redacted] har undertegnet dette  
skjøte i mitt nærvær og at vedkommende er over 20 år.

(X) ( Jørgen Stray )

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010926	06.03.2025	1110240417

## Om dokumentet

Ident  
1991/11093/100

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?


Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



Doknr: 11093 Tinglyst: 07.05.1991 Emb. 100  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dbnr. 11093  
Reg. -7 MAI 1991  
Asker og Bærum  
herredsskriverembete

**ERKLÆRING**

Undertegnede eier av gnr. 119 bnr. 25 i Bærum kommune avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse på min eiendom og som ikke kan avleses uten Bærum vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede eier gir herved eier av gnr. 119 bnr. 44 rett til å ha sine private vann- og kloakkledninger liggende over min eiendom samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.

Eventuelle skader som oppstår på det private ledningsanlegget skal repareres av den som forårsaker skaden.

Erklæringen kan ikke avleses uten samtykke av Bærum vann- og kloakkvesen.

Slependen den 2.5.91

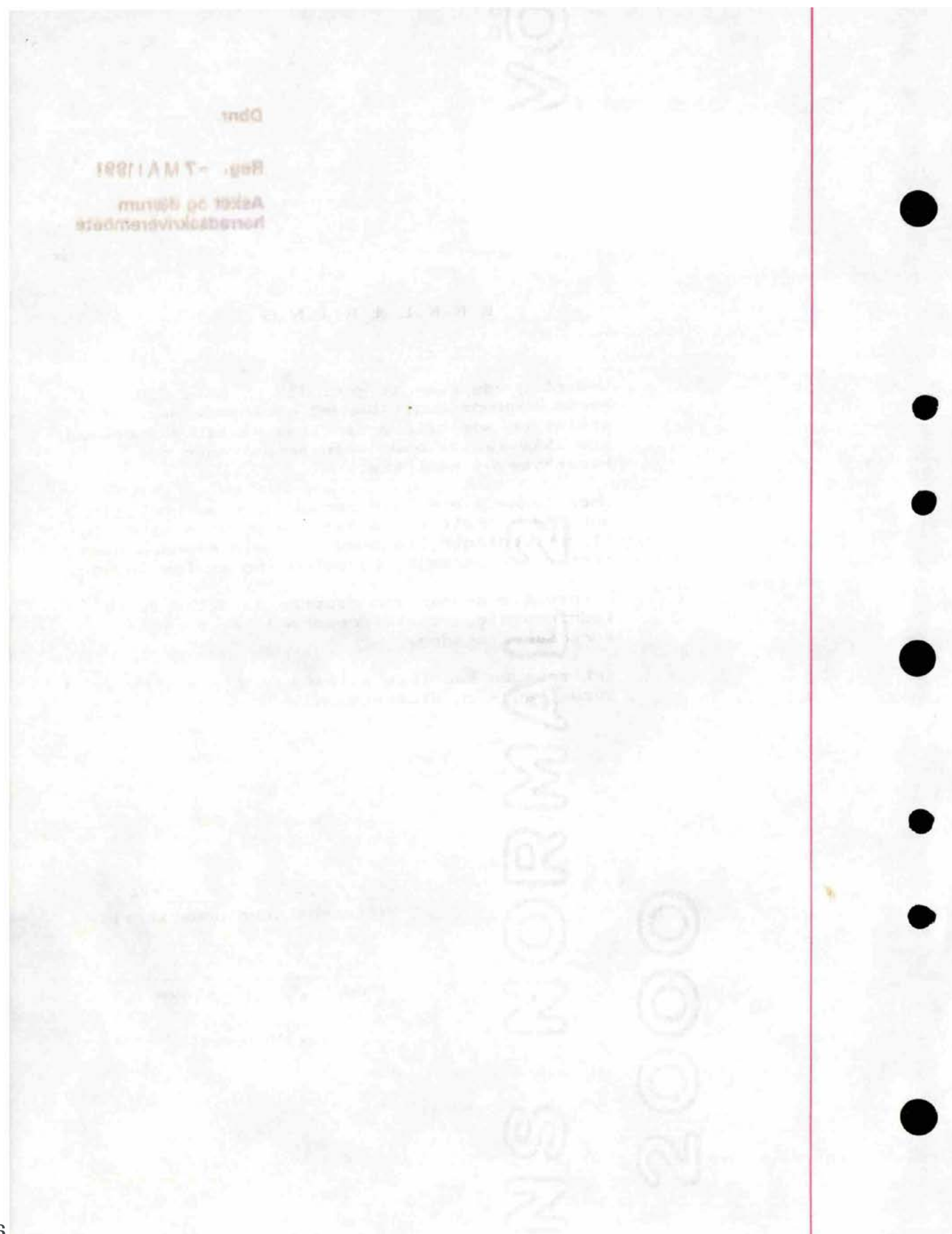
Ræverud Sameie  
v/formann

Bjørn Pettersen  
(Eierens egen underskrift)

Gunnar Sørby

**BJØRN PETERSEN**  
(Med trykte bokstaver)  
Ræverud Gård  
Tanumveien 50  
1300 Sandvika





## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010925	06.03.2025	1110240417

## Om dokumentet

**Ident**  
1967/2271/100

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

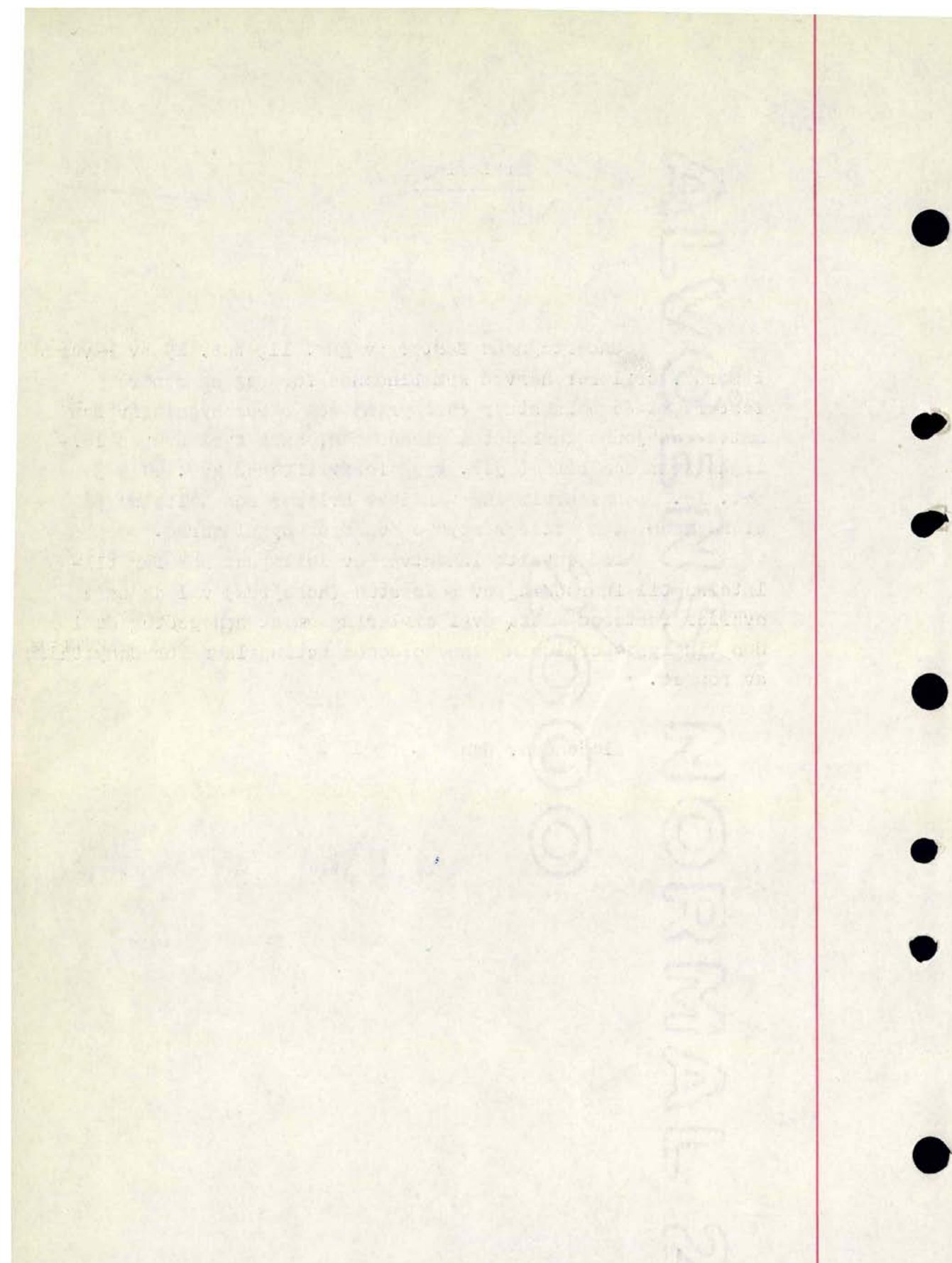
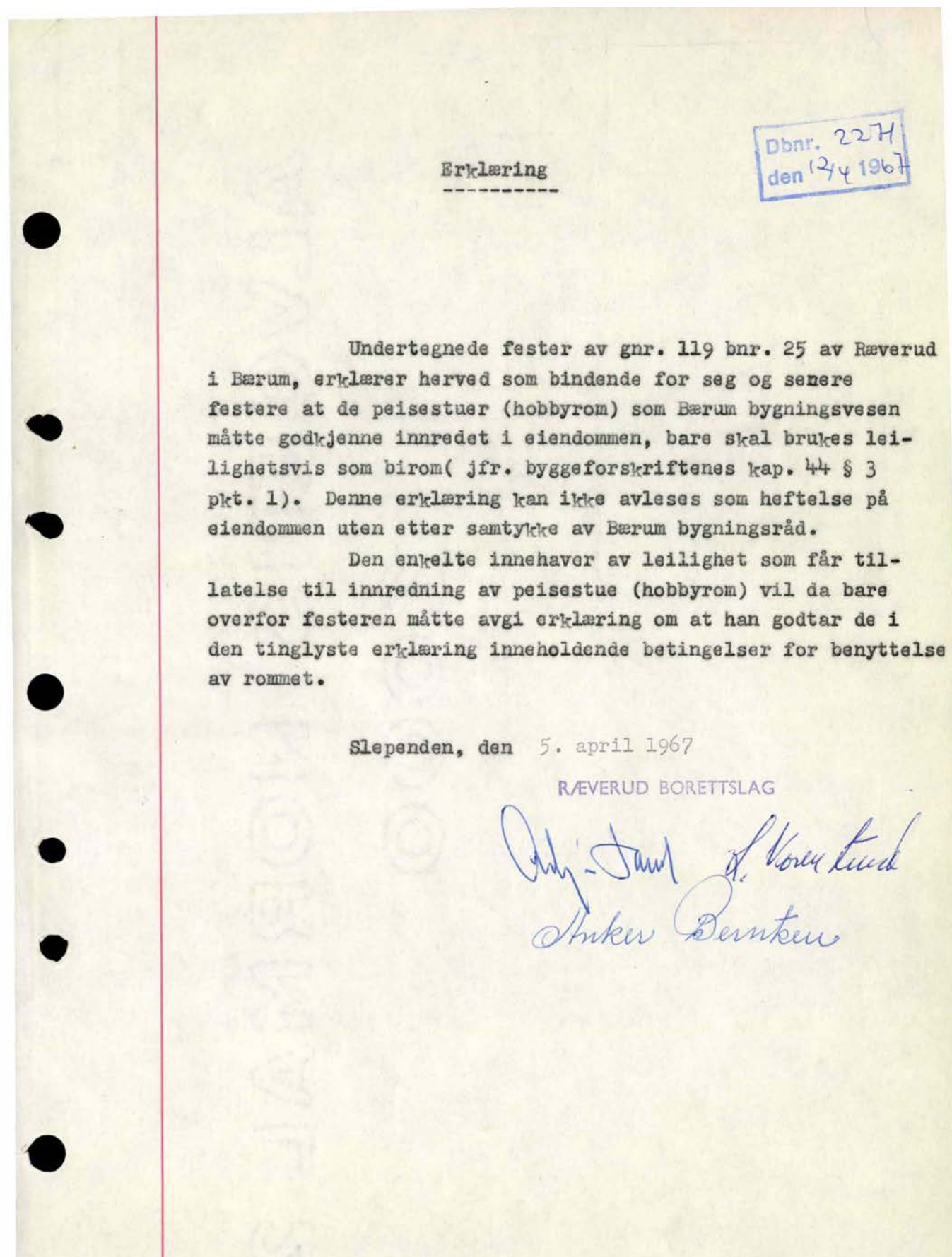
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss





## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010924	06.03.2025	1110240417

## Om dokumentet

Ident  
1966/881/100

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

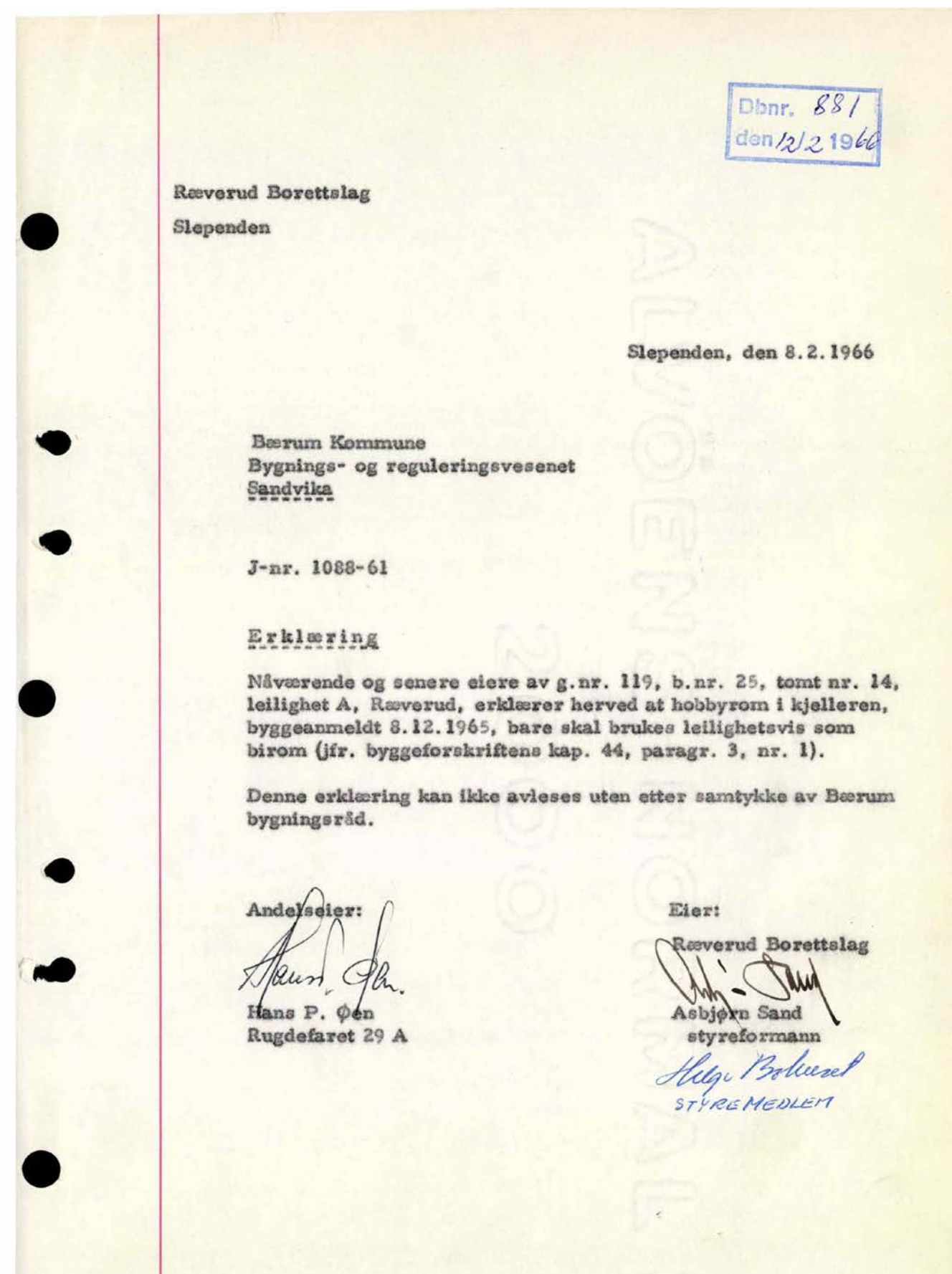
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss





## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010923	06.03.2025	1110240417

## Om dokumentet

**Ident**  
1964/7548/100

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Dok. 7548  
den 22/12 1964

### Erklæring

Undertegnede medlem av Ræverud Borettslag som skal innrede kjellerstue i min leilighet i Grensefaret 13 B, Gnr 119 bnr. 25 v. Barum, erklærer herved som bindende for meg og senere borettslavere (liere ad leiligheten) at angjeldende kjellerstue bare leilighetsvis skal brukes som birom.

Denne erklæring tinglyses som heftelse på eiendommen og kan ikke avlås uten etter samtykke ad Barum Bygningsråd.

Stpenden, den 22/12 - 1964  
Leif Koren Lund.

Som byensinnehaver (fester) ad Gnr. 119 bnr. 25 v. Barum, samtykker Ræverud Borettslag i at nærværende erklæring tinglyses på eiendommen

Stpenden den 21. des. 1964

I Styret for  
Ræverud Borettslag



## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010922	06.03.2025	1110240417

## Om dokumentet

**Ident**  
1962/2510/100

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Dbnr. 2510  
den 22/6 1962

### ERKLÆRING

Gnr 119, bnr 25, tomt nr 20 og 21, Ræverud

Undertegnede erklærer herved at hobbyrom i kjeller  
kun leilighetsvis vil bli brukt som birom.

Erklæringen kan ikke avleses uten samtykke av Bærum  
Bygningsråd.

Bærum, 26/4-1962

A/L Ræverud Borettslag

Ragnar Wiig (sign) Gunnar Sørby (sign) T. Boysen (sign)



## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010920	06.03.2025	1110240417

## Om dokumentet

**Ident**  
1962/685/100

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

<b>E-post</b> Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	<b>Telefon</b> 32 11 80 00	<b>Besøksadresse</b> Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	<b>Postadresse</b> Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
---	-------------------------------	---	--

Dbnr. 685  
den 16/2 1962

## ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 119 .....br.nr. 35 ..... parsell nr. 11 .....  
Adresse Karvud .....

matr.nr. .... erklærer herved likeover Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Bærum ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Bærum ingeniørvesens samtykke.

Slependen..... den 10. febr. 1962

Pr. A/L REVERUD BORETTSLAG

Samtykker som hjemmelsinnehaver:

Rebekka Pettersen

Gunnar Sörby  
Eiers egenhendige underskrift

Gunnar Sörby.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

..... den .....19...

.....



## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010918	06.03.2025	1110240417

## Om dokumentet

**Ident**  
2015/1083481/200

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

RETUR:

RINGERIKE EIENDOMSUTVIKLING AS  
STANGSGATE 7  
3510 HØNEFOSS

AVTALE  
OM

Doknr: 1083481 Tinglyst: 19.11.2015  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**ETABLERING OG BRUK AV ATKOMSTVEI**

**1. BAKGRUNN**

RÆVERUD SAMEIE, org. nr. 975 433 609, fester eiendommen g.nr./b.nr. 119/25 i Bærum kommune.

Festekontrakt datert 4. mars 1960 ("Festekontrakten") og lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste (tomtefesteloven) gir sameiet eksklusiv rett til å disponere over arealet i 99 år på nærmere bestemte vilkår.

Ringerike Eiendomsutvikling AS, org. nr. 994 475 657, har kjøpt den tilstøtende eiendommen g.nr./b.nr. 119/67 i Bærum kommune.

I forbindelse med bygging av nye eneboliger ønsker Ringerike Eiendomsutvikling AS å etablere en atkomstvei over g.nr./b.nr. 119/25 som skal benyttes av de fremtidige eierne av g.nr./b.nr. 119/67.

RÆVERUD SAMEIE godtar etablering og bruk av en slik vei på det arealet sameiet disponerer på de vilkårene som fremgår av denne avtalen.

**2. ETABLERING OG BRUK AV ATKOMSTVEI**

RÆVERUD SAMEIE godtar at Ringerike Eiendomsutvikling AS etablerer en atkomstvei på g.nr./b.nr. 119/25 med innkjøring fra syd-vestlig retning (Asker-siden) som markert i det vedlagte kartet (vedlegg).

RÆVERUD SAMEIE godtar at Ringerike Eiendomsutvikling AS og eventuelle fremtidige eiere av g.nr./b.nr. 119/67 benytter atkomstveien til ordinær transport til g.nr./b.nr. 119/67.

**3. VEDLIKEHOLD MV.**

Ringerike Eiendomsutvikling AS og eventuelle fremtidige eiere g.nr./b.nr. 119/67 har rett til å foreta, og er alene ansvarlig for å vedlikeholde og reparere atkomstveien.

Ringerike Eiendomsutvikling AS og eventuelle fremtidige eiere g.nr./b.nr. 119/67 dekker alle kostnader forbundet med atkomstveien, herunder offentlige avgifter.

Rett kopi



**4. VEDERLAG**

Samtykke til etablering og fremtidig bruk av atkomstveien forutsetter at Ringerike Eiendomsutvikling AS utfører følgende oppgraderinger av g.nr./b.nr. 119/25 innen atkomstveien ferdigstilles:

1. Ringerike Eiendomsutvikling AS opparbeider ny fotballbane etter anvisning av RÆVERUD SAMEIE til erstatning for den som blir berørt av atkomstveien.
2. Ringerike Eiendomsutvikling AS anlegger ny gangvei fra parkeringsplass på nord-vestlig side av g.nr./b.nr. 119/25 i sydlig retning ned mot fotballbanen etter anvisning av RÆVERUD SAMEIE.
3. Ringerike Eiendomsutvikling AS fjerner masse i bunnen av akebakken på nord-vestlig side av g.nr./b.nr. 119/25 etter anvisning av RÆVERUD SAMEIE.

Områdene som er berørt av punkt 1 – 3 er markert på ved vedlagte kartet.

Ringerike Eiendomsutvikling AS dekker alle kostnader forbundet med punkt 1 – 3 og er alene ansvarlig for gjennomføring av tiltakene.

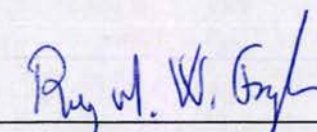
**5. DIVERSE**

Tillatelsen til bruk av veien i punkt 2 er gyldig så lenge festekontrakten løper.

Festekontrakten stiller krav om at grunneier godkjenner enhver endring i utnyttelsen av g.nr./b.nr. 119/25. Ringerike Eiendomsutvikling AS og eventuelle fremtidige eiere er selv ansvarlig for å skaffe nødvendige tillatelser og rettigheter fra grunneier til etablering og bruk av atkomstveien.

For RÆVERUD SAMEIE

Bærum, 15/4. november 2015



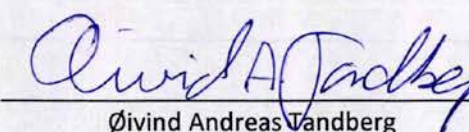
Roy Martin Wiik Fransplass  
styreleder



Brynjulf Flage Olsen  
styremedlem

For Ringerike Eiendomsutvikling AS

Hønefoss, 18/11 november 2015



Øivind Andreas Vandberg  
styreleder

Thorstein Kvale  
styremedlem





Retur.  
Ringerike Eiendomsutvikling AS  
Stangsgt. 7  
3570 Hønefoss

### TINGLYSING AV VEIRETT OVER GNR. 119, BNR. 25 I BÆRUM KOMMUNE

Undertegnede eiere og hjemmelshaver til bortfestet eiendom med betegnelse gnr. 119, bnr. 25 i Bærum, avgir veirett med trasé slik som fastsatt i avtale om etablering og bruk av adkomstvei mellom Ringerike Eiendomsutvikling AS og Reverud Sameie, datert 30. juli 2015 og 11. august 2015.

Vi samtykker i at det tinglyses evigvarende veirett for gnr. 119, bnr. 67 over gnr. 119, bnr. 25.

03.11.2015

*Berit Lunde*

Berit Lunde,  
fnr. 070344

*Wenche Iren Karlshaugen*

Wenche Iren Karlshaugen,  
fnr. 020759

RETT KOPI  
ADVOKATERE  
*K. Sandu*

\* Pkt. 4 skal ikke tinglyses  
iht. følgebrev fra rekvirent.



*AF*  
Anne Flaskerud



## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010919	06.03.2025	1110240417

## Om dokumentet

**Ident**  
2015/1111820/200

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

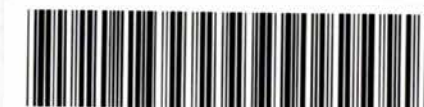
## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

AVTALE

OM



Doknr: 1111820 Tinglyst: 27.11.2015  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## ETABLERING AV AVLØPSLEDNING OG OVERVANNsledNING

### 1. BAKGRUNN

RÆVERUD SAMEIE, org. nr. 975 433 609, fester eiendommen g.nr./b.nr. 119/25 i Bærum kommune.

Festekontrakt datert 4. mars 1960 ("Festekontrakten") og lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste (tomtefesteloven) gir sameiet eksklusiv rett til å disponere over arealet i 99 år på nærmere bestemte vilkår.

Ringerike Eiendomsutvikling AS, org. nr. 994 475 657, har kjøpt den tilstøtende eiendommen g.nr./b.nr. 119/67 i Bærum kommune.

I forbindelse med bygging av nye eneboliger ønsker Ringerike Eiendomsutvikling AS å etablere avløpsledning og overvannsledning over g.nr./b.nr. 119/25 som skal benyttes av de fremtidige eierne av g.nr./b.nr. 119/67.

RÆVERUD SAMEIE godtar etablering av avløpsledning og overvannsledning på det arealet sameiet disponerer på de vilkårene som fremgår av denne avtalen.

### 2. ETABLERING OG BRUK AV AVLØPSLEDNING OG OVERVANNsledNING

RÆVERUD SAMEIE godtar at Ringerike Eiendomsutvikling AS legger avløpsledning og overvannsledning på g.nr./b.nr. 119/25 i samme trase som adkomstveg til gnr. 119, bnr. 67 som er markert i det vedlagte kartet (vedlegg).

### 3. VEDLIKEHOLD MV.

Ringerike Eiendomsutvikling AS og eventuelle fremtidige eiere av g.nr./b.nr. 119/67 har rett til å foreta nødvendig vedlikehold av avløpsledningen og overvannsledningen og dekker alle kostnader forbundet med dette.



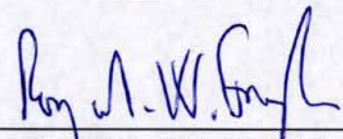
**4. DIVERSE**

Tillatelsen til legging av overvannsledning og avløpsledning samt vedlikehold av disse er gyldig så lenge festekontrakten løper.

Festekontrakten stiller krav om at grunneier godkjenner enhver endring i utnyttelsen av g.nr./b.nr. 119/25. Ringerike Eiendomsutvikling AS og eventuelle fremtidige eiere er selv ansvarlig for å skaffe nødvendige tillatelser og rettigheter fra grunneier til etablering og legging av overvannsledningen og avløpsledningen.

For RÆVERUD SAMEIE

For Ringerike Eiendomsutvikling AS

Bærum, 26. november 2015Hønefoss, 23/11. november 2015Roy Martin Wiik Fransplass  
styrelederØivind Andreas Tandberg  
styrelederBrynjulf Flage Olsen  
styremedlem

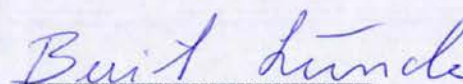
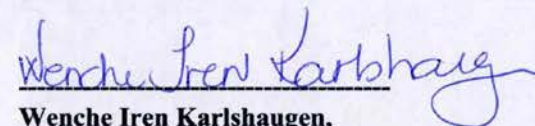
Retur til:  
Ringerike Eiendomsutvikling AS  
Stangsgt. 7  
3510 Hønefoss

**TINGLYSING AV RETT TIL Å HA LIGGENDE VANN-,  
AVLØP- OG OVERVANNsledinger  
OVER GNR. 119, BNR. 25 I BÆRUM KOMMUNE**

Undertegnede eiere og hjemmelshavere til bortfestet eiendom med betegnelse gnr. 119, bnr. 25 i Bærum, avgir rett til gnr. 119, bnr. 67, til å ha liggende vann-, avløp- og overvannsledning over gnr. 119, bnr. 25 i Bærum.

Eiere av gnr. 119, bnr. 67 har rett og plikt til å utføre nødvendig vedlikehold av ledningsnettet.

26.11.2015

Berit Lunde,  
fnr. 070344Wenche Iren Karlshaugen,  
fnr. 020759







## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010917	06.03.2025	1110240417

## Om dokumentet

Ident  
1962/1273/100

## Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

## Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

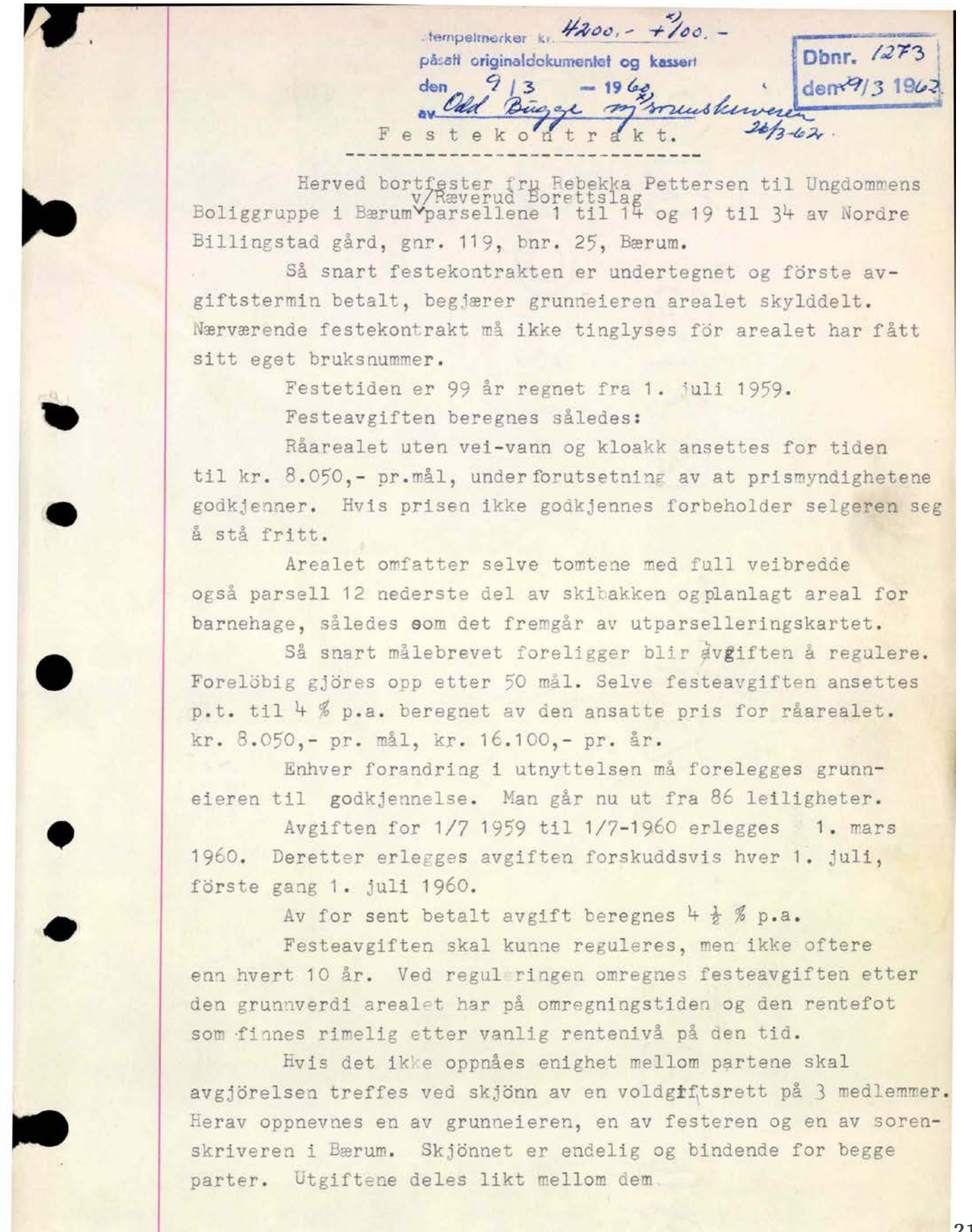
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

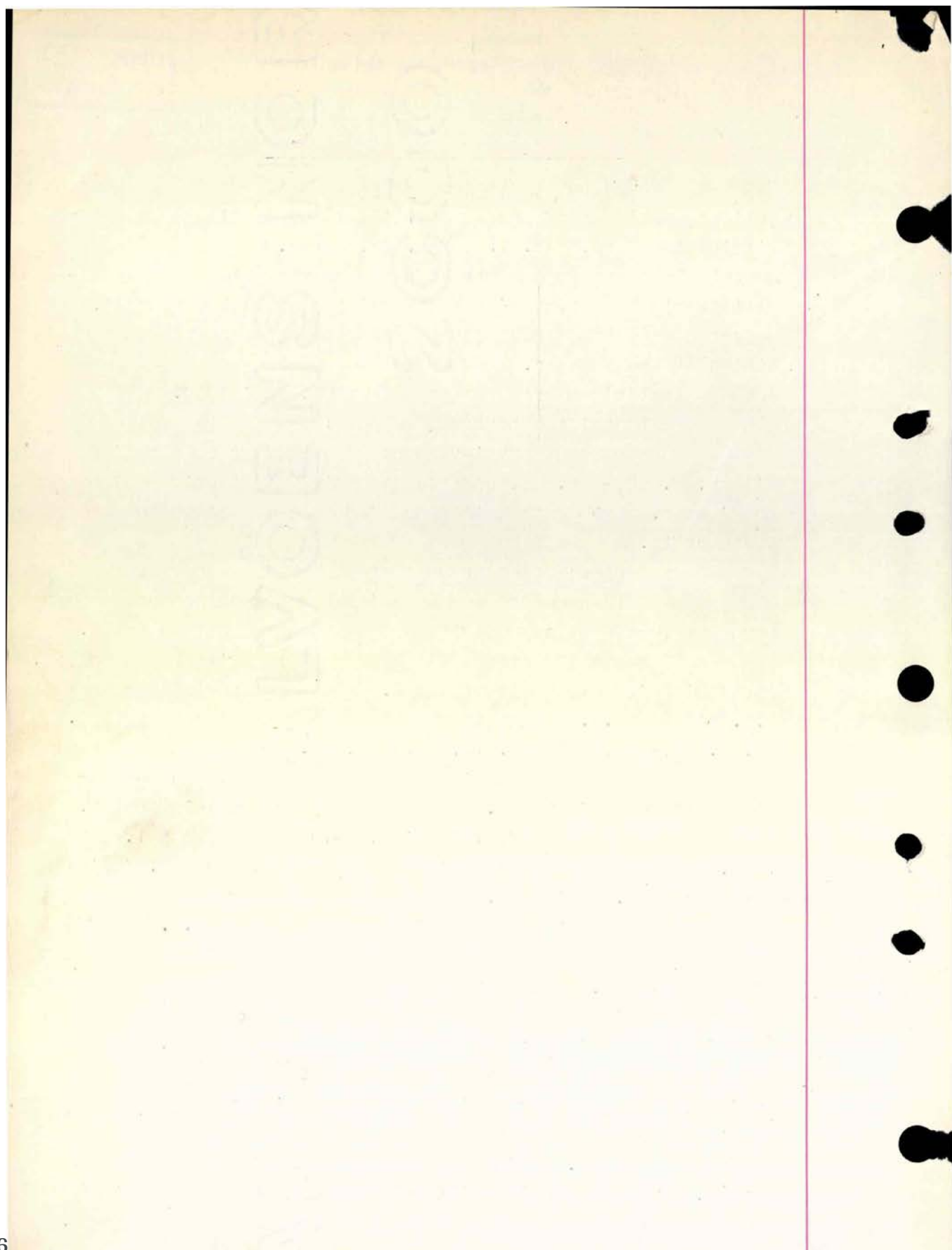
## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss







- 2 -

Festeren bærer alle skatter og avgifter samt andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren vedrørende arealet. Hvis det blir pålagt eiendomsskatt, betales denne av festeren såvel for bygninger som for grunnen som om den hadde vært i festerens eie.

Festeren skal holde alle bygninger tilstrekkelig forsikret i et av grunneieren godkjent selskap.

Festeren plikter å holde bygninger, gjerder og grunnen i ordentlig stand.

Festeren betaler alle de med utleien forbundne omkostninger, regulering, stempel, tinglysning, skylddeling, målebrev andel hovedkart, samt tariffmessig provisjon til h.r.advokat Odd V.B. Bugge. Dessuten får grunneieren refundert kr. 6.700,- av de direkte utgifter til assistansen ved forhåndsarbeide med reguleringer og forhandlinger med Asker og Bærum Kommune. Omkostningene betales kontant ved kontraktens underskrift sammen med første termin av festeavgiften.

For sine krav i henhold til denne kontrakt forbeholder grunneieren seg 1 - første - prioritets pant i de bygninger som oppføres på arealet og i tilfelle brann, disses assuresum.

Ved festets tiltredelse skal arealet være fri for andre pengeheftelser.

Så lenge bygningene er pantsatt i Husbanken, skal grunneieren i forhold til denne panthaver - dog til enhver tid bare har prioritet for inntil et års forfallede festeavgift med eventuelle omkostninger.

Har festeren ikke innen 3 - tre - måneder etter rek. påkrav betalt forfallede avgifter, har grunneieren rett til å erklære festet for brutt og uten lovmål og dom og uten hinder av lønningsrett, som festeren herved fraskriver seg, å stille pantet til auksjon til fyldestgjørelse av kapital, renter og omkostninger eller ta pantet til brukelighet i henhold til N.L. 5 - 7 - 8. Før skritt tas til tvangsinn drivelse skal grunneieren i rek. brev varsle panthavere etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsforretningen ved innen en måned etter at varsel er gitt å betale skyldig festeavgift med omkostninger og renter fra forfall.

Etter 5 - fem - år fra festekontraktens underskrift har grunneieren rett til hvert år å kreve at festeren overtar til eiendom inntil 2 - to - mål på følgende innløsningsbetingelser:



- 3 -

februar.

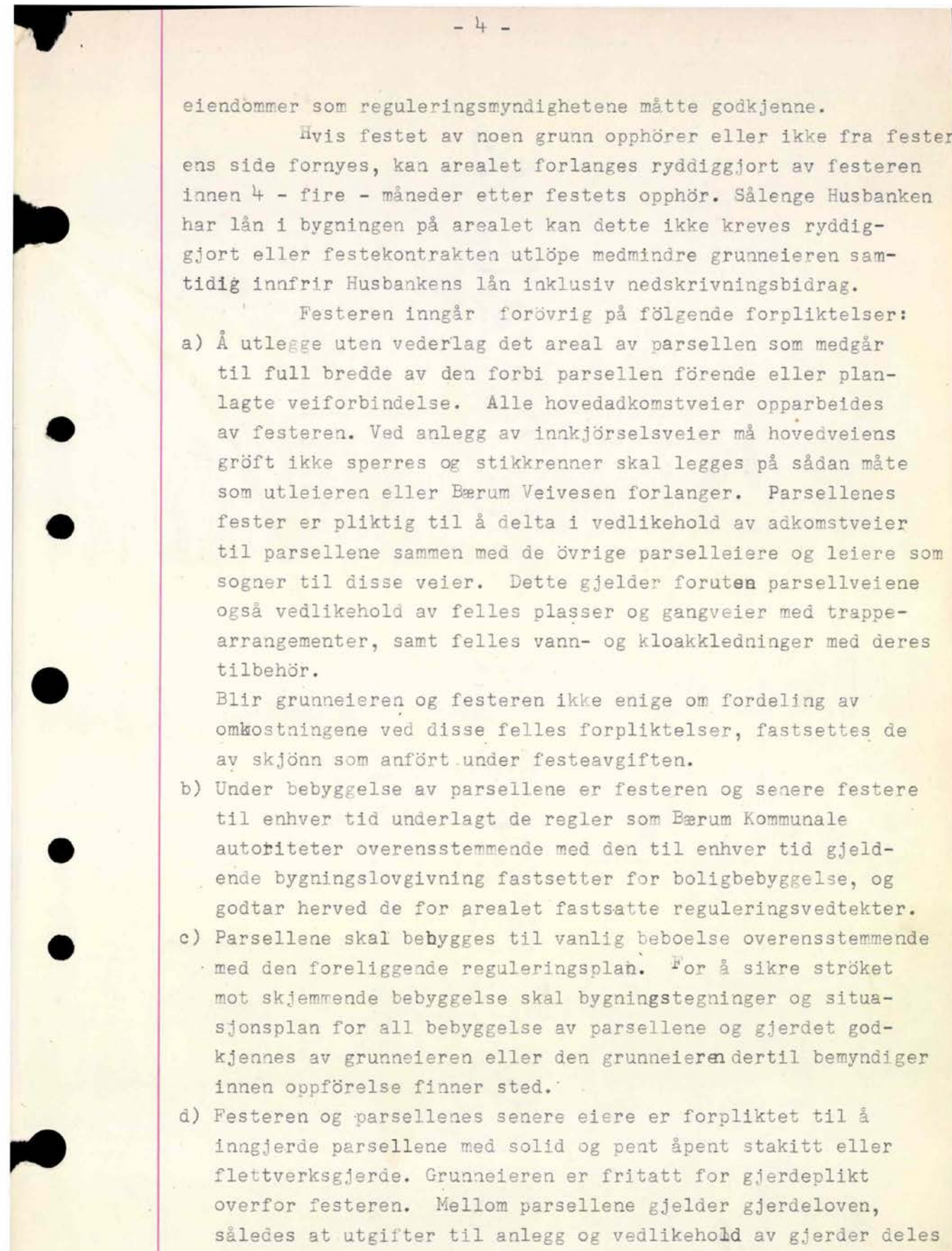
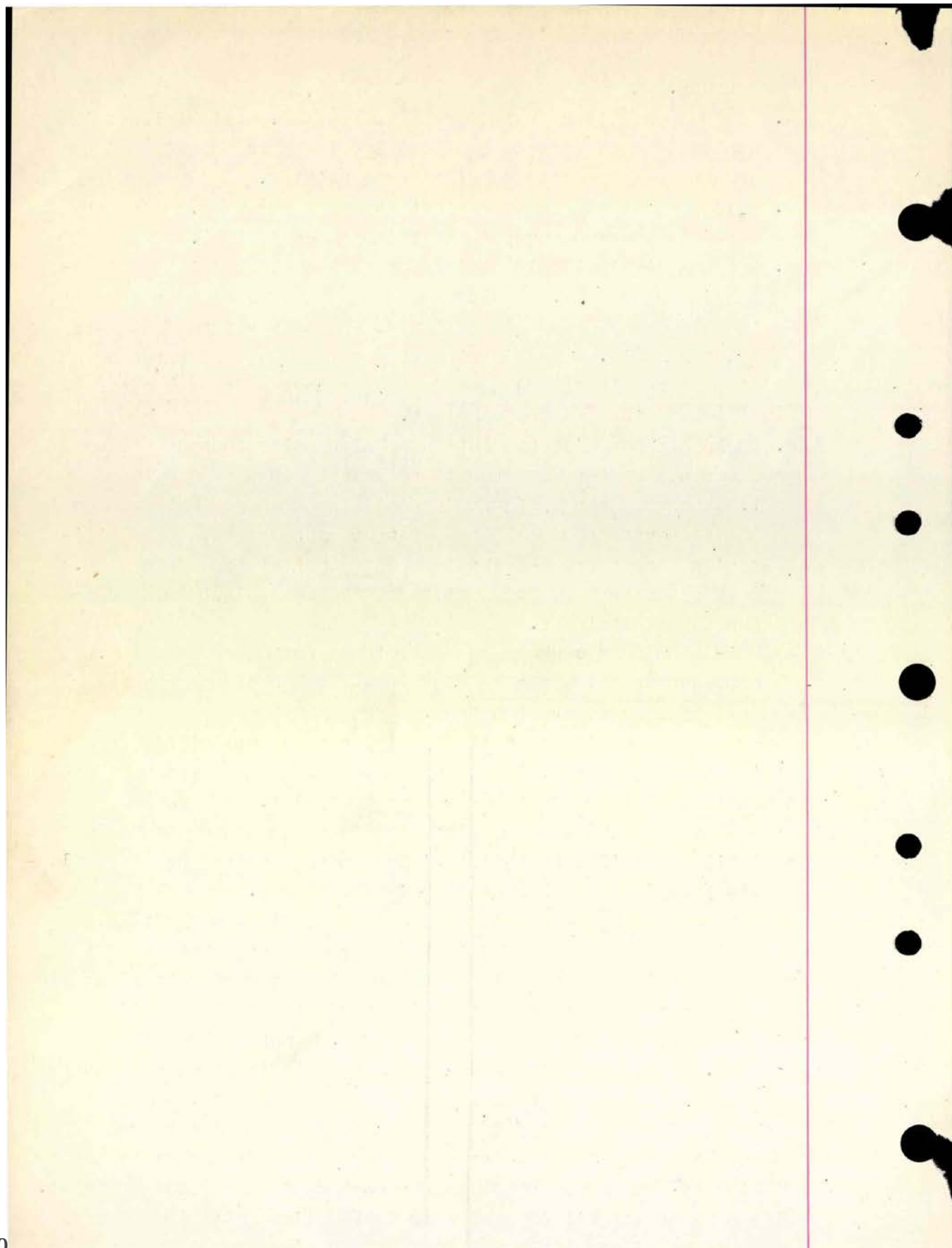
- b. Innløsningsprisen skal snarest fastsettes. Hvis enighet ikke oppnåes mellom partene fastsettes prisen ved endelig skjønn ordnet på samme måte som for festeavgiften.
- c. Taktstgrunnlaget skal være festegrunnens verdi pr. m<sup>2</sup> etter strökets daværende verdi for tilsvarende råareal.
- d. Når endelig innløsningsprisen er fastsatt, skal innløsningsoppgjør oppsettes. Innløsningssummen skal være tomtearealets innhold etter offentlig målebrev, inklusiv veigrunnen, beregnet etter m<sup>2</sup> pris. I oppgjøret medtas alle mellom festeren og grunneieren inntil da uoppgjorte mellomværender som måtte ha sitt utspring i festeforholdet.
- e. Innløsningsoppgjørets sluttsum skal betales kontant mellom daværende festere og grunneiere senest den nærmeste påfølgende 1. oktober mot behøring skjøte til festeren på festegrunnen i underskrevet stand bilagt nyutsøedt panteattest, til legitimasjon for at grunneieren ikke har påheftet pengeheftelser. Festeren bærer alle med prisfastsettelse og innløsning forbundne omkostninger.  
Vei- vann og kloakk legges av leieren for dennes regning. Kloakkavlöp til Bærum og vann fra Asker etter de nærmere bestemmelser av myndighetene.

Hvis trasé til ledninger må eksproprieres er utgiftene hermed grunneieren uvedkommende. Grunneieren har rett til å benytte veien som festeren legger i arealet.

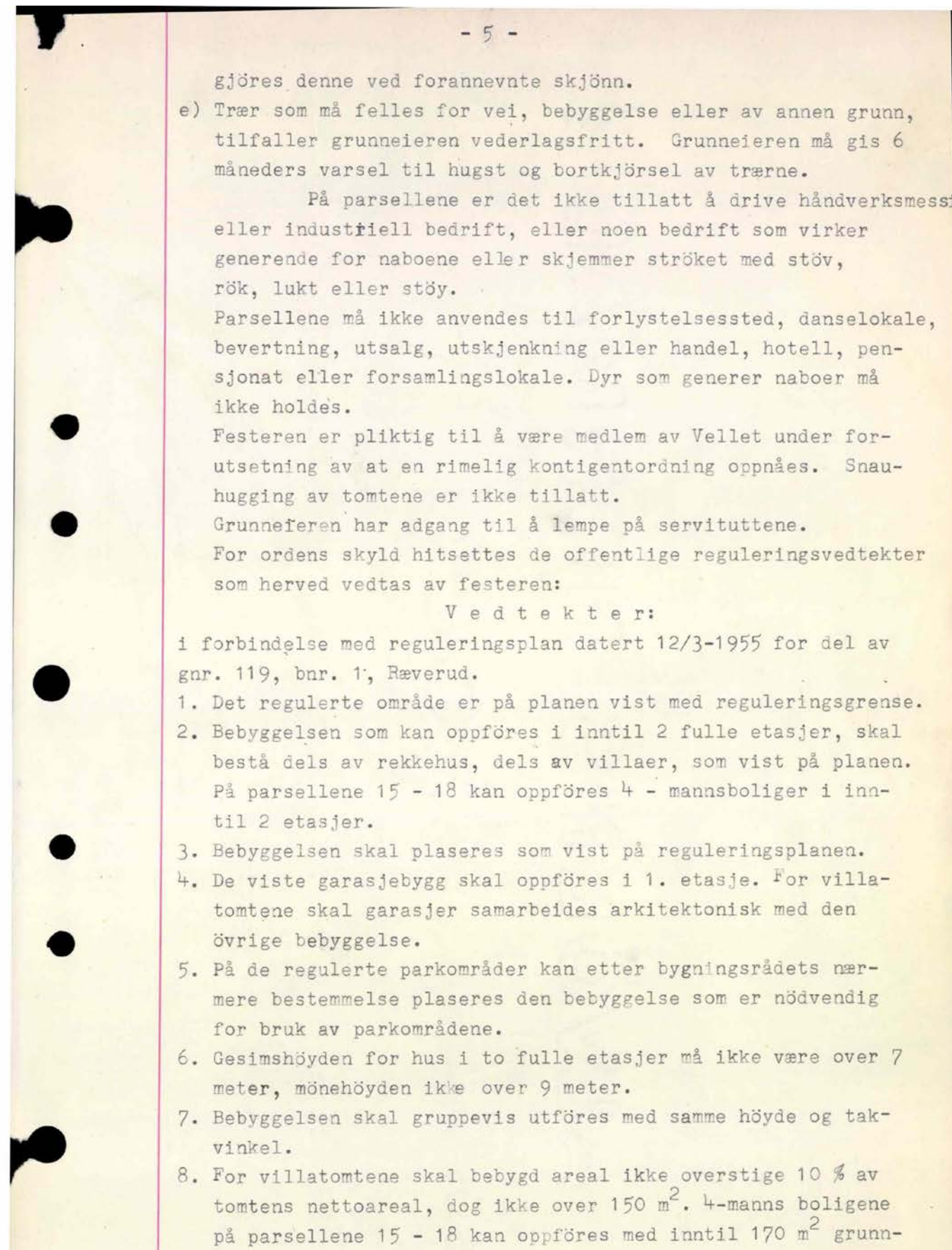
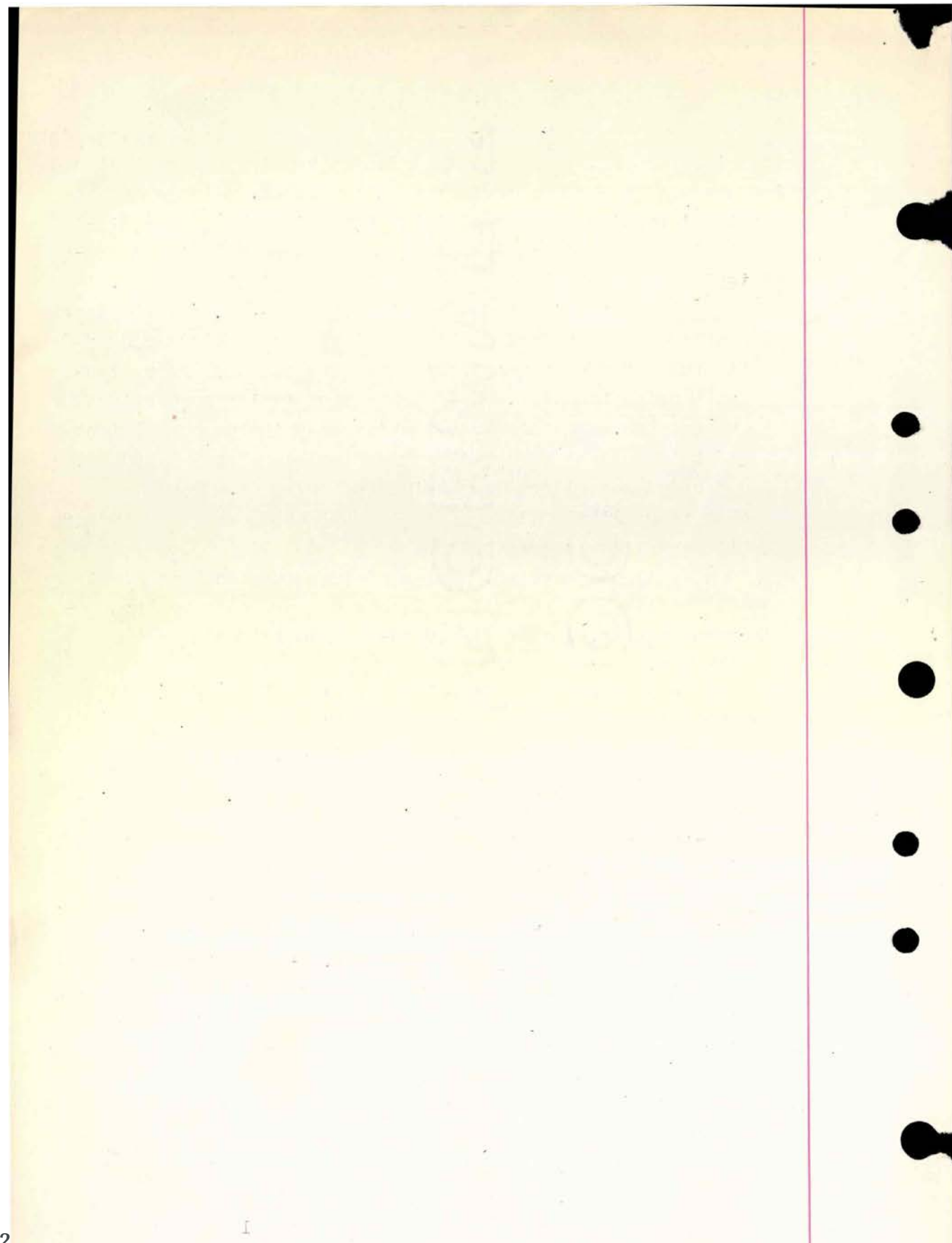
Hva vann og kloakkledninger angår har grunneieren rett til å få tilknyttet sine gjenværende arealer mot en forholdsmessig refusjon av utlegget til hovedledningen.

Festeren plikter å finne seg i uten vederlag, at det over eiendommen føres sådanne ledninger av enhver art som måtte være nødvendig for grunneierens utnyttelse av resten av eiendommen etter traséer som måtte gjøres så at det minst mulig sjenerer bebyggelsen på festerens areal. Enhver skade må erstattes. Mulige servitutter som av grunneieren er eller måtte bli påheftet andre deler av Nordre Billingstad gård, skal det alene tilligge grunneieren å råde over, således at festeren ikke derved erhverver rettigheter med hensyn til andre deler av Nordre Billingstad gård utover det som er bestemt i nærværende kontrakt. Eieren av Nordre Billingstad gård forbeholdes rett til å overtale de endringer i reguleringsplanen for den gjenværende del av sine









- 5 -

gjøres denne ved forannevnte skjønn.

e) Trær som må felles for vei, bebyggelse eller av annen grunn, tilfaller grunneieren vederlagsfritt. Grunneieren må gis 6 måneders varsel til hugst og bortkjørsel av trærne.

På parsellene er det ikke tillatt å drive håndverksmessig eller industriell bedrift, eller noen bedrift som virker generende for naboene eller skjemmer strøket med støv, rök, lukt eller støy.

Parsellene må ikke anvendes til forlystelsessted, danselokale, bevertning, utsalg, utskjenkning eller handel, hotell, pensjonat eller forsamlingslokale. Dyr som generer naboer må ikke holdes.

Festeren er pliktig til å være medlem av Vellet under forutsetning av at en rimelig kontigentordning oppnåes. Snauhugging av tomtene er ikke tillatt.

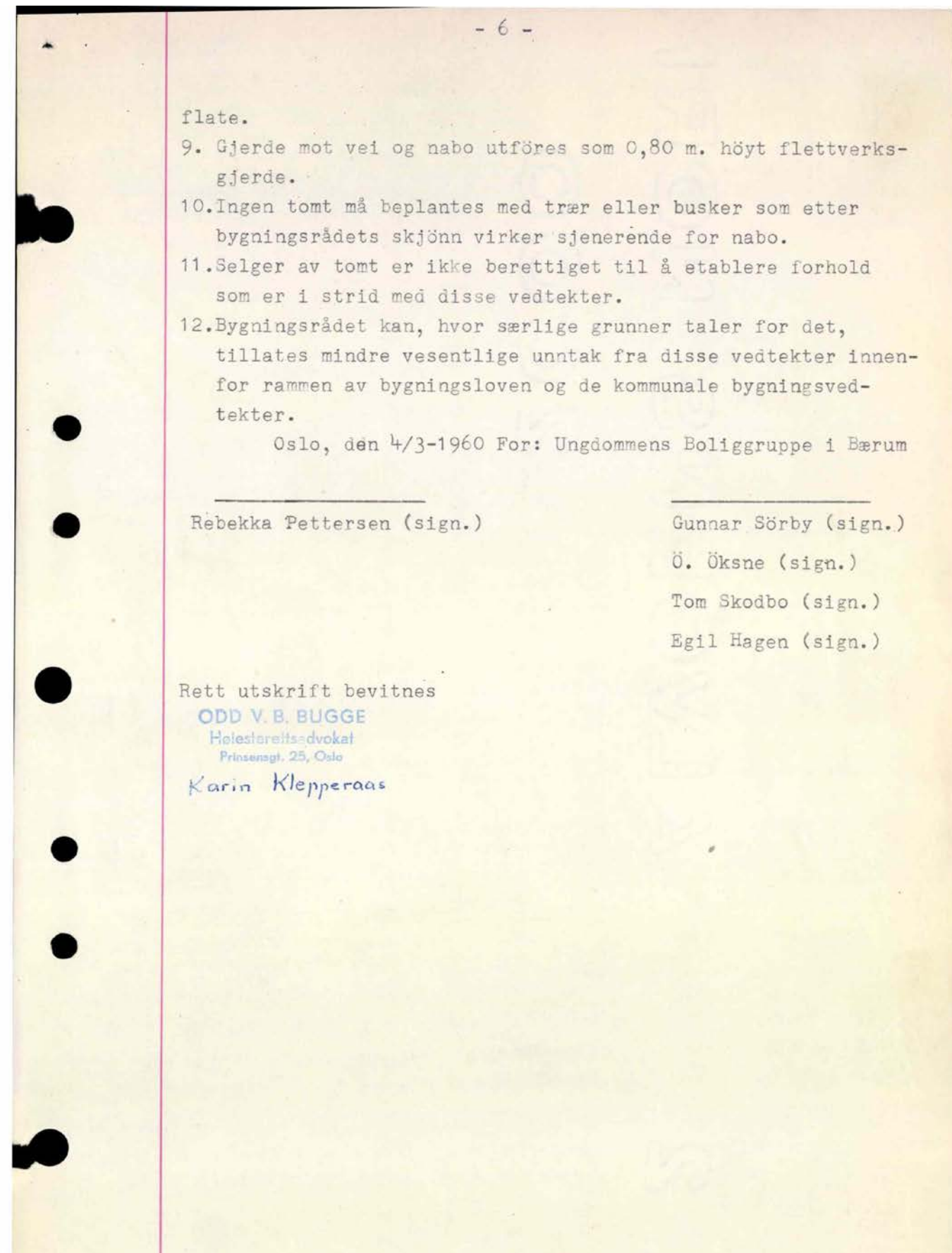
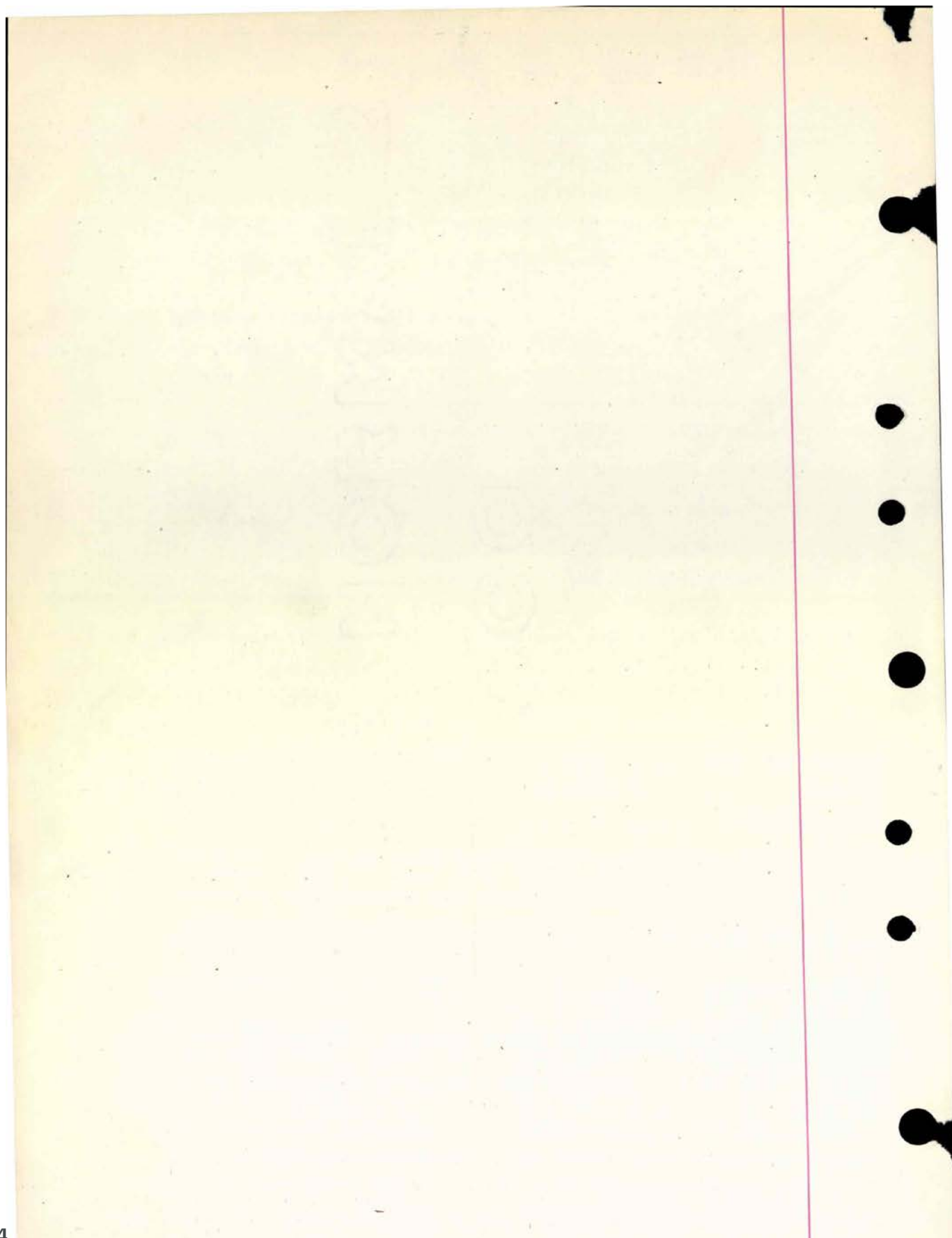
Grunneieren har adgang til å lempe på servituttene.

For ordens skyld hitsettes de offentlige reguleringsvedtekter som herved vedtas av festeren:

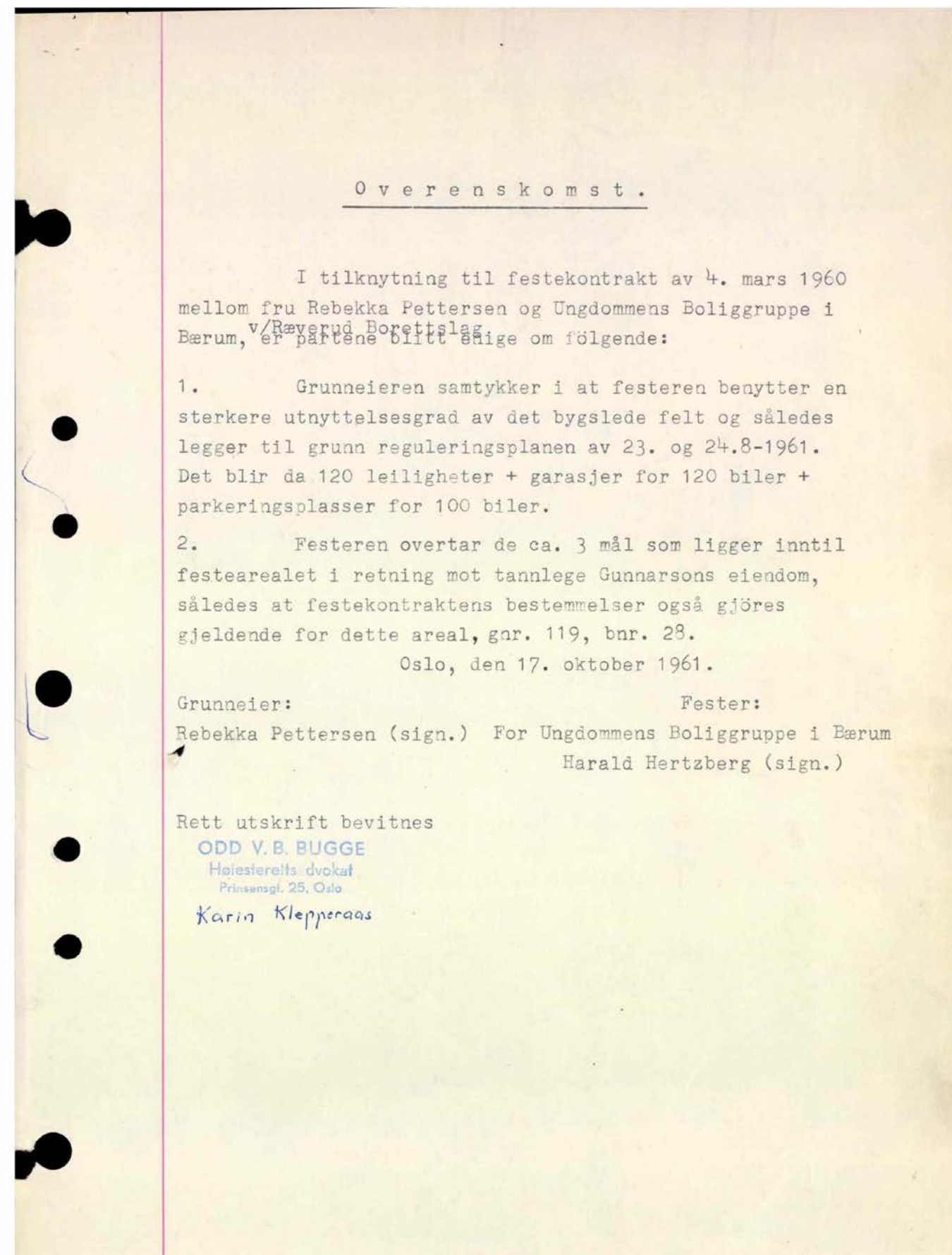
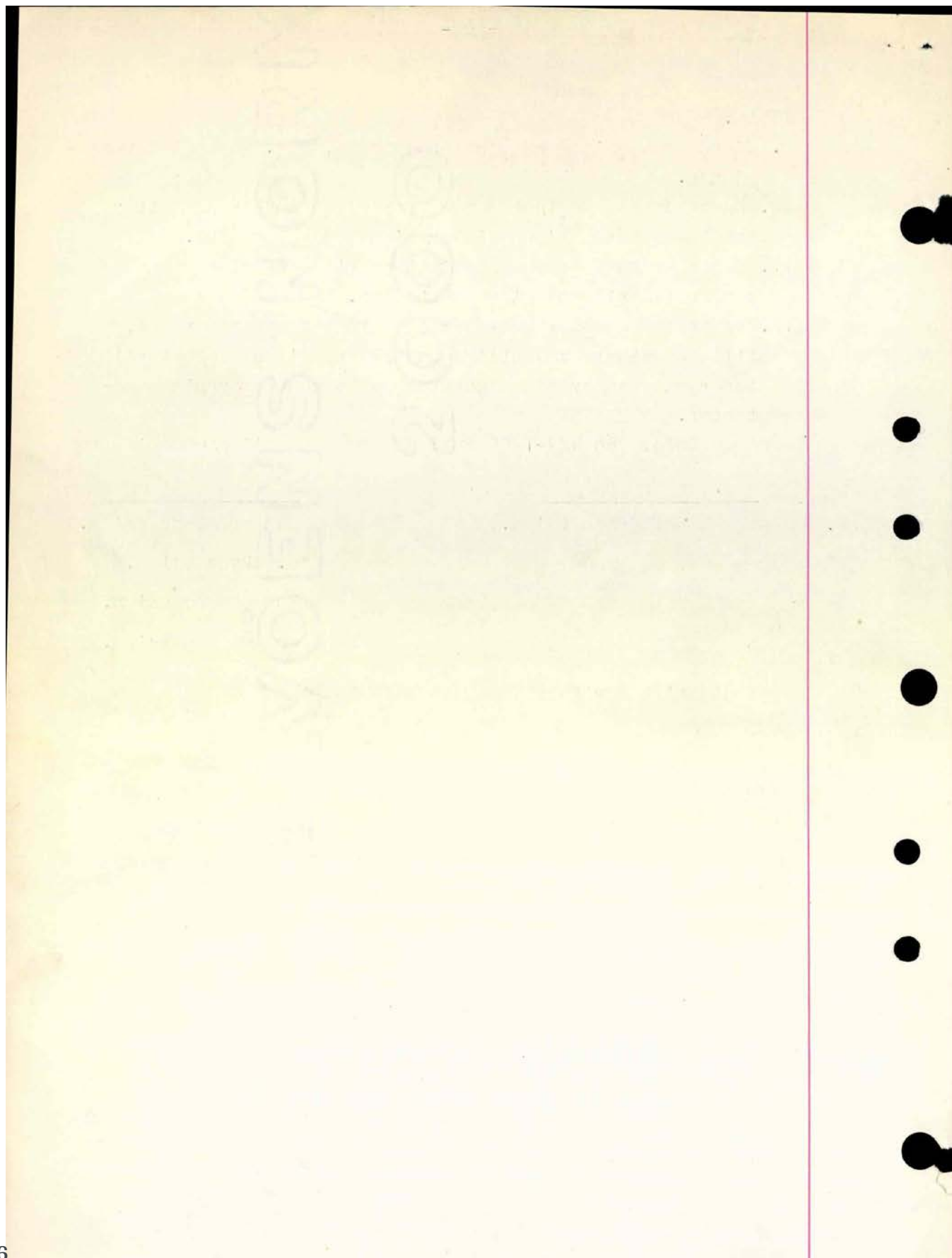
V e d t e k t e r:

i forbindelse med reguleringsplan datert 12/3-1955 for del av gnr. 119, bnr. 1, Ræverud.

1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
2. Bebyggelsen som kan oppføres i inntil 2 fulle etasjer, skal bestå dels av rekkehus, dels av villaer, som vist på planen. På parsellene 15 - 18 kan oppføres 4 - mannsboliger i inntil 2 etasjer.
3. Bebyggelsen skal plasseres som vist på reguleringsplanen.
4. De viste garasjebygg skal oppføres i 1. etasje. For villatomtene skal garasjer samarbeides arkitektonisk med den øvrige bebyggelse.
5. På de regulerte parkområder kan etter bygningsrådets nærmere bestemmelse plasseres den bebyggelse som er nødvendig for bruk av parkområdene.
6. Gesimshøyden for hus i to fulle etasjer må ikke være over 7 meter, mønehøyden ikke over 9 meter.
7. Bebyggelsen skal gruppevis utføres med samme høyde og takvinkel.
8. For villatomtene skal bebygd areal ikke overstige 10 % av tomtens nettoareal, dog ikke over 150 m<sup>2</sup>. 4-manns boligene på parsellene 15 - 18 kan oppføres med inntil 170 m<sup>2</sup> grunn-







Overenskomst.

I tilknytning til festekontrakt av 4. mars 1960 mellom fru Rebekka Pettersen og Ungdommens Boliggruppe i Bærum, <sup>v/Bæverud Borettslag</sup> er partene blitt enige om følgende:

1. Grunneieren samtykker i at festeren benytter en sterkere utnyttelsesgrad av det bygglede felt og således legger til grunn reguleringsplanen av 23. og 24.8-1961. Det blir da 120 leiligheter + garasjer for 120 biler + parkeringsplasser for 100 biler.
2. Festeren overtar de ca. 3 mål som ligger inntil festearealet i retning mot tannlege Gunnarsons eiendom, således at festekontraktens bestemmelser også gjøres gjeldende for dette areal, gar. 119, bnr. 28.

Oslo, den 17. oktober 1961.

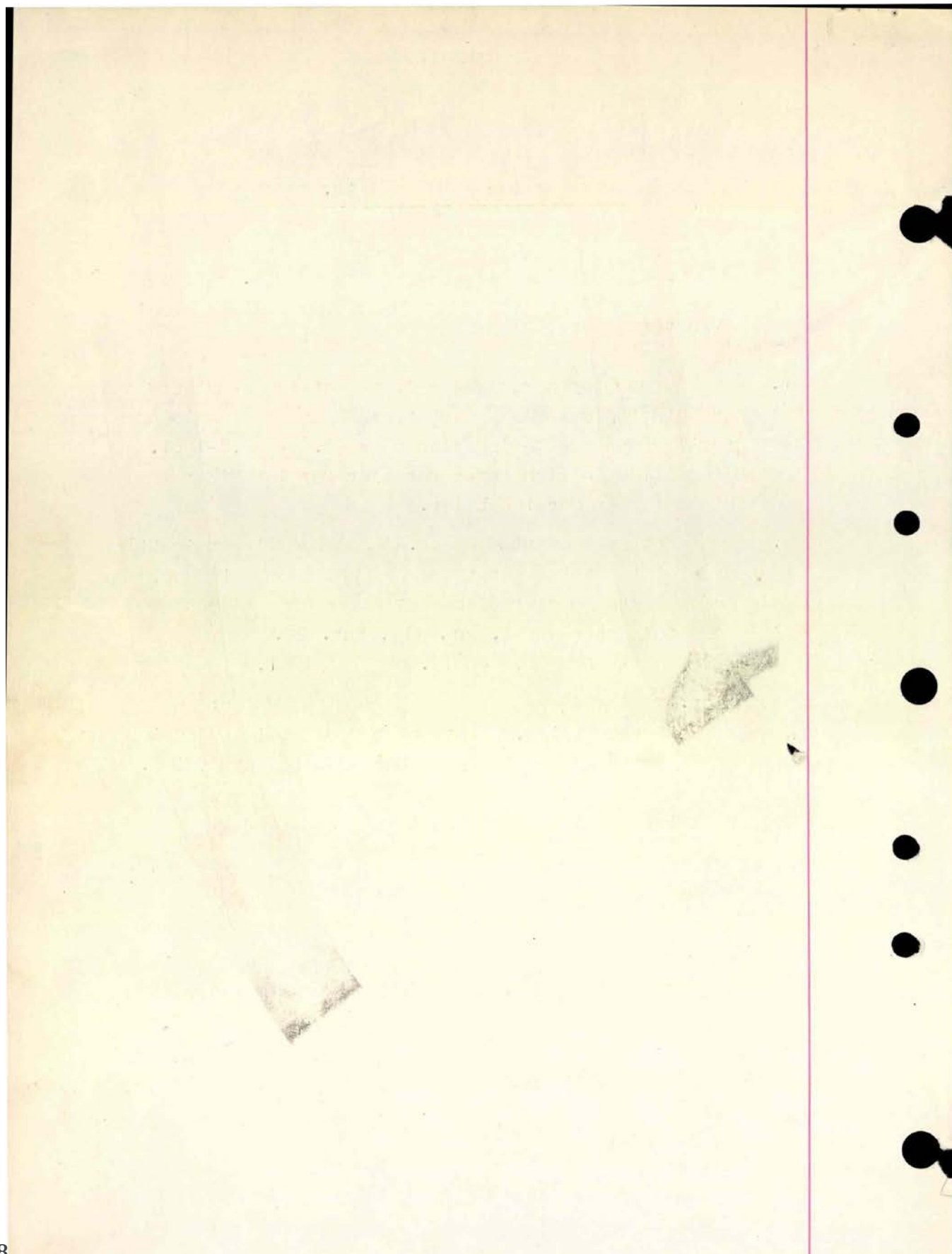
Grunneier: Fester:  
Rebekka Pettersen (sign.) For Ungdommens Boliggruppe i Bærum  
Harald Hertzberg (sign.)

Rett utskrift bevitnes

ODD V.B. BUGGE  
Højestereits advokat  
Prinsensgt. 25, Oslo

Karin Klepperaas





## 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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

# Boligkjøperforsikring

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgenerering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegeklerkjede.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegeklerforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegeklergruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. Megleren vil oppfordre til å gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
6. 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.
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 fremmes gjennom fullmektig.
8. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

**Adresse:** Rugdefaret 23E  
1341 SLEPENDEN

**Meglerforetak:** Aktiv Asker  
**Saksbehandler:** Odd André Engh

**Telefon:** 900 44 917  
**E-post:** odd.andre.engh@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre