



aktiv.

Paal Bergs vei 38, 1348 RYKKINN

4-roms endeleilighet i høy 1. etg. 2 Solrike balkonger. Fin utsikt fra stuen. Garasje, nær buss og Rykkinn senter.



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 4 590 000,-
Fellesgjeld: Kr 129 284,-
Omkostn.: Kr 9 325,-
Total ink omk.: Kr 4 728 609,-
Felleskostn.: Kr 5 645,-
Selger: Bjarne Follestad
Britt Follestad Skau-Jacobsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 94/96 kvm
Tomtstr.: 25391.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 93, bnr. 349
Andelsnr.: 122
Oppdragsnr.: 1110250053

4-roms endeleiliget i høy 1. etg. 2 Solrike balkonger. Fin utsikt fra stuen. Garasje, nær buss.

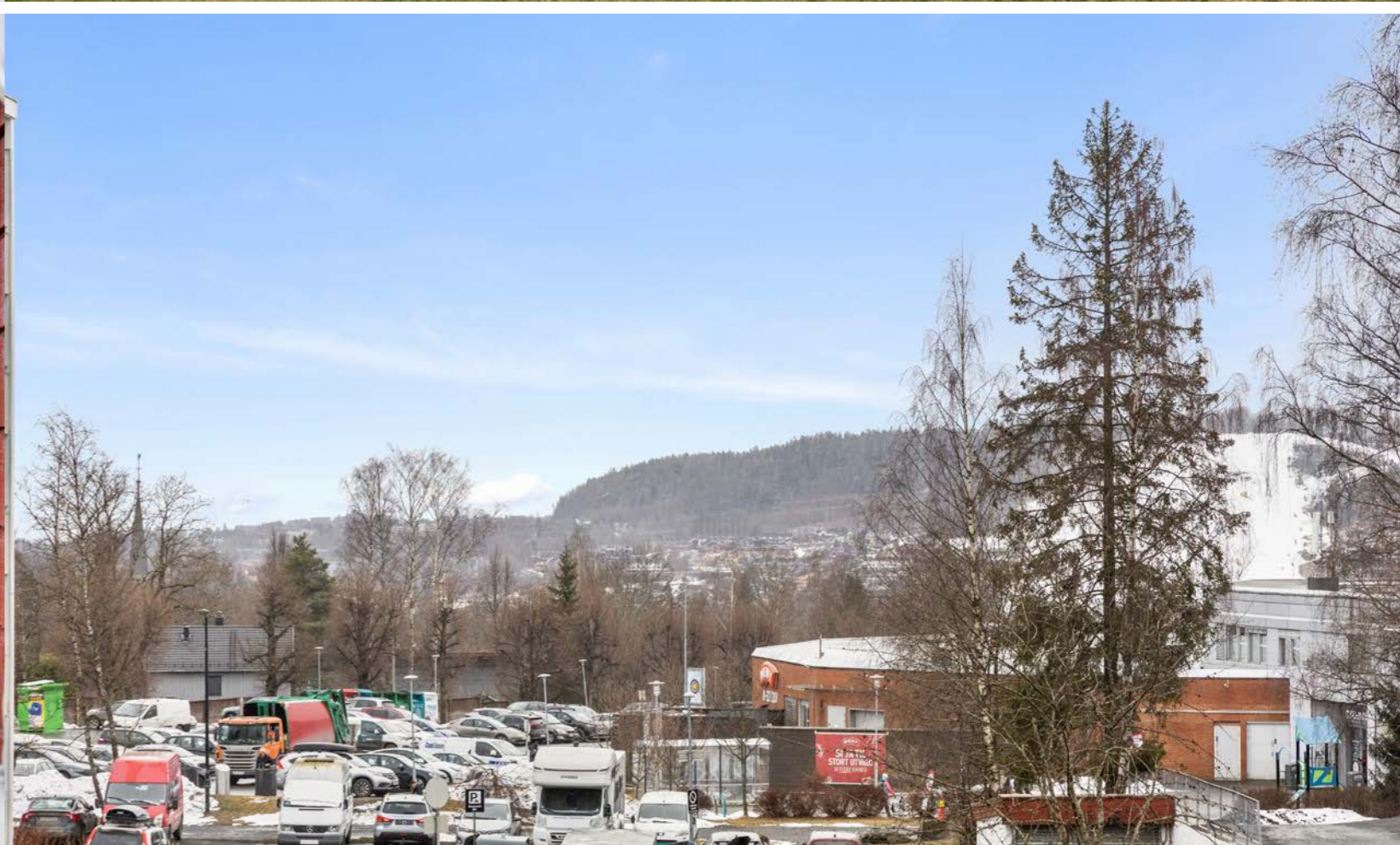
Velkommen til Paal Bergs vei 38!
Leiligheten ligger i høy 1. etasje og har en praktisk planløsning med godt med lysinnslipp og usjenert atmosfære. Boligen holder en eldre standard, og kan ha behov for tidsmessige oppgradering. Her vil kjøper ha anledning til å forme boligen etter sine ønsker og behov.

Gjennomgående endeleilighet med to solrike balkonger
Fin utsikt og gode solforhold
Barnevennlig og fredelig område
Garasje plass
Tv/internett inkludert
Kort vei til barnehager, skoler og Rykkinn senter
Forkjøpsrett for borettslagets medlemmer

Paal Bergs vei 38 er del av et veldrevet borettslag med god beliggenhet tett på Rykkinn nærsenter. Det er kort vei til offentlig kommunikasjon med hyppige bussavganger til både Oslo og Sandvika. Boligen ligger i gangavstand til barnehage og skoler.

Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	18
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	49
Nabolagsprofil	52
Forbrukerinformasjon	190
Budskjema	191











Plantegning

2. etasje



Paal Bergs vei 38
2. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.

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: 94 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 96 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 m² Bod1. etasje

BRA-i: 94 m² Entré, Spisestue, Stue, Kjøkken m/ spiseplass, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde målt til ca. 2,40 meter i stue. Rom (bod) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, men ikke som s-rom. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Bod merket med nr: 11.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

25391.6 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomten er pent opparbeidet med gressplen,

busker og trær. Det er i tillegg til garasjelegget opparbeidet flere gjesteparkeringsplasser. Gangveier er asfaltert.

Beliggenhet

Sentralt, rolig og barnevennlig beliggende på Rykkinn, med umiddelbar nærhet til Rykkinn senter. Senteret tilbyr et bredt utvalg av servicetilbud som kafeer, apotek, dagligvarebutikker, dyrebutikk, legesenter, tannlege, fysioterapeut, treningssenter og diverse praktiske forretninger. I tillegg finner du personlig pleie som frisør og hudpleie under samme tak.

Nærområdet er rikt på aktiviteter for barn og voksne i alle aldre. For de som er interessert i turgåing er det umiddelbar nærhet til flotte turmuligheter med gode stier og grønne omgivelser på Eineåsen og ved Kolsåstoppen. Videre er det kun en kort biltur til flere turmuligheter rundt Stovivannet, i Tanumskogen, samt i Vestmarka. Kirkerud Alpinanlegg er lett tilgjengelig og tilbyr flotte bakker med hopp, samt kurs i alpint og snowboard. Flotte Bærum idrettspark er også en del av nærområdet med flerbrukshall, kunstisbane, ishall, baseball-/softballanlegg, tennisbaner, putting-greener for golf og grøntarealer for blant annet fotball. Rud svømmehall åpnet sine dører i 2021 og er utstyrt med blant annet 50 meters basseng og tilbyr diverse kurs for alle aldre.

Det er et bredt tilbud aktiviteter og arrangementer for hele familien i kort avstand fra boligen. Skui Gård kan trekke sine røtter tilbake til 1700-tallet og tilbyr en rekke arrangementer som sommercafé, juletreffelling og enkel servering. Bærums Verk er godt kjent for sitt hyggelige julemarked og det tilbyr aktiviteter for alle aldre hele året. Blant

arrangementene som arrangeres gjennom året finner man vinsmaking, kunstklubb for barn og historisk vandring. Andre hyggelige utfluktsmuligheter i nærheten inkluderer blant annet Lisa Syltetøyfabrikk med fabrikkutsal, Bryn Gartneri og Ringi Gård med juspresse og utvalg.

Fasiliteter finner du innen kort avstand fra boligen. Du finner et bredt utvalg av dagligvarebutikker og Rykkinn senter med apotek, restauranter og kafeer innen kort avstand fra boligen. Enten du trenger å handle dagligvarer eller ønsker å nyte en middag ute, vil du finne alt du trenger bare en kort kjøretur unna. For de som ønsker et mer urbant miljø, ligger Sandvika med sitt storsenter, restauranter, utesteder og kommunale tilbud kun en 10 minutters kjøretur unna. Her finnes det også et rikt kulturliv med teater, kino og kulturhus, og et stort utvalg av restauranter, blant annet Bambus Sushi, kafé Kanel, Restaurant Caspar og Bakgården, som alle tilbyr forskjellige matopplevelser og kulturarrangementer.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebekrivelse til eiendommen.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består av spredt småhusbebyggelse kombinert med leilighet- og rekkehusbebyggelse.

Skolekrets

Skole for barn i alle aldre er å finne innen kort avstand, og det er et godt barnehagetilbud i lokalområdet. Blant skolene i nærheten finner man Rykkinn barneskole, ca. 15 minutters gange fra boligen. Eineåsen ungdomsskole ligger kun 15 minutters gange fra boligen. For de litt eldre ligger

både Sandvika, Dønski, Rud- og Rosenvilde videregående skole en kort bil- eller busstur unna. På Rosenvilde tilbys det flere utdanningsprogrammer med blant annet Studiespesialisering, Kunst, Design og Arkitektur og Medier og Kommunikasjon.

Offentlig kommunikasjon

Det er ca. 200 meter til nærmeste bussholdeplass (Rykkinn senter i Paal Bergs Vei) med linje 160 og 160E. Det er ca. 7 minutter med bil til Kolsås T-bane stasjon og 10 minutter til Sandvika stasjon med hyppige avganger retning Oslo og Drammen.

Bygningsakkyndig

Tom Røtnes Jensen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Andelsleilighet i boligblokk fra 1970. Leiligheten ligger i bygningens 1. etasje og inneholder: entré, kjøkken m/spiseplass, stue, spisestue, 3 soverom, bod og bad. Bod i fellesareal i kjeller. Bygget er oppført med hovedkonstruksjoner i betong/murverk. Støpt grunnmur, fundamentert til faste eller komprimerte masser. Utvendige fasader med teglstein, panel og malt betong. Flat takkonstruksjon, tekket med papp/folie. Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Tilstandsgrad er dels satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Det vises forøvrig til de enkelte punktene i rapporten for vurdering av tilstandsgrader.

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 bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

BRA-i: Entré, Spisestue, Stue, Kjøkken m/spiseplass, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Bad

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med under-/overskap og høyskap. Profilerte fronter. Benkeplater av laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og ett -greps blandebatteri. Integreerte hvitevarer som komfyr, platetopp, micro og kjøl/frys. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Det er montert fliser på vegg over benkeplate. Det anbefales at det installeres automatisk lekkasjestopper i kjøkkenbenk og komfyrvakt over kokesone. Det er kjøkkenventilator

over kokesone med kullfilter.

Bad:

Bad med hoved konstruksjoner som sluk fra byggeår, ukjent tettesjikt (membran). Vegger og gulv belagt med fliser. Det er elektriske varmekabler i gulv. Himling med malt betong. Badet er innredet med servantskap og ett-greps blandebatteri, speilskap, høyskap, gulvstående toalett, avskjermet dusjhjørne med glass, blandebatteri og dusjgarnityr. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er felles mekanisk avtrekk fra rommet. Støpejerns sluk fra byggeår i gulv.

Balkong:

Sydvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 12 kvm. med adkomst/utgang fra stue. Rekkverk utført med aluminium, glass og fasadeplater. Gulv belagt med Epoxy e.l. Det er montert manuell markise.

Nordvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 7,6 kvm med adkomst/utgang fra kjøkken. Rekkverk utført med aluminium, glass og fasadeplater. Gulv belagt med Epoxy e.l.

Utvendig:

Vinduer med rammer/karm av treverk og 2-lags isolerglass, isolerglass fra 1990-1995. Lyd- og brannklassifisert (B30/dB35) entrédør med slette lakkerte overflater, kikkehull og sikkerhetslås. Balkongdør mellom kjøkken og balkong fra 2020 med rammer/karmer av treverk og 3-lags isolerglass. Skyvedør mellom stue og balkong fra 2020 med rammer/karmer av treverk og 3-lags isolerglass.

Innvendig:

Overflate gulv med laminat, parkett i bod.

Overflate vegger med malt tapet/strie og slette malte flater.

Overflate himlinger med malt betong. Innerdører bestående av profilerte formpressede dørblander i rammer/karmer av treverk

Tekniske installasjoner:

Vannforsyningsrør er lagt opp med kobberør i hovedsak fra byggeår, det er rør av plast på bad.

Innvendig avløpsrør i plast koblet til byggets avløpssystem.

Boligen ventileres gjennom felles mekanisk avtrekk koblet til byggets avtrekkssystem og tilluft via vegg/vindusventiler.

Varmtvannsforsyning gjennom bereder på ca. 200 liter fra 2018.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i felles oppgang. Hovedsikring på 35 Amp. Fordelingskurser med kombiautomater (overspenning + jordfeil), hovedsikringer av originale skrusikringer. Energimåler er plassert i skapet. Strømmåleren er av type AMS og har automatisk avlesing. Strømskap er merket med kursoversikt. Boligen er utstyrt med batteridrevne røykvarslere, 6 kg håndsløkkerapparat med ABC-pulver.

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:

Utvendig > Vinduer
Innvendig > Overflater
Innvendig > Radon
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken m/spiseplass > Overflater og innredning
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken m/spiseplass >

Avtrekk
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i felles garasjeanlegg.

Forsikringselskap

Protector Forsikring ASA

Polisenummer

1428977

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere

radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet.

Info strømforbruk

Salget gjelder et dødsbo og selgere har ikke kjennskap til strømforbruket.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 590 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 577 676

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 310 702

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 forpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon

ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Renter og omkostninger lån kr. 696

Fellesutgifter kr. 4 572

Avdrag lån kr. 377

Felleskostnadene inkluderer: strøm nett/kraft, kommunale avgifter, kabel-tv (og ev. bredbånd), forsikring, forvaltning og revisjon og generell drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5645

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Kr. 4 572 med dagens rentenivå per 25.02.2025

Andel Fellesgjeld

Kr 129 284

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

25.02.2025

Rentekost. fellesgjeld

Kr 696

Andel fellesformue

Kr 62 340

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

RYKKINN BORETTSLAG 1 A/L

Organisasjonsnummer

954 644 332

Andelsnummer

122

Om borettslaget

VEDLIKEHOLD / INNKJØP 2023

- Lamper i oppgangene er blitt skiftet i tur og orden.

- Ny traktorhenger ble kjøpt inn på grunn av mye rust og dårlig forfatning

PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD/ INNKJØP 2024

- Dørpumper til mellom dørene i bodgangene.

- Det er ikke planlagt noen store prosjekter pga hvordan markedet er og høy rente. Styret prøver å være moderate i denne tiden vi er i.

Generell info 2024

- Styret ønsker alle, uansett bolengde om å lese vedtekter og husordensregler på nytt. Spesielt når det gjelder støyende arbeid og tider når dette er lov eller ikke. og hva man må søke om når man skal evt pusse opp boligen.

- Styret oppfordrer til å skifte gamle

varmtvannsberedere til dem som ikke har gjort dette. Ved vannskade kan beboer måtte ut med en egenandel på kr. 10.000,- Noe som igjen gjør at forsikringssselskapet til borettslaget øker forsikringspremien.

- Kostnader for (både beboere og) borettslaget økte

kraftig i 2023, dette gjorde at borettslaget måtte sette opp felleskostnadene i 2 omganger.

- Styret ber beboere om å passe på å måke snø på terrassene sine om vinteren. Dette gjelder spesielt 4 etasje. Når snøen smelter så kommer vann inn mot veggen, noe som kan føre til vannskade i etasjen under.
- Vann- og avløpsavgiften vil stige med 20% i 2024.
- Bærum kommune stenger glass og metall på Rykkinn Nærsenter i løpet av 2024, dette ble ikke styret informert om ved bygging av borettslagets søppelanlegg.
- Vi har en beholder til dette i det øvre søppelanlegget, men på den nedre vil det bli satt opp en egen beholder nede på p-plassen til borettslaget i løpet av 2024.

Digitalt informasjon kanal: www.rykkinn1.no

- Fra 1/1-2023 gikk borettslaget over til digital informasjon til beboerne.
- Man kan ved å gå inn på nettsiden til borettslaget www.rykkinn1.no logge seg inn på en nyhetsbrev funksjon for å kunne få digital informasjon fra styret/ driftsleder eller sjekke selv jevnlig.
- Dvs siden det ikke er noen store saker/prosjekter som styret skal legge frem på kommende generalforsamling den 7 Mai 2024, så har styret valgt å gjøre GF digital.

KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE:

- De viktigste prosjektene i kommende 5-årsperiode er kostbare, og vil kreve en justering av husleien. Styret fokuserer på å bygge opp kapital til dette.
- Stigeledningene vil i denne perioden muligens kreve utskifting. Dette er et prosjekt som vil koste anslagsvis kr 5-7 millioner. Enn så lenge ser det ut som at eksisterende anlegg er tilstrekkelig til å dekke kapasiteten som trengs.

- Røranlegg (soilrør mm.) vil kreve vedlikehold. Her har styret funnet en metode som vil kunne forlenge levetiden til de eksisterende rørene. Selv om dette vil koste mindre enn utskifting, så vil dette prosjektet også bli kostbart.
- Feiemaskinen som brukes til renhold av garasjene er nå 20 år gammel og vedlikehold og deiletilgangen er vanskelig. Dette kan medføre at den må skiftes ut i perioden.
- Mange oppganger ser nå relativt nedslitt ut. Det vil si at de må males. Dette er erfaringsmessig vanskelig å få gjennomført på dugnad. Anbud fra flere malerfirmaer må innhentes, og så må saken tas opp på generalforsamling senere for finansiering.
- Det begynner å bli en del år siden ventilasjonskanalene ble rensset. Dette vil koste ca 500.000,- og må gjennomføres i perioden.
- Ut fra vedlikeholdsrapport fra ABBL kan det påregnes en del utgifter ifbm betong og armeringsjern i garasjene som ruster ila perioden uten at kostnader er ukjent.
- Utskifting av gavlvinduer.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:
Lånummer: 94907067097, Handelsbanken Eiendomskreditt Filial av Stadshypotek AB
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.02.2025: 6.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 202
Saldo per 25.02.2025: 18 708 410
Andel av saldo: 129 284
Første termin/første avdrag: 28.12.2022 (siste termin 28.11.2041)
Renter beregnes etterskuddsvis

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

I Rykkinn Borettslag I tillates det at man har 1 hund pr. boenhet. Denne tillatelsen gis hver boenhet av styret som er valgt på generalforsamlingen, under forutsetning av at borettslagets regler for hundehold overholdes. Reglene for hundehold er:

- Det tillates kun én -1- hund pr. boenhet.
- Hunden skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere i borettslaget, verken inne eller ute.
- Hunden skal følge veterinærenes vaksinasjonsprogram.
- Hunden skal være registrert i NKK (Norsk Kennel Klubb) og ID-merket.
- Hunden må være forsikret/ansvarsforsikret for skader den kan forårsake. - Hunden skal holdes i bånd på borettslagets områder - også innvendige fellesområder, oppganger og lignende, spesielt med tanke på barn og andre som er redd hunder.
- Hundeeier plikter å plukke opp avføring etter hunden og sørge for at det blir kastet i godkjente søppeldunker.
- Det er ikke tillatt å luften hunden på felles parkområde og lekeplass mellom blokkene.
- Det gis ikke tillatelse for "kamphunder" eller hunder som viser aggressiv atferd.
- Det skal undertegnes et skjema hvor hundeeier forplikter seg overfor borettslaget ved styret å overholde reglene, samt gi opplysninger om hunden.

Forretningsfører

Forretningsfører

ABBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 93, bruksnummer 349 i Bærum kommune.Andelsnr. 122 i RYKKINN BORETTSLAG 1 A/L med orgnr. 954 644 332

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/93/349:

01.09.1972 - Dokumentnr. 411168 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om tilfluktsrom

Med flere bestemmelser

07.05.1971 - Dokumentnr. 3565 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3201 Gnr:93 Bnr:89

01.01.2020 - Dokumentnr. 1145279 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0219 Gnr:93 Bnr:349

01.01.2024 - Dokumentnr. 92500 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3024 Gnr:93 Bnr:349

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler blokk med garasje.

Det foreligger ferdigattest som omhandler fasadeendring av 4 blokker datert 05.12.1996.

Det foreligger ferdigattest som omhandler balkongfronter Paal Bergs Vei 20 tom 50 datert 01.09.2008.

Det foreligger ferdigattest som omhandler fasadeendring datert 26.06.2003.

Det foreligger ferdigattest som omhandler fasadeendring 18-50 datert 26.03.2001.

Det foreligger ferdigattest som omhandler brannsikre takkonstruksjoner datert 24.01.2014.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.05.1972.

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>

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer

informasjon.

Id 2008005 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2008005>)

Navn MUNINS VEI 1 - RYKKINN SENTER

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 29.09.2010

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9339/2008005.pdf>

Delareal 445 m

Formål Park

Delareal 496 m

Formål Gang-/sykkelvei

Id 1965320 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1965320>)

Navn BELSET/BERGER/RYKKINN

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 26.11.1968

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

Delareal 1 714 m

Formål Gang-/sykkelvei

Delareal 22 983 m

Formål Blokkbebyggelse

Feltnavn I

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som er et medlem av brukerhusstanden og som er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven og vedtektene.

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

1. andelseieren er en juridisk person, eller
2. andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. minst én av husstandsmedlemmene som overtar bruken, er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller dennes ektefelle, eller
4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstands-felleskapsloven § 3 andre ledd.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysing 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

4 590 000 (Prisantydning)

129 284 (Andel av fellesgjeld)

4 719 284 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
7 975 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 325 (Omkostninger totalt)
17 225 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 025 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 728 609 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 736 509 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 739 309 (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 9 325

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 dekningsalg 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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

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

- 19 900 Etablering og formueskadeforsikring - nye oppdrag og E-signeringer
- 4 500 Kommunale opplysninger Bærum kommune
- 24 900 Markedspakke II - se vedlegg for utfyllende informasjon
- 7 500 Oppgjørskostnad inkludert inneståelse til kjøpers bank.
- 5 790 Opplysninger fra forretningsfører
- 3 500 Utsatt fakturering - alle kostnader trekkes etter salg av leiligheten
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 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

19.03.2025

Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Paal Bergs vei 38, 1348 RYKKINN
- BÆRUM kommune
- # gnr. 93, bnr. 349
- # Andelsnummer 122

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 18.02.2025 Rapportdato: 27.02.2025 Oppdragsnr.: 20708-1569 Referansenummer: VQ7483
Autorisert foretak: TEK-Norge AS Sertifisert Takstingeniør: Tom Røtnes Jensen Vår ref:



TEK :NORGE



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



Norsk takst

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



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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Tom Røtnes Jensen
Uavhengig Takstingeniør
tom.jensen@tek-norge.no
906 71 913



TEK :NORGE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i boligblokk fra 1970. Leiligheten ligger i bygningens 2. etasje og inneholder: entré, kjøkken m/spiseplass, stue, spisestue, 3 soverom, bod og bad. Bod i fellesareal i kjeller.

Bygget er oppført med hovedkonstruksjoner i betong/murverk. Støpt grunnmur, fundamentert til faste eller komprimerte masser. Utvendige fasader med teglstein, panel og malt betong. Flat takkonstruksjon, teknet med papp/folie.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Det vises forøvrig til de enkelte punktene i rapporten for vurdering av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med rammer/karm av treverk og 2-lags isolerglass, isolerglass fra 1990-1995.

Lyd- og brannklassifisert (B30/DB35) entrédør med slette lakkerte overflater, kikkehull og sikkerhetslås.

Balkongdør mellom kjøkken og balkong fra 2020 med rammer/karmer av treverk og 3-lags isolerglass.

Skyvedør mellom stue og balkong fra 2020 med rammer/karmer av treverk og 3-lags isolerglass.

Sydvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 12 kvm. med adkomst/utgang fra stue.

Rekkverk utført med aluminium, glass og fasadeplater. Gulv belagt med Epoxy e.l. Det er montert manuell markise.

Nordvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 7,6 kvm med adkomst/utgang fra kjøkken. Rekkverk utført med aluminium, glass og fasadeplater. Gulv belagt med Epoxy e.l.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflate gulv med laminat, parkett i bod.

Overflate vegger med malt tapet/strie og slette malte flater.

Overflate himlinger med malt betong.

Innerdører bestående av profilerte formpressede dørblader i rammer/karmer av treverk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med hovedkonstruksjoner som sluk fra byggeår, ukjent tettesjikt (membran). Vegger og gulv belagt med fliser. Det er elektriske varmekabler i gulv. Himling med malt betong. Badet er innredet med servantskap og ett-greps blandebatteri, speilskap, høyskap, gulvstående toalett, avskjermet dusjhjørne med glass, blandebatteri og dusjgarnityr. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er felles mekanisk avtrekk fra rommet. Støpejernsluk fra byggeår i gulv.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med under-/overskap og høyskap. Profilerte fronter. Benkeplater av laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og ett-greps blandebatteri. Integrerte hvitvarer som komfyr, platetopp, micro og kjøl/frys. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Det er montert fliser på vegg over benkeplate. Det anbefales at det installeres automatisk lekkasjestopper i kjøkkenbenk og komfyrvakt over kokesone. Det er kjøkkenventilator over kokesone med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannforsyningsrør er lagt opp med kobberrør i hovedsak fra byggeår, det er rør av plast på bad.

Innvendig avløpsrør i plast koblet til byggets avløpssystem.

Boligen ventileres gjennom felles mekanisk avtrekk koblet til byggets avtrekksystem og tilluft via vegg/vindusventiler.

Varmtvannsforsyning gjennom bereder på ca. 200 liter fra 2018.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i felles oppgang. Hovedsikring på 35 Amp. Fordelingskurser med kombiautomater (overspenning+jordfeil), hovedsikringer av originale skrusikringer. Energimåler er plassert i skapet. Strømmåleren er av type AMS og har automatisk avlesing. Strømskap er merket med kursoversikt.

Boligen er utstyrt med batteridrevne røykvarslere, 6 kg håndsløkkerapparat med ABC-pulver.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

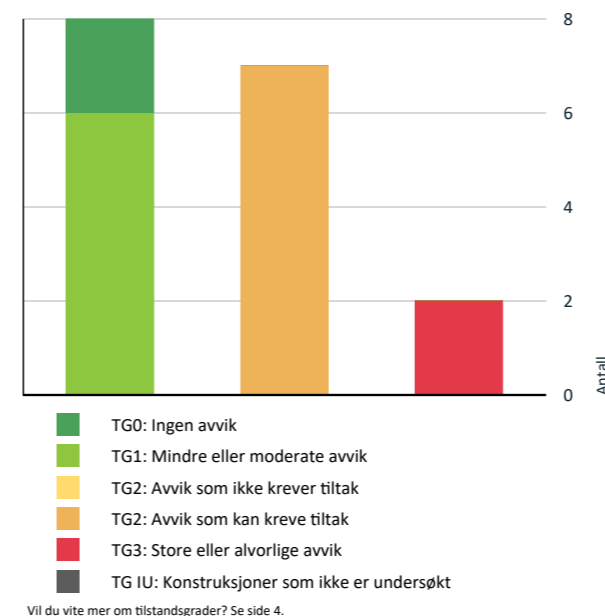
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

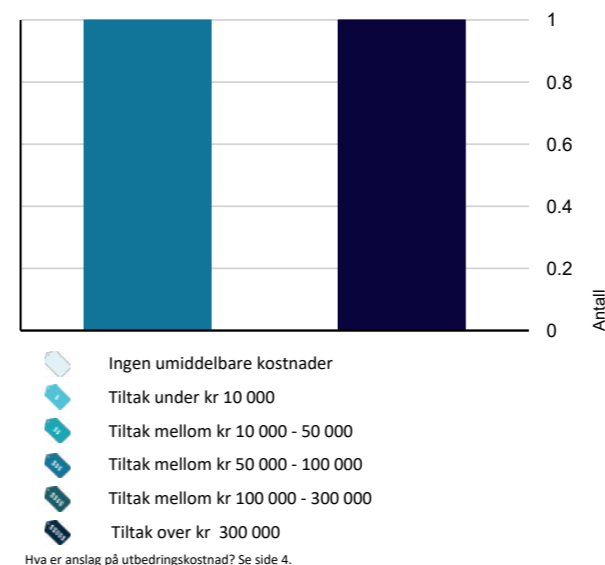
Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3. Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen. Objektet er ett dødsbo, det foreligger få opplysninger. Enkelte antakelser må forventes.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken m/spiseplass > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken m/spiseplass > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1970

Anvendelse

Boligformål

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer/karm av treverk og 2-lags isolerglass, isolerglass fra 1990-1995.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på vinduer grunnet alder, tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering. Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB35) entrédør med slette lakkerte overflater, kikkehull og sikkerhetslås. Balkongdør mellom kjøkken og balkong fra 2020 med rammer/karmer av treverk og 3-lags isolerglass. Skyvedør mellom stue og balkong fra 2020 med rammer/karmer av treverk og 3-lags isolerglass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 12 kvm. med adkomst/utgang fra stue. Rekkverk utført med aluminium, glass og fasadeplater. Rekkverkshøyde målt til 1,01 meter. Gulv belagt med Epoxy e.l. Det er montert manuell markise.

Nordvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 7,6 kvm med adkomst/utgang fra kjøkken. Rekkverk utført med aluminium, glass og fasadeplater. Rekkverkshøyde målt til 1,02 meter. Gulv belagt med Epoxy e.l.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflate gulv med laminat, parkett i bod.
Overflate vegger med malt tapet/strie og slette malte flater.
Overflate himlinger med malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist enkelte glipper i skjøter på gulv.

Det er påvist noe svelling i skjøter på gulv.

Stedvis hull etter tidligere oppheng.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppussing av enkelte overflater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillende konstruksjoner utført med betong/betongelementer.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist skjevheter i etasjeskiller. Største registrerte avvik på høydeforskjell gjennom et helt rom er målt til ca. 41 mm i spisestue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere et slikt tiltak.

Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på etasjeskille. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:

Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.

Bytte av overflater.

Endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.

Demonerings av kjøkkeninnredning etc.

Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om det er utført radonmålinger, bygget er ikke oppført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke opplyst om det er utført radonmålinger, bygget er ikke oppført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse. DSA anbefaler at effektive radonreducerende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene hvis årsmiddelverdi i oppholdsrom er høyere enn 100 Bq/m³.

TG 1 Innvendige dører

Innendører bestående av profilerte formpressede dørblader i rammer/karmer av treverk.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med hovedkonstruksjoner som sluk fra byggeår, ukjent tettesjikt (membran)

Vegger og gulv belagt med fliser. Det er elektriske varmekabler i gulv.

Himling med malt betong.

Badet er innredet med servantskap og ett-greps blandebatteri, speilskap, høyskap, gulvstående toalett, avskjermet dusjhjørne med glass, blandebatteri og dusjgarnityr.

Det er opplegg for vaskemaskin.

Det er felles mekanisk avtrekk fra rommet.

Støpejernssluk fra byggeår i gulv.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om det ikke er påvist skadesymptom anbefales det at våtrommet totalrenoveres innen kort tid.

På eldre våtrom er risikoen for plutselig svikt i tettesjikt stor. Spesielt i området det dusjes og særlig utsatt er overgang mellom tettesjikt og sluk samt rundt rørgjennomføringer. Ved fortsatt bruk av badet bør det installeres tett dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Over 300 000

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret i vegg mot dusjsone fra tilstøtende rom (soverom). Det er utført fuktmåling (vektprosent) med pigger i veggens bunnsvill via hullet og det er registrert under 8 %. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt. Ingen andre unormale observasjoner i undersøkt område.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med under-/overskap og høyskap. Profilerte fronter. Benkeplater av laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og ett-greps blandebatterier. Integrerte hvitvarer som komfyr, platetopp, micro og kjølfrys.

Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Det er montert fliser på vegg over benkeplate.

Det anbefales at det installeres automatisk lekkasjestopper i kjøkkenbenk og komfyrvakt over kokesone.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkelte skader på benkeplate, og noe svelleskader på underside av benkeplate ved kum.

Det er noe skader/riper på fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, utbedringer/utskifting må påregnes for å lukke avviket.

2. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over kokesone med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Avtrekk er med kullfilter. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter og det er normalt ikke tillatt å koble ventilator til felles kanaler for bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannforsyningsrør er lagt opp med kobberør i hovedsak fra byggeår, det er rør av plast på bad. Felles vannforsyningsrør er ikke vurdert da dette er en del av borettslagets vedlikeholdsansvar. Stoppekran er plassert på kjøkken (i skap under komfyr).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløpsrør i plast koblet til byggets avløpssystem. Felles avløpsrør er ikke vurdert da dette er en del av borettslaget vedlikeholdsansvar.

TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres gjennom felles mekanisk avtrekk koblet til byggets avtrekksystem og tilluft via vegg/vindusventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsforsyning gjennom bereder på ca. 200 liter fra 2018. Bereder er plassert på bad.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i felles oppgang. Hovedsikring på 35 Amp. Fordelingskurser med kombiautomater (overspenning+jordfeil), hovedsikringer av originale skrusikringer. Energimåler er plassert i skapet. Strømmåleren er av type AMS og har automatisk avlesing. Strømskap er merket med kursoversikt.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1970

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger samsvarserklæring for mindre utførte el-arbeider i 2006.

Tilstandsrapport

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynsrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut for arbeider utført etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

Generell kommentar

Kontroll etter NEK405-2-3 avhending ved boligsalg anbefales. Dersom kontroll utføres må det forventes ytterligere kostnader til kontroll og retting av eventuelle avvik.

🔧 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med batteridrevne røykvarslere, 6 kg håndsløkkerapparat med ABC-pulver.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Fra 2021
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei Røykvarslere er ikke funksjonstestet
Kravet fra Norske myndigheter er minimum 60 db lydstyrke i soverom med lukket dør.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

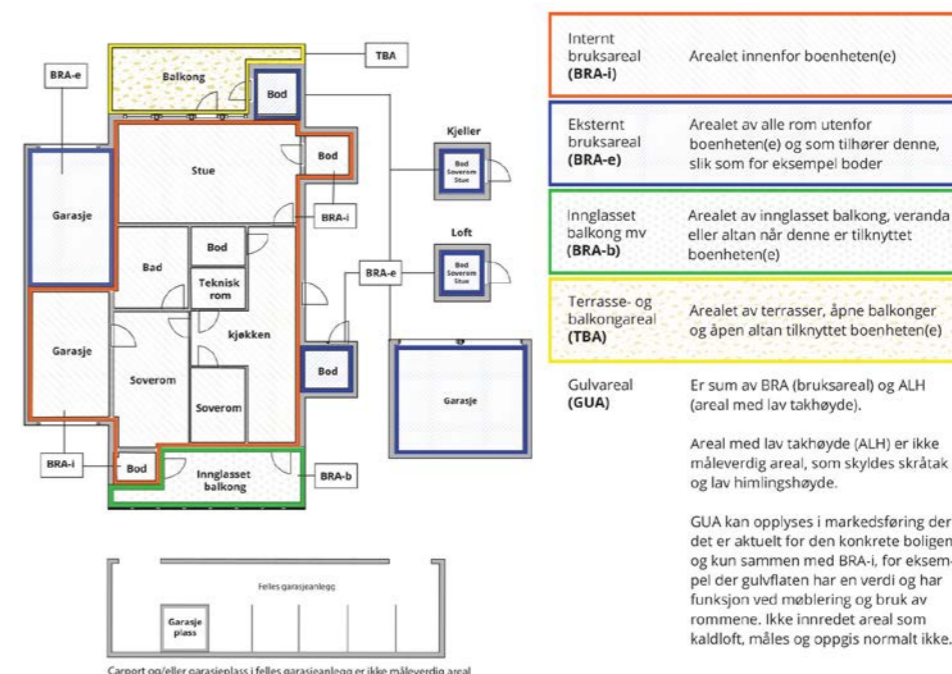
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	94			94	20
Kjeller		2		2	
SUM	94	2			20
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Spisestue, Stue, Kjøkken m/spiseplass, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde målt til ca. 2,40 meter i stue.

Rom (bod) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, men ikke som s-rom.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Bod merket med nr: 11.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	91	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2025	Tom Røtnes Jensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	93	349		0	25391.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Paal Bergs vei 38

Hjemmelshaver

Rykkinn Borettslag 1 A/I

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/RYKKINN BORETTSLAG 1 A/L	954644332			Follestad Reidar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

122

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Objektet er et bo og egenerklæringen er ikke utfylt iht. vilkår.	Ikke gjennomgått		Nei
El-tilsyn		Signert dokument for utbedring av avvik	Gjennomgått		Nei
Verdi- og lånetakst		Fra salget i 2006	Gjennomgått		Nei
Faktura og samsvarerklæring		For mindre el-arbeider utført i 2006	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.02.2025	
2	03.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VQ7483>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110250053	
Selger 1 navn	
Bjarne Follestad	
Gateadresse	
Paal Bergs vei 38	
Poststed	Postnr
RYKKINN	1348
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Reidar Follestad
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Reidar Follestad
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Initialer selger: BF

Document reference: 1110250053

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjarne Follestad	abdbe422fd28f8078b23ff18 13ae33dcbd1e1f25	14.03.2025 09:10:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110250053

Document reference: 1110250053

- 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>

Nabolagsprofil

Paal Bergs vei 38 - Nabolaget Blåbærstien/Bakstefløya - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Rykkinn senter i Paal Bergs vei Linje 160, 160E	2 min	0.2 km
Kolsås Linje 3	24 min	1.9 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	9 min	6.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min	20.7 km
Oslo Gardermoen	55 min	

Skoler

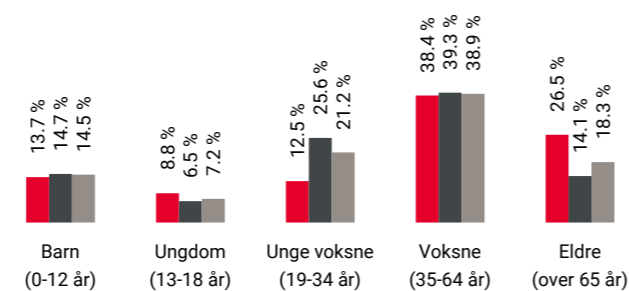
Rykkinn skole (1-7 kl.) 470 elever, 27 klasser	13 min	1 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-7 kl.) 328 elever, 21 klasser	13 min	1 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-4 kl.) 107 elever, 7 klasser	29 min	1.9 km
Eineåsen skole (8-10 kl.) 297 elever, 19 klasser	8 min	0.7 km
Eineåsen skole avd. Gommerud (8-10 kl.) 210 elever	8 min	0.7 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	5 min	2.5 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	5 min	2.9 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Blåbærstien/Bakstefløya	1 992	953
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gommerud barnehage (1-5 år) 87 barn	6 min	0.5 km
Glitre barnehage Avd Bakkeplassen (1-5 ... 51 barn	7 min	0.5 km
Glitre barnehage Avd Langeleiken (1-5 år) 54 barn	8 min	0.6 km

Dagligvare

Meny Rykkinn PostNord	7 min	0.5 km
Coop Extra Rykkinn Post i butikk	18 min	1.4 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

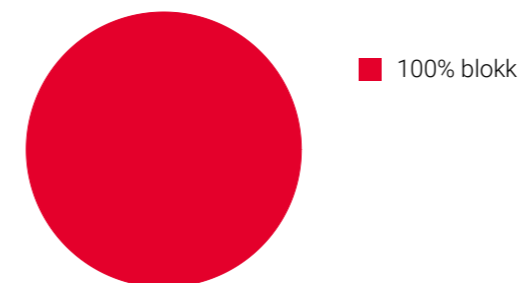
Gateparkering
Lett 93/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Sport

Tyttebærstien balløkke Ballspill	5 min	0.4 km
Belset skole Aktivitetshall, sandvolleyball	8 min	0.5 km
FitnessRoom Rykkinn	7 min	
Bærum Squash & Fitness	6 min	

Boligmasse



«Stille og rolig med hyggelige naboer»

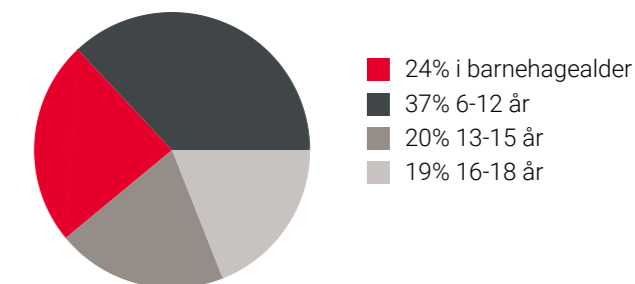
Sitat fra en lokalkjent



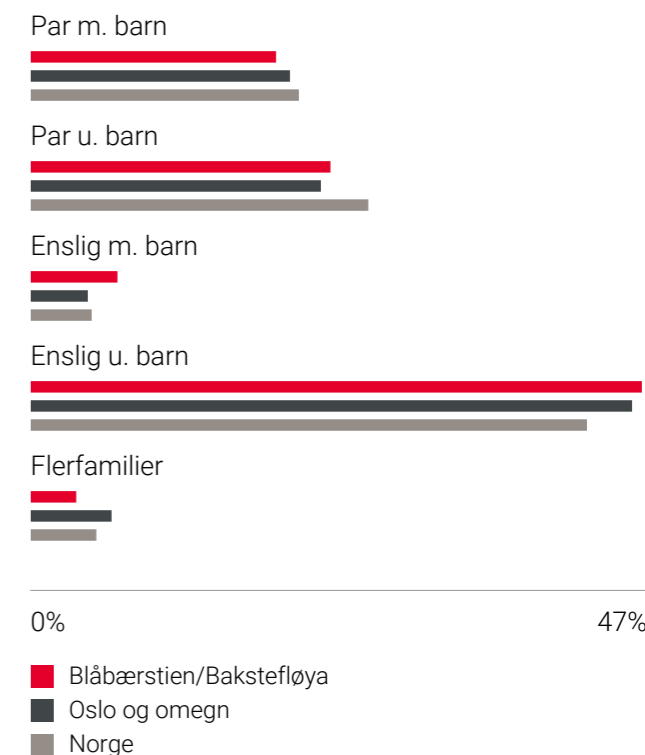
Varer/Tjenester

Rykkinn Senter	7 min
Vitusapotek Rykkinn	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

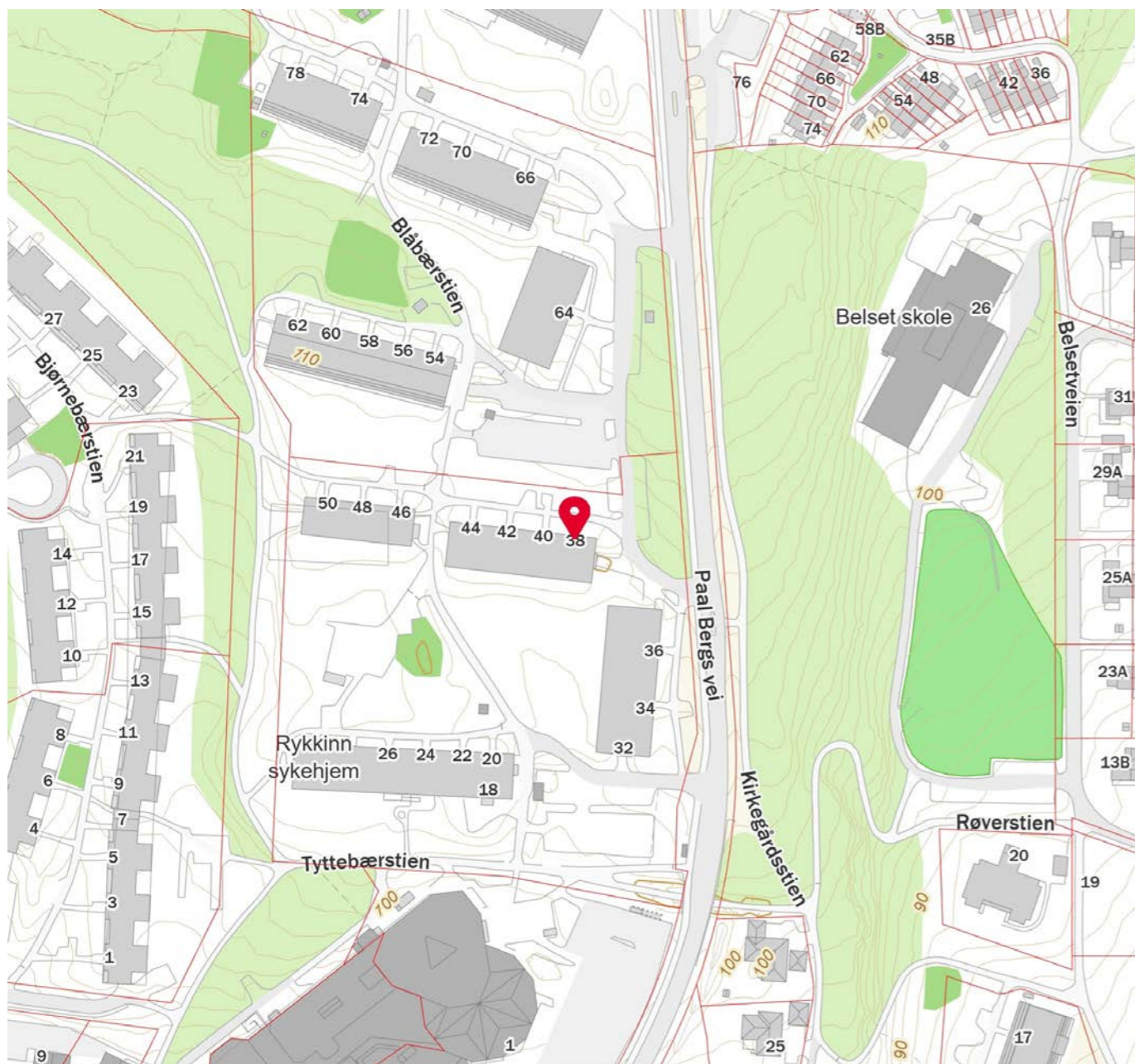
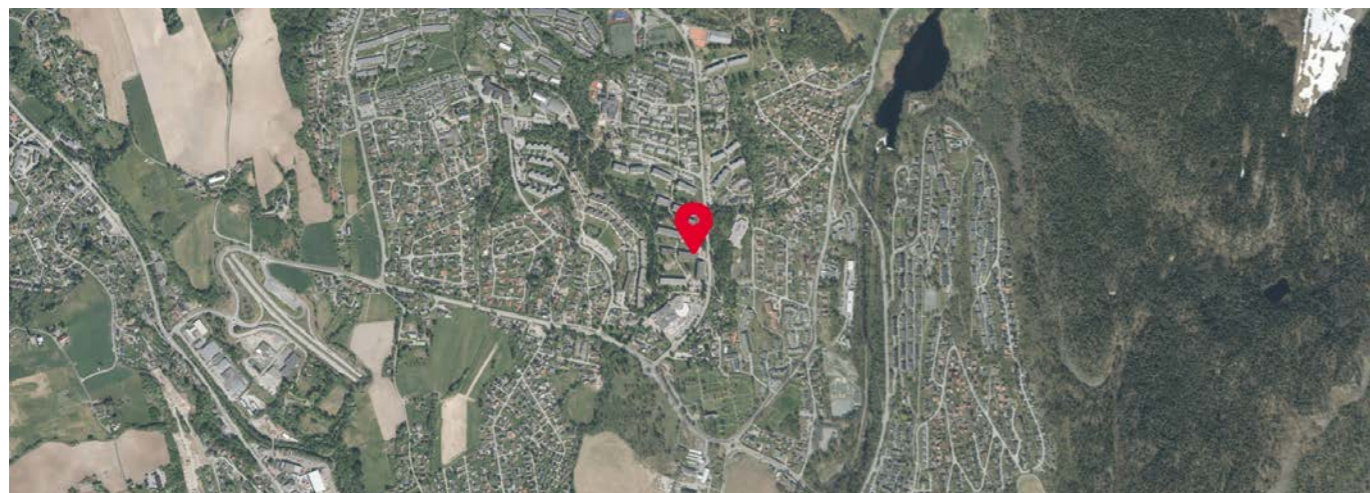


Familiesammensetning



Sivilstand

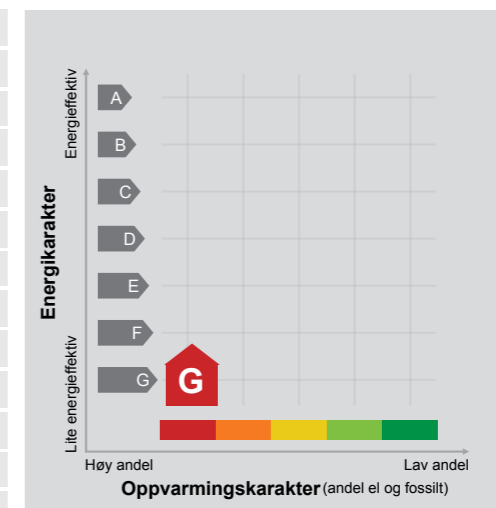
	Norge
Gift	33%
Ikke gift	49%
Separert	14%
Enke/Enkemann	5%



ENERGIATTEST



Adresse	Paal Bergs vei 38
Postnummer	1348
Sted	RYKKINN
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	93
Bruksnummer	349
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	16143774
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-92895
Dato	17.03.2025



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

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

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

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel 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.

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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Følg med på energibruken i boligen

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	96
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

av aktuell attest under Offisielle energiattester i 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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Arkivsak ID: 13/18667

J.post ID: 14/13660

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	24.01.2014	340/14

Adresse - Tiltak: Paal Bergs vei 34 - 36 - 38 - 40 - 42 - 44 - 46 - 48 - 50 - brannsikre takkonstruksjoner

Gnr/Bnr: 93/349

Tiltakshaver: Rykkinn borettslag

Ansvarlig søker: Arkitektkontoret Jan Skarpaas AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om byggesak, kap. 8, § 8-1.

Ansvarlig søker har i gjennomføringsplanen bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

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

Hanne Høybach
bygningssjef

Åse Eiterstraum
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk

Norconsult AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Deres ref.:
Eivind Huseby

Vår ref.:
20/15511 - 21/61753/ARNMAR

Dato:
26.03.2021

Adresse - Tiltak: Paal Bergs vei 18-50 - fasadeendring
Gnr/Bnr: 93/349
Tiltakshaver: Al Rykkinn Borettslag i
Ansvarlig søker: Norconsult AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det fremgår av innsendt gjennomføringsplan, versjon 2, at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Arnfinn Martinsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

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

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



ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG AL
POSTBOKS 385

1301 SANDVIKA


FERDIGATTEST

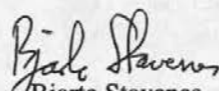
JOURNALNR.:2002-1653, BILAG 35
GNR 93, BNR 349

TILTAKSADRESSE: PAAL BERGS VEI 18
ARBEIDETS ART: FASADEENDRING PÅ BLOKK
TILTAKSHAVER: RYKKINN BORETTSLAG
ANSVARLIG SØKER: ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG A/L
ANSVARLIG UTF/SAM: SVEIN R. ANDERSEN AS

Det vises til mottatt anmodning om ferdigattest med underliggende dokumentasjon. Dokumentasjonen godtgjør at ansvarlig kontrollerende for utførelsen ikke har funnet feil eller mangler som er til hinder for å gi ferdigattest og at det er utført løpende kontroll i utførelsesfasen i henhold til godkjent kontrollplan. Kommunen har i dette tilfelle ikke utført stikkprøvekontroll.

Sandvika den 26.06.2003


for Karoline Hasselgård
Bygningssjef


Bjarte Stavenes
Saksbehandler

Kopi
Kommunalteknisk seksjon (VA)

Rykkinn Borettslag
Postboks 176
1334 Rykkinn



Balco AB
Sandstuveien 60 A

1184 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: Dato:
07/14346-08/74606/KIS 01.09.2008

Ferdigattest - balkongfronter - Paal Bergs vei 20 tom 50

Vedlagt følger bygningssjefens vedtak.

Vedtaksmyndighet er delegert fra Bærum kommunestyre av dato 04.10.1995, og fra det faste utvalg for plansaker til Rådmannen i vedtak av 12.12.1995.

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningsloven § 15 og forvaltningsloven kap. VI. Eventuell klage må fremsettes skriftlig innen tre uker etter underretning om vedtaket.

Sakens dokumenter er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider; www.baerum.kommune.no; Plan-og bygningstjenester, innsyn plan/byggesak. Søk på arkivsakID som står i vedtaket.

For bygningssjefen

Kai Svendsen
saksbehandler

Kopi:
AL Rykkinn brl
Postboks 176
1334 RYKKINN

0104080008BK0411840

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER



Plan - og
Bygningsetaten
Kommunegården
Pb.124, 1301 SANDVIKA
Telefon *67 50 44 63
Telefax *67 50 43 15

RYKKINN BORETTSLAG I, V/P.VANGBERG LANGETEIG, PER I.
POSTBOKS 385
1301 SANDVIKA
BYGG & INNREDNING
SVELVIKVN. 109
3039 DRAMMEN

Deres ref.

Vår Ref.

Dato

FERDIGATTEST

Jnr. 95-2060

Adresse: PAAL BERGSVEI 20-50

Gnr: 93 Bnr: 349

Ferdigbesiktigelse avholdt: 04.12.96

Arbeidets art: FASADEENDRING AV 4 BLOKKER

Byggherre: RYKKINN BORETTSLAG I,
V/P.VANGBERG

Anmelder: ASKER OG BÆRUM, BOLIGBYGGELAG AL

Ansvarshavende: LANGETEIG, PER I.

Ansvarshavende:

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot den gitte tillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen så langt arbeidet ut fra praktiske hensyn lot seg kontrollere.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Sandvika, 5. desember 1996
For plan- og bygningssjefen


Per Bekkevold

Gjenpart:
Oppmålingsvesent
VAR-etaten

Post adresseres til etaten - ikke til enkeltpersoner

10. mai 1972

FERDIGATTEST

Bærum kommune

93a

1

3

4-7-69

15-5-72

Bygges

Blokk m/garasje

A/S Solvaagbygg

samsø

Overing. Knut Monrad Hansen

T.O.
Torstein Olsen
e.2.

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



Megleropplysninger

Gnr:	93	Bnr:	349	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Paal Bergs vei 38, 1348 RYKKINN						

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

Arkivsakid	Tiltak	Dokumenter					
69/447	Blokk m/garasje	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
95/2060	Fasadeendring	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
02/1652	Fasadeendring	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
07/14346	Nye balkongfronter	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
13/18667	Brannsikre takkonstruksjoner	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
20/15511	Fasadeendring	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen

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

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

Kommentar:

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

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

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

Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:

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

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

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

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.

Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.

Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.

Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.

En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

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

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

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

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakhaver, er det tiltakhaver selv som søker om ferdigattest.

For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.

Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og slutføre gjennomføringsplanen.

Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

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

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.

Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 25.02.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	93	Bruksnr.	349	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Paal Bergs vei 38, 1348 RYKKINN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.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
Delarealer	Delareal 81 m ² Arealbruk Friområde,Nåværende
	Delareal 363 m ² Arealbruk Turdrag,Nåværende
	Delareal 24 947 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2008005 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2008005)
Navn	MUNINS VEI 1 - RYKKINN SENTER
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.09.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9339/2008005.pdf
Delarealer	Delareal 445 m ² Formål Park
	Delareal 496 m ² Formål Gang-/sykkelvei

Id	1965320 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1965320)
Navn	BELSET/BERGER/RYKKINN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.11.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8777/1965320.pdf
Delarealer	Delareal 1 714 m ² Formål Gang-/sykkelvei
	Delareal 22 983 m ² Formål Blokkbebyggelse Felt navn I



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 25.02.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	93	Bruksnr.	349	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Paal Bergs vei 38, 1348 RYKKINN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.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
Delarealer	Delareal 81 m ² Arealbruk Friområde,Nåværende
	Delareal 363 m ² Arealbruk Turdrag,Nåværende
	Delareal 24 947 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2008005 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2008005)
Navn	MUNINS VEI 1 - RYKKINN SENTER
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.09.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9339/2008005.pdf
Delarealer	Delareal 445 m ² Formål Park
	Delareal 496 m ² Formål Gang-/sykkelvei

Id	1965320 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1965320)
Navn	BELSET/BERGER/RYKKINN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.11.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8777/1965320.pdf
Delarealer	Delareal 1 714 m ² Formål Gang-/sykkelvei
	Delareal 22 983 m ² Formål Blokkbebyggelse Felt navn I

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Paal Bergs vei 38	H0101	93/349	93	5	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FOLLESTAD REIDAR 020839*****	Eiendomsrett 1/1		Død

Vegadresse: Paal Bergs vei 38

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1348 RYKKINN	Kirkesogn	01060601 Bryn
Grunnkrets	1909 Rykkinn 09	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	15 Rykkinn		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
2	16143774		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	03.09.1970

2: Bygning 16143774: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 03.09.1970

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	5087
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5087
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	40

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	03.09.1970	03.09.1970
Endre bygningsdata	07.02.2025	07.02.2025

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	8	822	0	822	0	0	0
H03	8	822	0	822	0	0	0
H02	8	822	0	822	0	0	0
H01	8	822	0	822	0	0	0

U01	8	816	0	816	0	0	0
K01	0	983	0	983	0	0	0

Borettslag

Navn	AL RYKKINN BORETTSLAG I	Org.nr	954644332
Adresse	c/o Asker og Bærum Boligbyggelag AL Postboks 385, 1301 SANDVIKA	Ant. andeler	17

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	93/349	25391.6	



Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	93	Bruksnr.	349	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Paal Bergs vei 38, 1348 RYKKINN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
05923903	2218	31.12.2024	Stipulert forbruk	1150

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

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.



Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	93	Bruksnr.	349	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Paal Bergs vei 38, 1348 RYKKINN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
05923903	2218	31.12.2024	Stipulert forbruk	1150

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	93	Bruksnr.	349	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Paal Bergs vei 38, 1348 RYKKINN								

Avtale 90123794 (Avgiftsadresse: Paal Bergs Vei 38-40-42- 44)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.

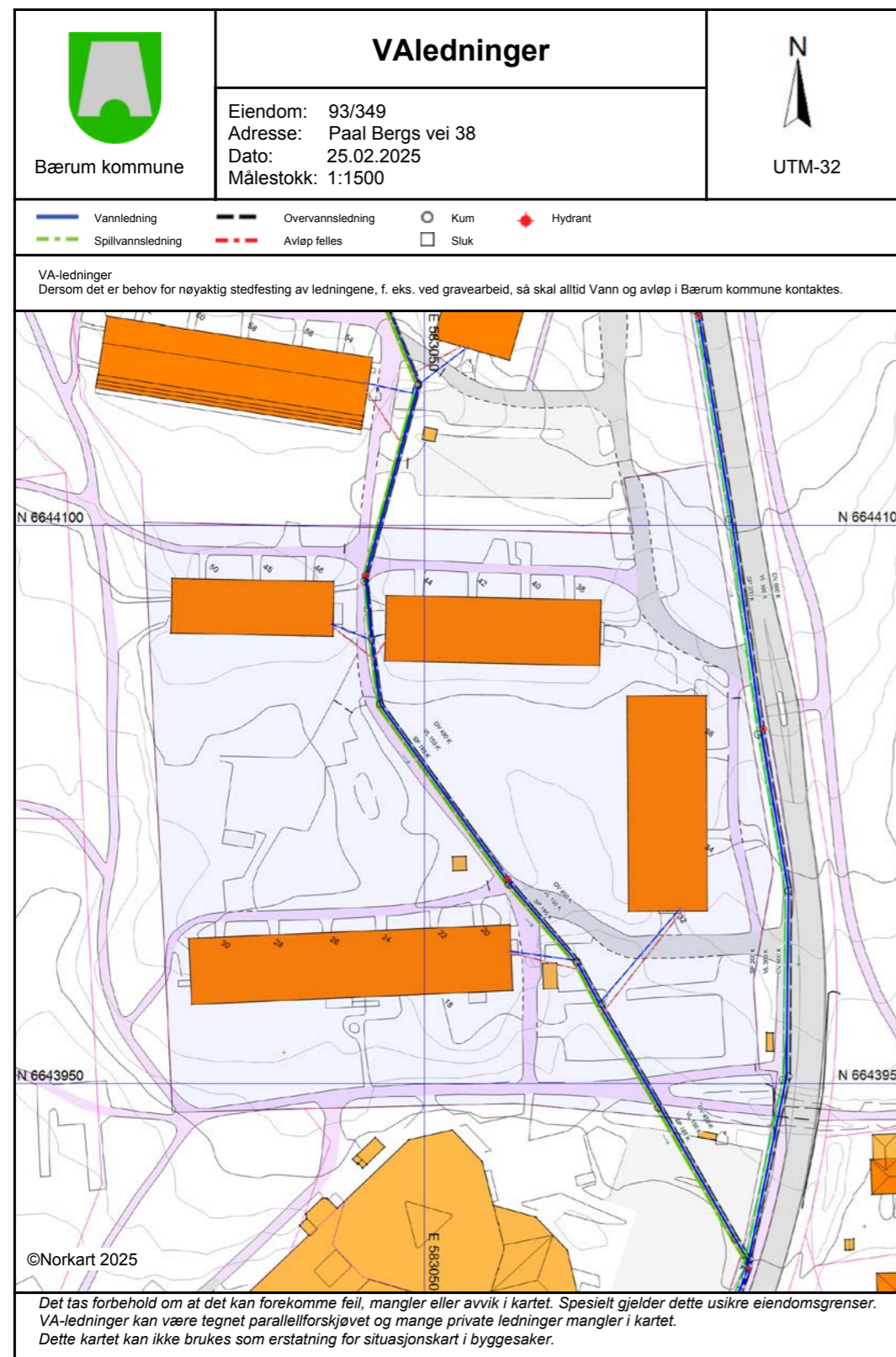
Ingen tilsyn registrert på avtalen.

Ingen avvik registrert på avtalen.

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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





Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 25.02.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	93	Bruksnr.	349	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Paal Bergs vei 38, 1348 RYKKINN								

Avtale 90123794 (Avgiftsadresse: Paal Bergs Vei 38-40-42- 44)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.

Ingen tilsyn registrert på avtalen.

Ingen avvik registrert på avtalen.

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 25.02.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	93	Bruksnr.	349	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Paal Bergs vei 38, 1348 RYKKINN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	788 517,42 kr
Renovasjon	518 725,06 kr
Vann	637 184,97 kr
Sum	1 944 427,45 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fradrag akonto vann 2024	-1139.86 m3	26,31 kr	1/1	0 %	-29 992,45 kr	0,00 kr
Fradrag akonto avløp 2024	-1139.86 m3	32,50 kr	1/1	0 %	-37 045,30 kr	0,00 kr
Forbruk vann 2024	1150 m3	26,31 kr	1/1	0 %	30 259,38 kr	0,00 kr
Forbruk avløp 2024	1150 m3	32,50 kr	1/1	0 %	37 375,00 kr	0,00 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	9 stk	4 845,44 kr	1/1	0 %	43 608,94 kr	0,00 kr
5B - Blokk og fellesløsning nedgravde - std. frekv	190 stk	3 122,44 kr	1/1	0 %	593 263,11 kr	0,00 kr
8D - Ekstra tømning 4-hjulsbeholder	1 stk	2 104,86 kr	1/1	0 %	1 696,10 kr	0,00 kr
Målerleie 1/2"-3/4"	1 stk	600,00 kr	1/1	0 %	600,00 kr	0,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann etter areal	15318 m2	45,26 kr	1/1	0 %	693 330,96 kr	0,00 kr
Avløp etter areal	15318 m2	52,90 kr	1/1	0 %	810 322,20 kr	0,00 kr
Forskudd vann 2025	1147 m3	30,26 kr	1/1	0 %	34 711,09 kr	0,00 kr
Forskudd avløp 2025	1147 m3	35,26 kr	1/1	0 %	40 446,09 kr	0,00 kr
				Sum	2 218 575,12 kr	0,00 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. 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 UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 25.02.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	93	Bruksnr.	349	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Paal Bergs vei 38, 1348 RYKKINN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	788 517,42 kr
Renovasjon	518 725,06 kr
Vann	637 184,97 kr
Sum	1 944 427,45 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fradrag akonto vann 2024	-1139,86 m3	26,31 kr	1/1	0 %	-29 992,45 kr	0,00 kr
Fradrag akonto avløp 2024	-1139,86 m3	32,50 kr	1/1	0 %	-37 045,30 kr	0,00 kr
Forbruk vann 2024	1150 m3	26,31 kr	1/1	0 %	30 259,38 kr	0,00 kr
Forbruk avløp 2024	1150 m3	32,50 kr	1/1	0 %	37 375,00 kr	0,00 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	9 stk	4 845,44 kr	1/1	0 %	43 608,94 kr	0,00 kr
5B - Blokk og fellesløsning nedgravde - std. frekv	190 stk	3 122,44 kr	1/1	0 %	593 263,11 kr	0,00 kr
8D - Ekstra tømning 4-hjulsbeholder	1 stk	2 104,86 kr	1/1	0 %	1 696,10 kr	0,00 kr
Målerleie 1/2"-3/4"	1 stk	600,00 kr	1/1	0 %	600,00 kr	0,00 kr

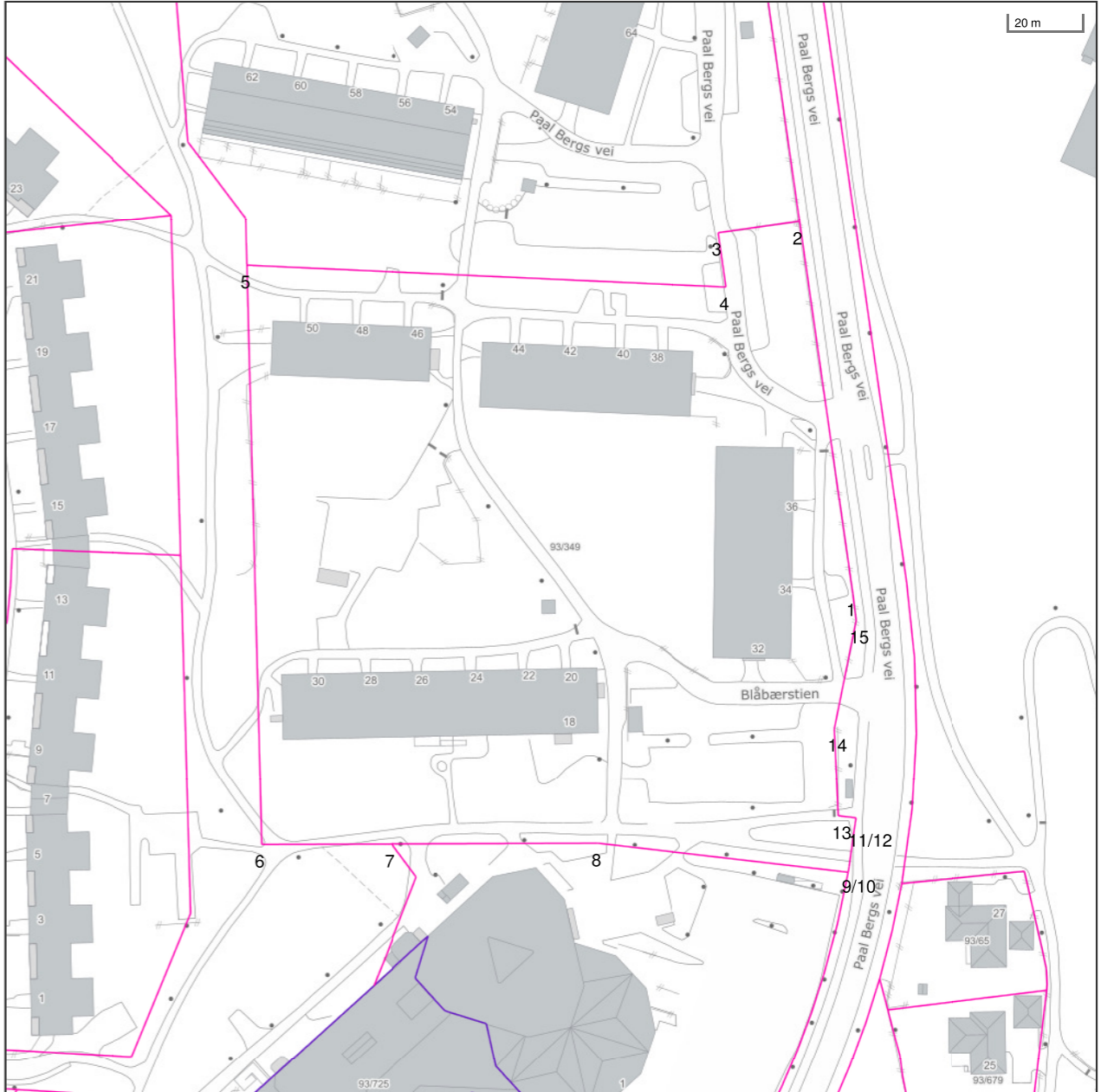


Eiendomskart for eiendom 3201 - 93/349//

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann etter areal	15318 m2	45,26 kr	1/1	0 %	693 330,96 kr	0,00 kr
Avløp etter areal	15318 m2	52,90 kr	1/1	0 %	810 322,20 kr	0,00 kr
Forskudd vann 2025	1147 m3	30,26 kr	1/1	0 %	34 711,09 kr	0,00 kr
Forskudd avløp 2025	1147 m3	35,26 kr	1/1	0 %	40 446,09 kr	0,00 kr
				Sum	2 218 575,12 kr	0,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.
 Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. 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 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.



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.

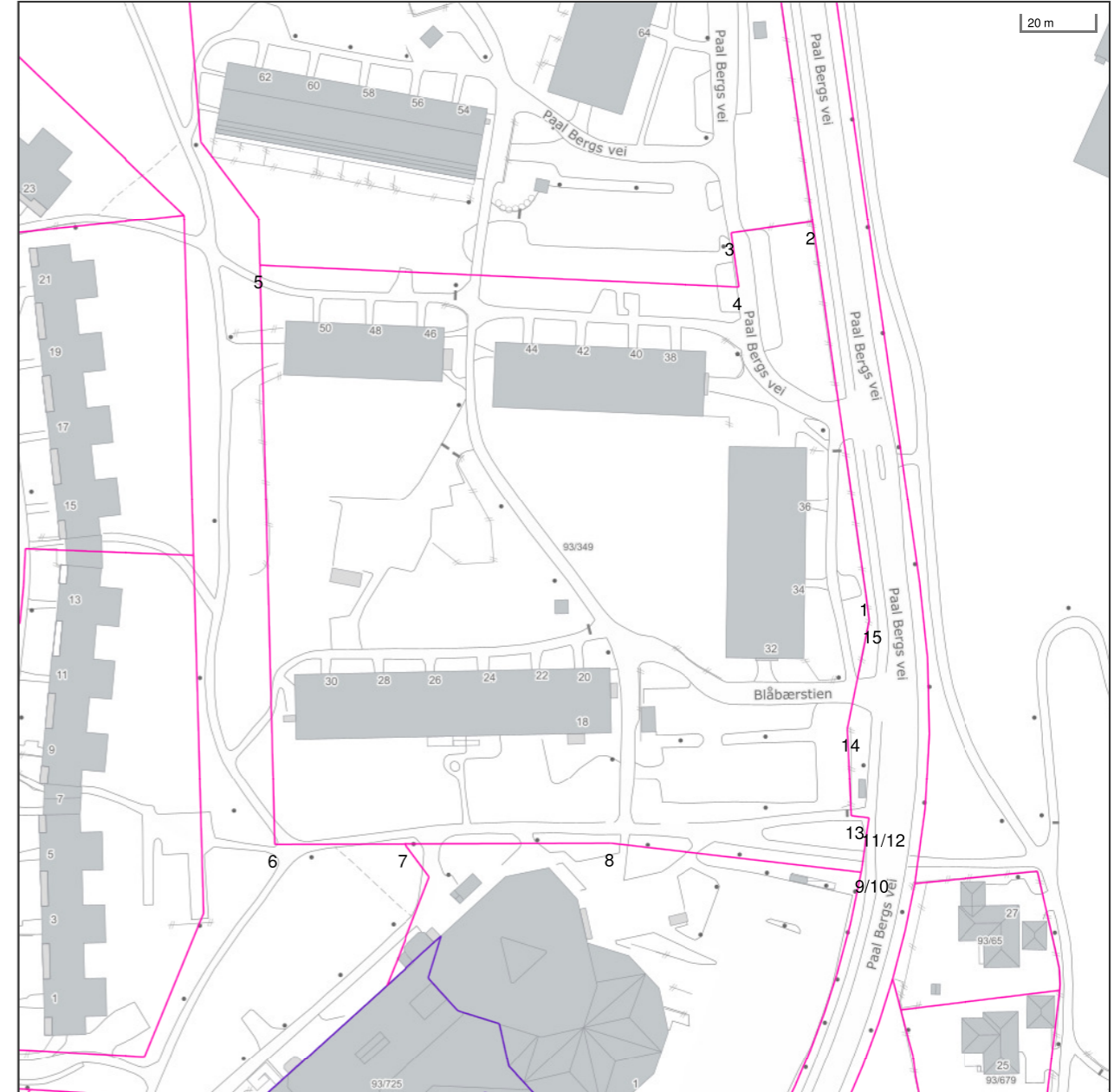
- Eiendomsgr omtvistet
- - - - - Hjelpelinje vegkant
- - - - - Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfaste
- - - - - Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- ⊙ Grensepunkt - bolt
- ⊙ Grensepunkt - kors
- ⊙ Grensepunkt - rør
- ⊙ Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	25 391,60 m ²	Arealmerknad	
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord 6643958,38 Øst 583012,16

#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Grenselinjer (m)	
						Lengde	Radius
1	6644014,77	583142,62	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,45	254,84
2	6644116,36	583125,78	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	102,98	
3	6644112,68	583103,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,49	
4	6644097,89	583106,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,99	
5	6644100,92	582974,48	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	131,59	
6	6643942,35	582982,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	158,75	
7	6643943,28	583017,79	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,68	
8	6643944,75	583074,28	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	56,51	
9	6643938,36	583143,07	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	69,09	
10	6643939,84	583143,29	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,50	
11	6643949,94	583144,46	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,17	237,29
12	6643953,27	583144,9	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,36	
13	6643953,72	583140,02	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,90	
14	6643977,68	583138,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,01	
15	6644007,4	583143,72	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,19	

Eiendomskart for eiendom 3201 - 93/349//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- - - - - Hjelpelinje vegkant
- - - - - Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfaste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- ⊙ Grensepunkt - bolt
- ⊗ Grensepunkt - kors
- ⊠ Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	25 391,60 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6643958,38	Øst	583012,16	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6644014,77	583142,62	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,45	254,84
2	6644116,36	583125,78	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	102,98	
3	6644112,68	583103,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,49	
4	6644097,89	583106,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,99	
5	6644100,92	582974,48	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	131,59	
6	6643942,35	582982,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	158,75	
7	6643943,28	583017,79	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,68	
8	6643944,75	583074,28	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	56,51	
9	6643938,36	583143,07	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	69,09	
10	6643939,84	583143,29	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,50	
11	6643949,94	583144,46	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,17	237,29
12	6643953,27	583144,9	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,36	
13	6643953,72	583140,02	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,90	
14	6643977,68	583138,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,01	
15	6644007,4	583143,72	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,19	



Bærum kommune

Utskriftsdato: 26.02.2025

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	93	Bruksnr.	349	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Paal Bergs vei 38, 1348 RYKKINN								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

Kommentarer

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.

Lokal kulturminnerapport



Eiendom	3201 93/349		
Utskriftsdato	25.02.2025	Antall datasett	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- ✔ Kulturminner - Lokalteteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Lokal kulturminnerapport



Eiendom	3201 93/349		
Utskriftsdato	25.02.2025	Antall datasett	6

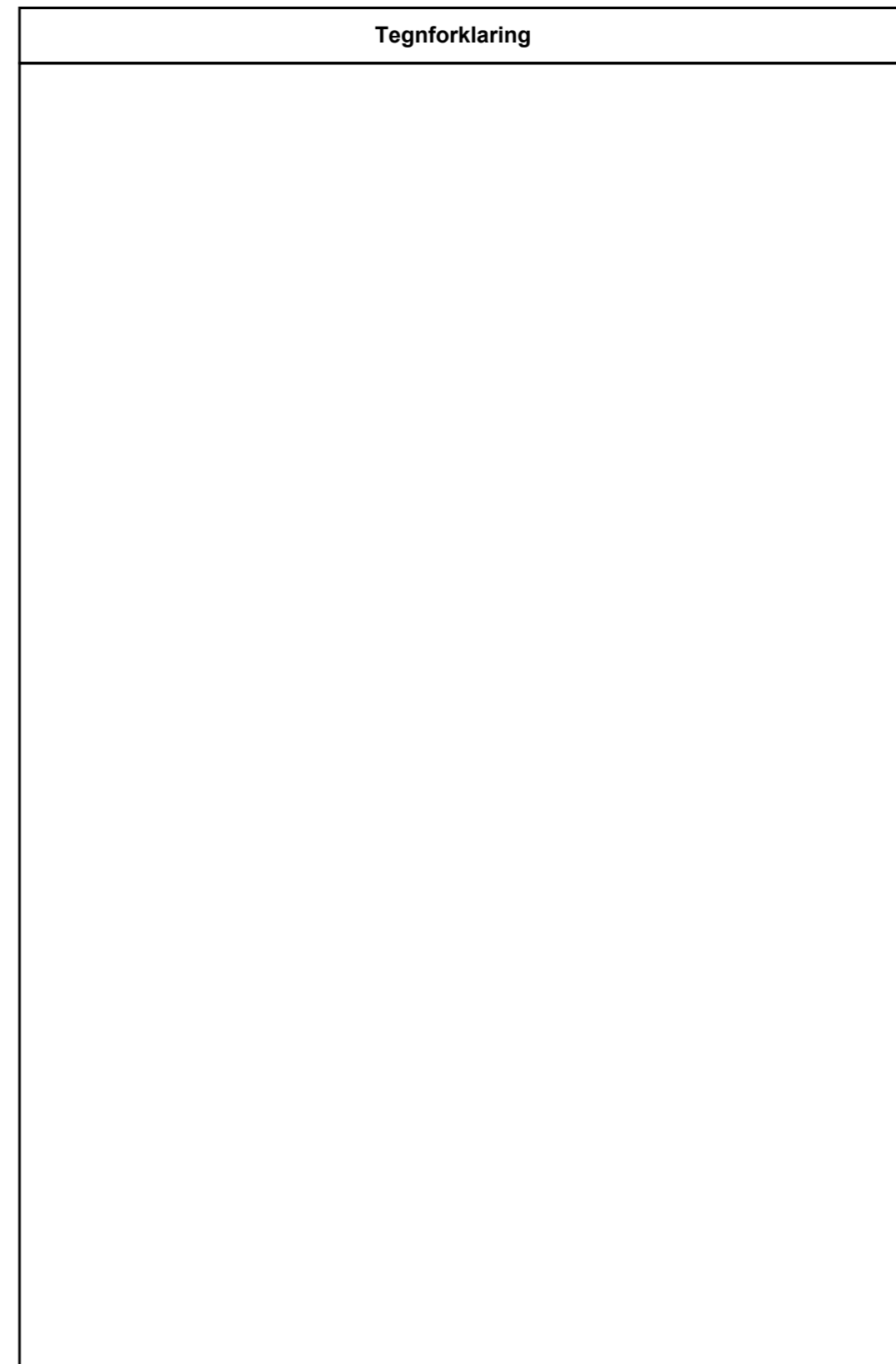
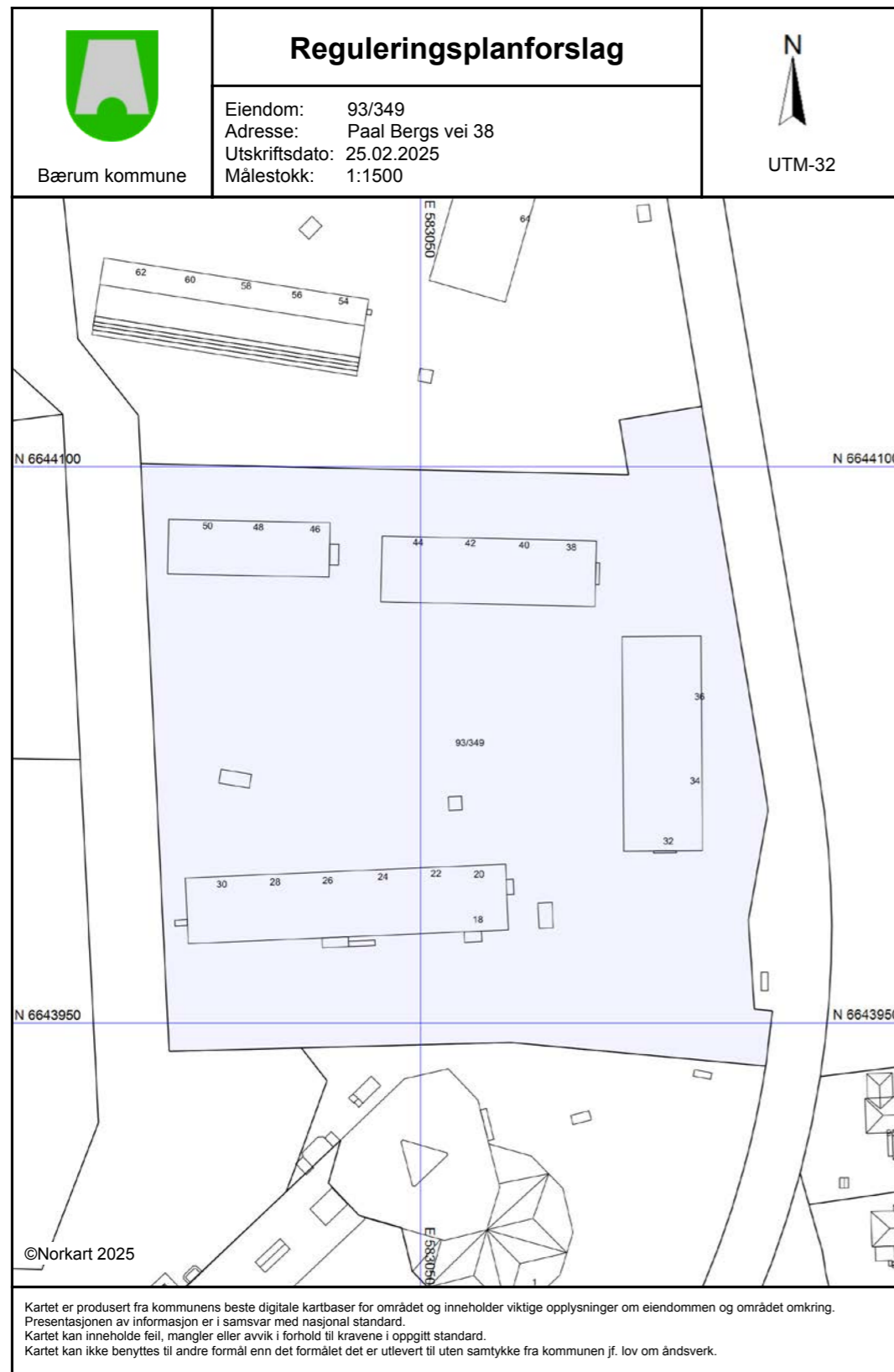
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

0 Berørte datasett

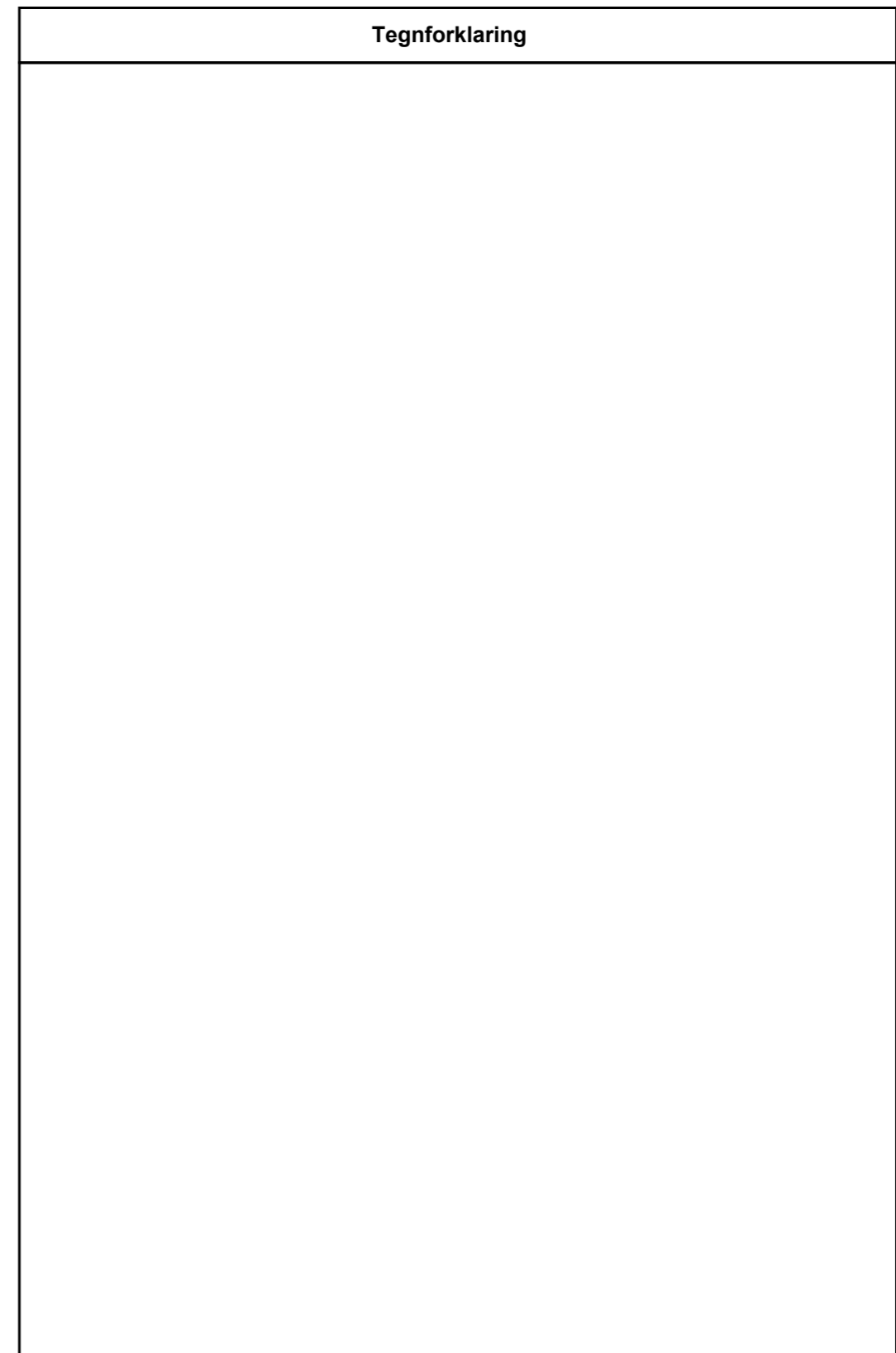
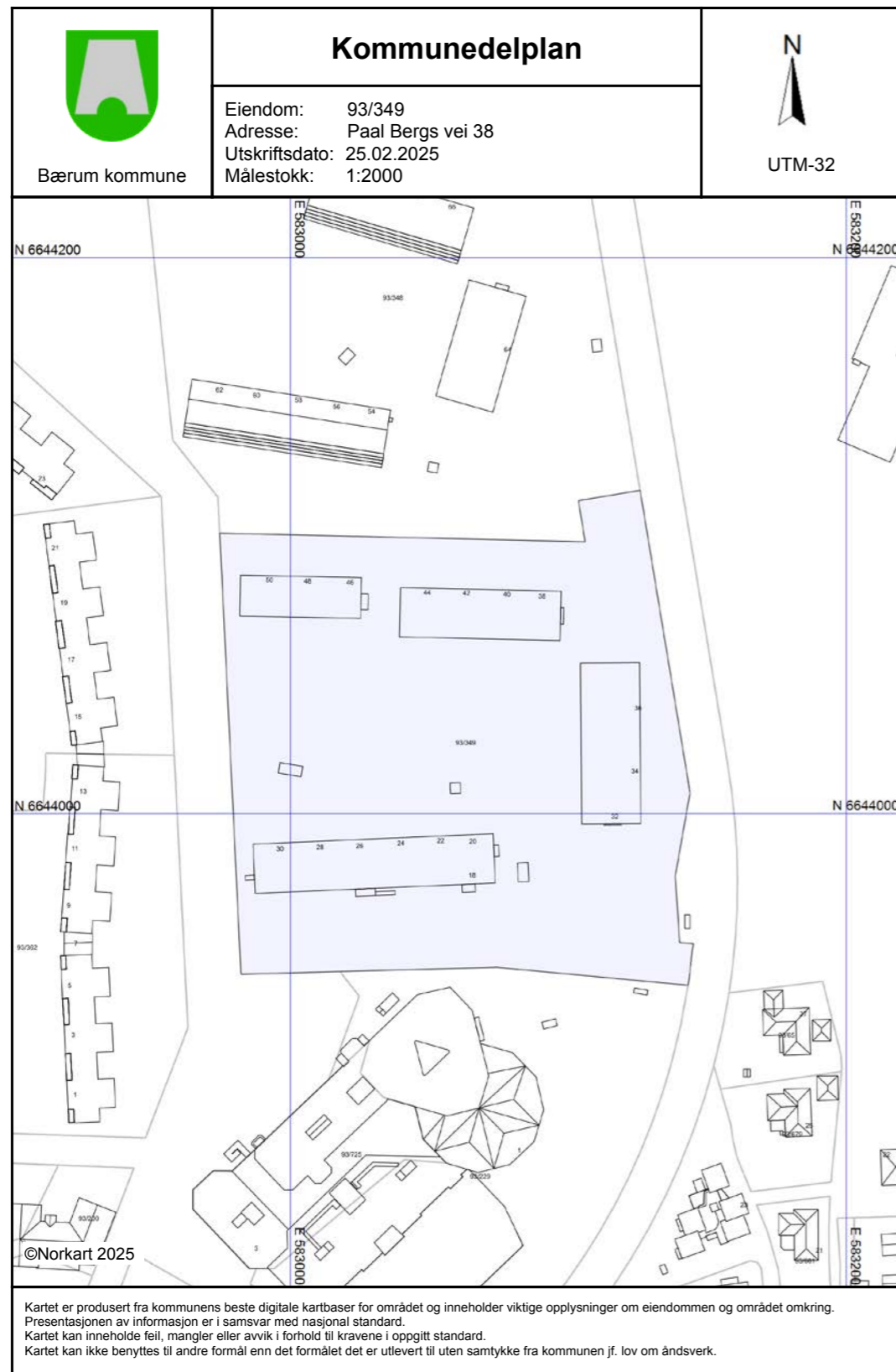
Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- ✔ Kulturminner - Lokalteteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune







BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1965320

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 26.11.1968 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BELSET/BERGER/RYKKINN

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Bebyggelsens art er fastsatt i planen.

§ 3

Bygningsrådet kan kreve seg forelagt for godkjenning bebyggelsesplan for et kvartal før anmeldelse av et enkelt bygg behandles. Bebyggelsen plasseres langs gater og plasser innenfor de regulerte byggelinjer. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboer eller trafikken.

§ 5

Eventuelt gjerde langs gate og nabogrense skal være 0,80 m høyt, utførelse, konstruksjon og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

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

§ 7

Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelsene.

§ 8

Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum, jfr. § 117 nr.1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

Tomter for offentlig bebyggelse

§ 9

Anleggenes art og utforming skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bebyggelsen skal plasseres etter bygningsrådets nærmere bestemmelser. Det er ikke tillatt å sette opp gjerde mellom gangveger og skoletomta. Atkomstveg, parkering, terrengbehandling, beplantning, innhegning o.l skal godkjennes av bygningsrådet og skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen.

§ 10

Byggehøyden fastsettes av bygningsrådet.

Friområder.

§ 11

På de regulerte friområder kan det etter bygningsrådets nærmere bestemmelser tillates oppført barnehagehus o.l. og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

Areal for butikk.

§ 12

Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje. Underetasje kan innredes innenfor rammen av byggeforskriftenes bestemmelser med bygningsrådets samtykke.

§ 13

Bebyggelsen skal fortrinnsvis nyttes til butikker og lagre i tilknytning til butikkene. Servicefunksjoner for betjening av strøket kan innpasses i anlegget.

§ 14

Bygningsrådet kan tillate håndverk og servicevirksomhet som ikke medfører ulemper for boligområdene. Arten av virksomhet skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 15

Den ubebygde del av området må ikke nyttes til lagring. Det tillates ikke utvendige søppelkasser eller forbrenningsovner.

Område for blokkbebyggelse.

§ 16

Ingen bebyggelse tillates oppført uten at det foreligger bebyggelsesplan for hele feltet, godkjent av bygningsrådet.

§ 17

Utnyttelsesgraden for blokkområdene skal ikke overstige 0,5. Blokkene kan oppføres i inntil 4 etasjer. Underetasje kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggforskriftene.

§ 18

Det skal oppsettes felles antenneanlegg for hvert bygg.

§ 19

Forhager, mellomrom mellom blokker og parkareal for øvig må gis en tiltalende utforming og behandling. Det skal på forhånd utarbeides, for godkjenning av bygningsrådet, en plan for hvert felt som viser terrengforandringer, beplantning, tørkeplasser, lekeplasser, evt. forstøtningsmurer, plass for søppelspann og oljefat etc. Det er ikke tillatt å sette opp gjerde i blokkområdene.

Tomter for villaer og atriumhus.

§ 20

Bygningene skal gruppevis utføres slik at det dannes harmoniske gatebilder. Bygningsrådet kan kreve at hus i samme gruppe blir utført med samme høyde og takvinkel.

Bygningsrådet kan tillate en annen tomteinndeling, plassering og /eller gruppering av bebyggelsen etter en samlet plan for det enkelte felt.

§ 21

Det forutsettes oppført en- og tomannsboliger i én eller to etasjer med bebygd flate inntil 15% av tomten nettoareal + garasje. Høyden fra terreng til hovedgesims må ikke overstige 6,0 m og ingen gavelvegg må være høyere enn 8 m. Atriumhus oppføres i én etasje.

oooOOooo

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2008005

I medhold av § 12-12 i Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 har Bærum kommunestyre i møte 29.09.2010 godkjent disse bestemmelser.

I medhold av §12-14 i Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 har reguleringsjefen i henhold til delegert myndighet 24.05.2017, vedtatt mindre endring av disse bestemmelsers § 2.2 og § 2.4. Endringene er vist med * og kursiv.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR MUNINS VEI 1 -RYKKINN SENTER, gnr 93, bnr 229, 725, 189 og 194

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å styrke senteret som lokalsenter, tilpasse parkerings- og atkomstforhold i samsvar med økt kundegrunnlag samt å sikre miljøkrav i planen. Planen skal legge til rette for gode sosiale møteplasser både innendørs og utendørs.

§ 2 KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25, 2.ledd): FORRETNING / KONTOR

§ 2.1 Formål

I området for kontor og forretning tillates detaljvarehandel og annen publikumsrettet forretningsvirksomhet. Inn under formål forretning/kontor tillates allmennyttig formål inntil 2500 kvm herunder helse relatert virksomhet, grendehus, bibliotek, treningssenter.

Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varer så som motorkjøretøyer, trelast og andre større byggevarer.

§ 2.2 Utnyttelse

Maksimal tillatt areal er 25.850 kvm BRA. Parkering på terreng og på lokk over garasjeplan, er ikke medregnet i BRA.

- **Forretningsareal skal ikke overskride 13.500 kvm BRA totalt.*
- Kontor 2.500 kvm BRA. Ingen ny bebyggelse tillatt.
- Allmennyttige formål, herunder bibliotek, grendehus, og treningssenter min 2.500 kvm BRA. Intern omdisponering av arealene tillates.
- **Parkering under terreng og tekniske rom inntil 7.350 kvm BRA.*

I tillegg tillates parkeringsanlegg på lokk over garasjeplan og på terreng for inntil 220 p-plasser med tilhørende kjørearealer.

Parkering på terreng og lokk over garasjeplan tillates ikke overbygget.

Mindre overbygde skur for handlevogner, sykkelparkering o.l. tillates uten at det regnes med i BRA.

§ 2.3 Estetikk og utforming

Senteret søkes utformet med åpen karakter. Restauranter, kafeer o.l søkes plassert slik at kan ha egne utganger ut i det fri.

Ny bebyggelse utformes med et formspråk i tråd med dagens arkitektur men samtidig ivareta bebyggelsen som helhet i farge- og materialbruk . Eksisterende byggs organiske form skal søkes bevart.

Det skal benyttes virkemidler i utformingen for å dempe høydene av p-anlegget mot Munins vei.

Det skal tenkes på sikkerhet i materialvalg i forbindelse med inngangspartier uten at dette går utover estetisk kvalitet. I valg av utvendig belysning skal det legges vekt på brukernes opplevelse av trygghet.

Endelig material- og fargebruk skal godkjennes av kommunen. Materialprøver skal fremlegges til kommunen i byggesak.

Det skal utarbeides en skiltplan for forslaget som skal godkjennes av kommunen.

§ 2.4 Parkering og renovasjon

** Det tillates etablert inntil 375 parkeringsplasser innenfor planområdet. Inntil 225 plasser av parkering kan anordnes på terreng/parkeringslokk, resten under terreng. Arealer mellom parkering skal beplantes, fortrinnsvis med trær.*

Ca 20 av p- plassene skal anordnes for allmennyttig formål i enden av Munins vei.

5% av plassene skal være HC- plasser. Disse skal fordeles utenfor alle inngangene.

Det skal avsettes ca. 100 sykkelparkeringsplasser fordelt ved de ulike inngangene til senteret.

I parkeringsanlegget etableres snuplass dimensjonert for minibuss og liten lastebil ihht.

Bærum kommunes vegnormal.

Avfallshenting skal ivaretas via innendørs parkeringsanlegg.

§ 2.5 Plassering og høyder

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste grenser for bebyggelse og med høyder som angitt på plankartet.
- Viste kotehøyder på plankartet er maksimale gesimshøyder på bebyggelsen. Der det er gesimskasse eller tett rekkverk, gjelder maksimal gesimshøyde henholdsvis topp gesimskasse eller topp rekkverk.
- Garasjeanlegg og snuhammer skal dimensjoneres for utrykningsenheter

Takoppbygg over angitte høyder tillates ikke, med unntak for heis- og trapperom som tillates inntil 1,5 meter over angitte høyder og eventuell nødvendig påbygg på eksisterende ventilasjonsanlegg. Det skal ved byggemelding dokumenteres at ventilasjonsanlegg ikke vil påføre omgivelsene støyplage. Bebyggelsen skal ha flate tak.

§ 2.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal det sendes inn detaljert utomhusplan som skal vise cotehøyder på ulike nivåer, avkjørsler, bilparkering, sykkelparkering, beplantning, oppholdsarealer, søppelstativer, nedsenket kommunal miljøstasjon og belysning.

Utomhusplanen skal vise sitteplasser i forbindelse med serveringssteder men også benker ved solfylte plasser og torg. Eksisterende skulpturer kan flyttes og inkluderes i ny plan.

Arealer mellom parkering skal mest mulig beplantes. Allé langs Munins vei skal beplantes med trær mot garasjeanlegget for å dempe høydevirking. Planen skal gjøre rede for universell utforming.

Planen skal videre vise hvordan overflatevann kanaliseres.

Støyskjerm langs Paal Bergsvei og Munins vei skal vises i utomhusplanen og dimensjoneres etter grenseverdier for utendørstøy fra veitrafikk ihht til T-1442.

For offentlig friområde skal planen omfatte oppgatte stier og markert grense mellom stier og grøntareal.

§ 2.7 Avkjørsel

Avkjørsler skal skje fra Munins vei som vist med piler på plankartet. Avkjørsel nærmest Paal Bergs vei skal ha midtre fuge. Kryssende fortau skal trekkes 5 meter inn i avkjørselen

§ 2.8 Bebyggelsesplan

Bebyggelsesplanen skal fastlegge bebyggelsens plassering, utforming (materialvalg og fasadetrykk) og eventuelle utvidelsesmuligheter innen rammen av det bygningsvolum som reguleringsplanen gir anledning til. Bebyggelsesplanen skal i tillegg redegjøre for bl.a. støyskjerm, kvalitet på utomhusareal (areal for utekafé, inngangssoner, torg, sykkelparkering, areal for allmenn ferdsel så som gangareal gjennom parkeringsareal), plassering av ventilasjonsanlegg, håndtering av overflatevann, renovasjon og vareleveranse. Støyskjerm som skal anlegges ihht til T-1442, skal vises i bebyggelsesplanen og i utomhusplanen.

Dersom byggesøknad er i tråd med plankart, bestemmelser og illustrasjoner med dokumentnummer 876850, 848849 og 848850, kan bebyggelsesplan frafalles.

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER- KJØREVEI

Fylkeskommunal vei og gangvei skal opparbeides etter Statens vegvesens vegnormal og detaljeres ihht til dok 916472.

Kommunal vei og gangvei skal opparbeides etter Bærum kommunes vegnormal.

Fortau på nordsiden av Munins vei skal være gjennomgående forbi avkjøring til senteret.

§ 4 FRIOMRÅDER

Opgatte stier mellom tursti og senteret skal oppgraderes med fast dekke og markert grense mellom sti og grøntareal.

§ 5 UNIVERSELL UTFORMING

§ 5.1 Bygninger og uteoppholdsareal og gangareal skal ha universell utforming slik at tilgjengelighet og bruk for alle, inkludert personer med nedsatt bevegelse, syn, hørsel, forståelse, samt nedsatt toleranse for forurensning og allergiframkallende stoffer sikres. Pollenrike trær og planter skal unngås (for eksempel or, bjørk og hassel).

§ 5.2 Det skal tilrettelegges for framkommelighet for bevegelses- og orientingshemmede fram til hovedinngang til bebyggelse og uteoppholdsarealer
Universell utforming innomhus skal redegjøres for i forbindelse med søknad om rammetillatelse. Universell utforming av utomhusarealene skal dokumenteres i utomhusplan.

§ 6 MILJØBESTEMMELSER

§ 6.1 Holdbarhet

Bebyggelse og anlegg skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i byggets levetid, det skal benyttes miljøvennlige materialer med lang levetid og god materialutnyttelse, og mengden avfall i byggeprosessen skal minimeres. Det skal legges til rette for kildesortering i driftsfasen, jfr. forskrift om byggeavfall

§ 6.2 Overflatevann

Overflatevann fra alle arealer, takvann og drepsvann skal samles opp, renses og ledes bort lokalt. Plan for håndtering av overflatevann skal fremlegges ved søknad om byggetillatelse

§ 6.3 Forurensning i grunnen

Før det foretas inngrep i form av graving eller fylling, skal det avklares hvorvidt det foreligger jordforurensning i reguleringsområdet. Dersom det foreligger forurensning skal forurensningsmyndigheten varsles, jfr. Forurensningslovens §7 om plikt til å unngå forurensning. Dersom det skal være vann på garasjeplanet skal det installeres oljeutskiller.

§ 6.4 Radon/elektromagnetisme

Før rammesøknad for bygg og anlegg kan behandles, skal det foreligge plan for forebyggende tiltak mot radoninntrengning.

Før brukstillatelse kan gis, skal eventuelle tiltak mot radoninntrengning være gjennomført. Dersom det framlegges dokumentasjon for at radon i grunnen ikke utgjør noen helserisiko, kan kommunen tillate at krav om forebyggende tiltak mot radoninntrengning frafalles. Det skal gjøres målinger i forkant av byggesak for nedgravd høyspentkabel for å avdekke ev tiltak for å redusere magnetisme.

§ 6.5 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy etter T-1442 skal følges.

Det skal opparbeides en støyskjerm langs Paal Bergsvei forbi Munins vei 1 og dimensjoneres ihht T-1442.

§ 6.6 Miljøstasjon, returpunkt

Det skal avsettes plass til en nedgravd returpunkt på øverste p-plass på minimum 12 m², og ha en utstrekning på minimum 6 m og vises i utomhusplanen. Hver av containerne har et innkast over bakkenivå som står på en plattform med utstrekning på 2 x 2 m.

Plasseringen må være i god avstand fra senterets innganger, og ha god tilgjengelighet for lastebil med kran som skal tømme containerne (minimum 6 m avstand til annen innretning).

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Kryssutbedring av krysset Munins vei og Paal Bergs vei og fortau langs Munins vei skal være ferdigstilt før brukstillatelse for senteret gis. Byggeplan skal være godkjent av Statens vegvesen før igangsettingstillatelse gis. Før Statens vegvesen kan godkjenne byggeplanene, skal utbygger ha undertegnet en gjennomføringsavtale med bankgaranti som sikrer gjennomføringen av kryssombyggingen.
- Støyskjerm langs Paal Bergs vei og Munins vei skal være ferdig opparbeidet før igangsetting av senteret gis. Støyskjermen skal være godkjent av Statens Vegvesen.
- Kryssutbedring av Økriveien og Paal Bergs vei skal være ferdigstilt før brukstillatelse til senterutvidelse gis.
- Utomhusplanen skal med beleg, belysning, sykkelstativer, beplantning med mer være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

Kommuneplanens arealdel 2022-42

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 6403470

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

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

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

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

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

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

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

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

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

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

- 3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder
- 3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:
 - a. Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m² for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.
 - b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m², når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m² og 1400 m². Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.
 - c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m² for enebolig og 1400 m² for tomannsbolig.
 - d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner
 - e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m² BRA
 - f. sammenslåing av boenheter
 - g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring
 - h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø
 - i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

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

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

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

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

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

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

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

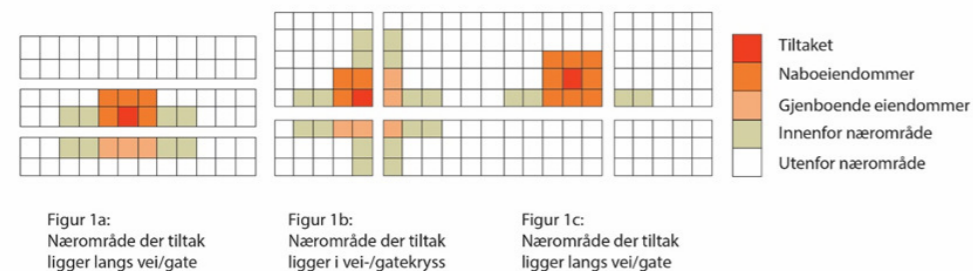
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging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

7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

7.4.3. Småhusområder

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



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

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

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

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

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

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

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

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

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

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

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

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

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

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

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

➤ **Barnehager:**

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

➤ **Skoler:**

- Uteareal 18-24 m² per elev

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

a. Bruk av tilleggsarealer bør som hovedregel unngås. Dersom tilleggsarealer skal benyttes, må:

- Arealen ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafiksikker adkomst.
- Arealene ikke være støytsatt, ligge i kaldluftsoner, eller i områder med luftforurensning og ha gode solforhold

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

8.1. Utenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) legges premissene for utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker. Uthus og sidebygninger er en del av etablert struktur og helhet og skal hensyntas ved nye plan/byggetiltak.

8.2. Innenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) vektlegges ved utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker.

8.3. I plansaker som berører registrerte kulturminner av svært høy/høy verdi i temakart for kulturminner, skal det utarbeides forslag for vern som en del av planforslaget.

8.4. Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal vurderes/søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengene kulturminnene inngår i.

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

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

9.1. I plansaker skal det dokumenteres at eksisterende åsprofiler, høydedrag, sammenhengende grøntdrag og siktlinjer ivaretas.

9.2. Ved nye tiltak skal plassering av bebyggelse underordnes åssilhuetter og eksisterende terreng slik at tiltaket blir minst mulig eksponert. Opprinnelig landskap og terreng skal legges premissene for tiltak.

9.3. Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen og i størst mulig grad samlokaliseres.

Kabler- og ledningsanlegg, herunder vann- og avløpsledninger, trafostasjoner mv. skal ikke legges slik at de berører registrerte naturverdier (jf. Temakart for 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 framkommeligheten i sjøområdene.
- 14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

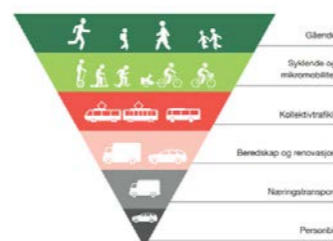
14.2 Kyststi

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

Mobilitet og parkering

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

- 15.1. I reguleringsplaner skal vedtatt transporthierarki legges til grunn for planes utforming.
- 15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for
 - Ny bebyggelse over 1000 m² BRA
- 15.3. Soner i temakart mobilitet med mål om transportmiddelfordeling skal legges til grunn for planlegging.
- 15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges



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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

	Sone 1	Sone 2	Ny sone 3
BOLIG			
Sykkel	Min 3 p-plass pr 100m ² BRA	Min 3 p-plass pr 100m ² BRA	Min 3 p-plass pr 100m ² BRA
Bil	Leilighet maks 0,8. 100m ²	Leilighet maks 1,1. 100m ²	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 besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.

17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.

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

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

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

- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak
- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.

17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:

- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.

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

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

17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:

- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

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

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

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

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

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

Handel og senterstruktur

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

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

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

Retningslinjer:

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

19.2. Funksjonsblanding

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

Innsigelse – unntatt rettsvirkning i påvente av innsigelse:

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

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

Klima og miljø, 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 riving), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.

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

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

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

- 21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende 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 gjentakintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.
- 23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:
- 20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²)
 - 100 meter fra elver
- 23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.
- 23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.
- 23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

24. 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. Støyforurensning (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 overenstemmelse med renovasjonsforskriftene og teknisk retningslinje for renovasjon i Bærum kommune. Universell utforming skal legges til grunn for alle løsninger.

Retningslinjer:

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

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

Retningslinjer:

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

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

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA.
Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.
Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med

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

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

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

- a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
- b. Grad av utnyttelse for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² per plass.
- c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m² per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnyttelse for eiendommen.
- d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. 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 m² BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

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

28.2.4. Høyder

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

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

28.2.5. Adkomst

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

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

- 29.1. Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.
- 29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10)

- 30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.
- 30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

31. Grønnstruktur (pbl §§ 11-9 nr. 6 og 8 og 11-10)

- 31.1. For områder avsatt til naturområde, kan skjøtsel som styrker og bidrar til opprettholdelse av naturverdiene i området tillates.

31.2. Turdrag, friområde og park

- 31.2.1. Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.

Retningslinjer:

Områder avsatt til grønnstruktur kan tilrettelegges for opplevelse, kunst/kultur, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten, der det ikke går på bekostning av eksisterende naturverdier.

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. Næringsparker

- 32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker
 - a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes

plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.

Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

- 32.1.2. For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

32.2. Næringsbebyggelse

- 32.2.1. Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, samt i sentrumsområdene knyttet til stasjoner på jernbanen og T-banen

33. Landbruks-, natur- og 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 55m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal

Retningslinje:

I LNF-områder tilstrebes at alle tiltak, også nye driftsbygninger og boliger, lokaliseres og utformes med respekt for lokal byggeskikk slik at gårdsbebyggelsens struktur og landskapets karakter opprettholdes. Nedbygging av dyrka mark bør unngås. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet; som terreng, topografi, 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 m² for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m² for eiendommen.

Retningslinjer:

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

- 33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.
- 33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, 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 pløydedybde for å sikre at arealet enkelt kan dyrkes ved behov.

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

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

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

35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

Retningslinjer:

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

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

37.1. Generelle retningslinjer

- 37.1.1. *Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivare tatt.*
- 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 byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).
- 41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.
- 41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

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

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

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

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

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

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

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

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

- 44.1. Innenfor områder angitt som 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

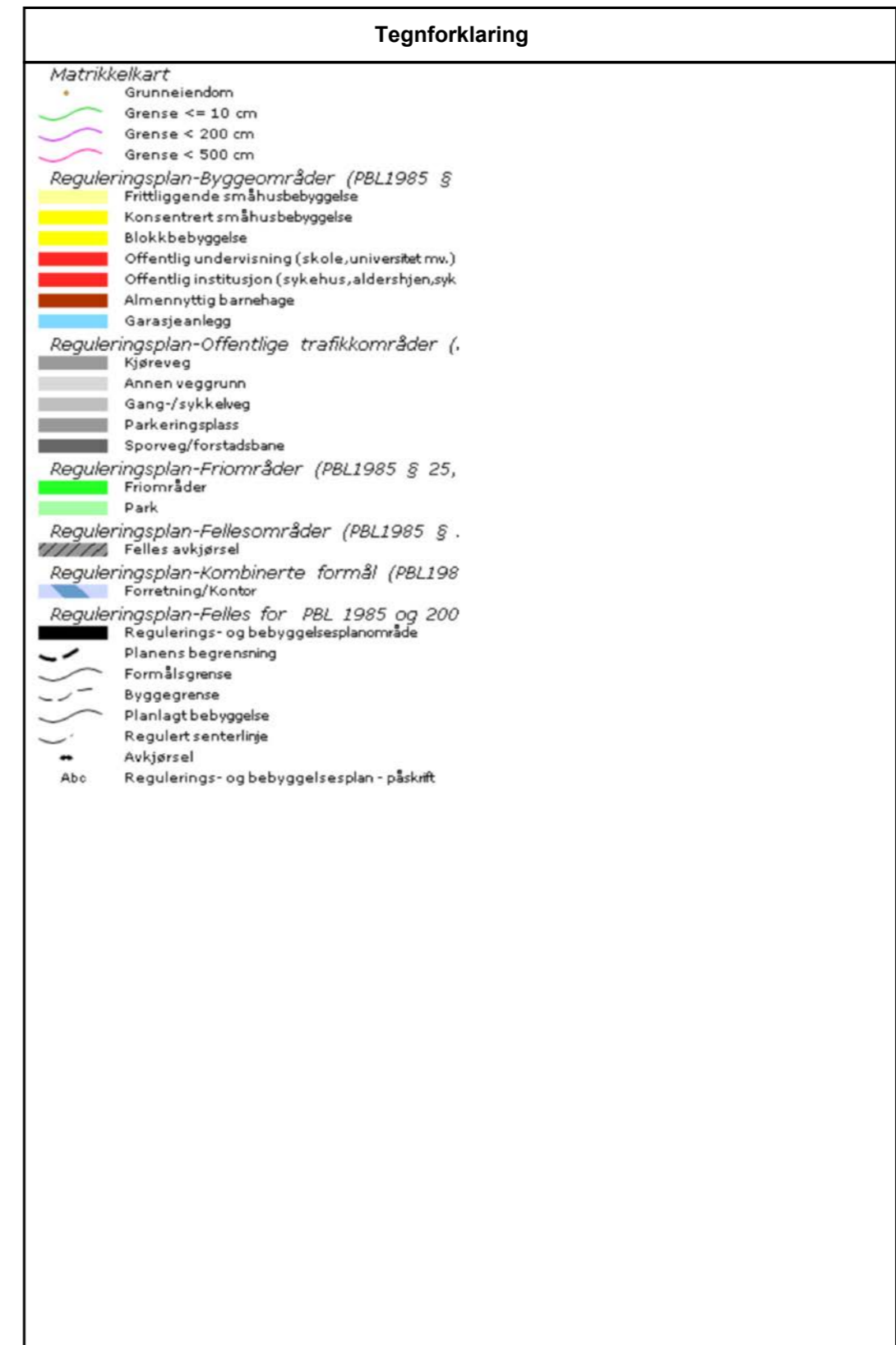
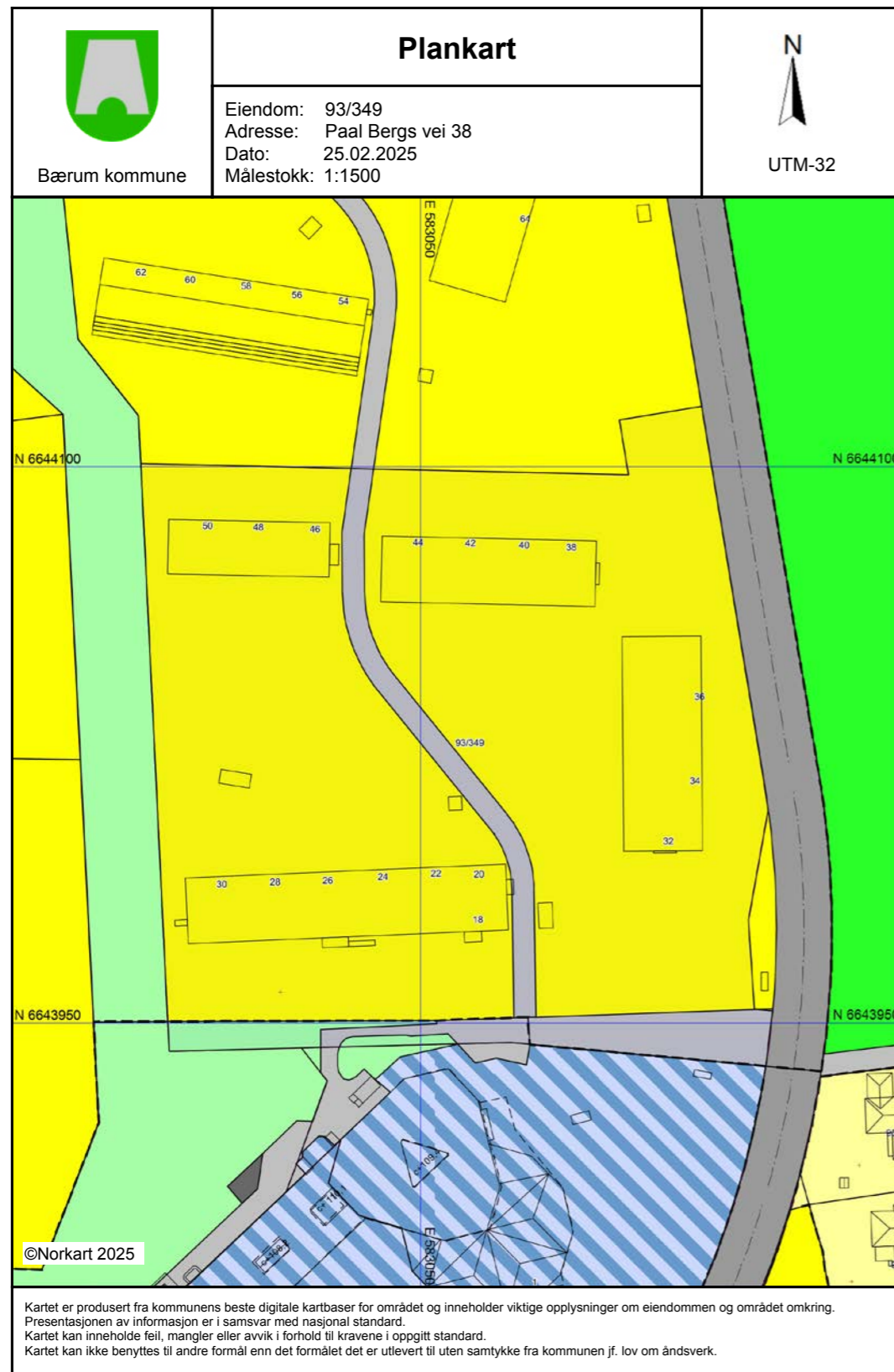
Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.

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

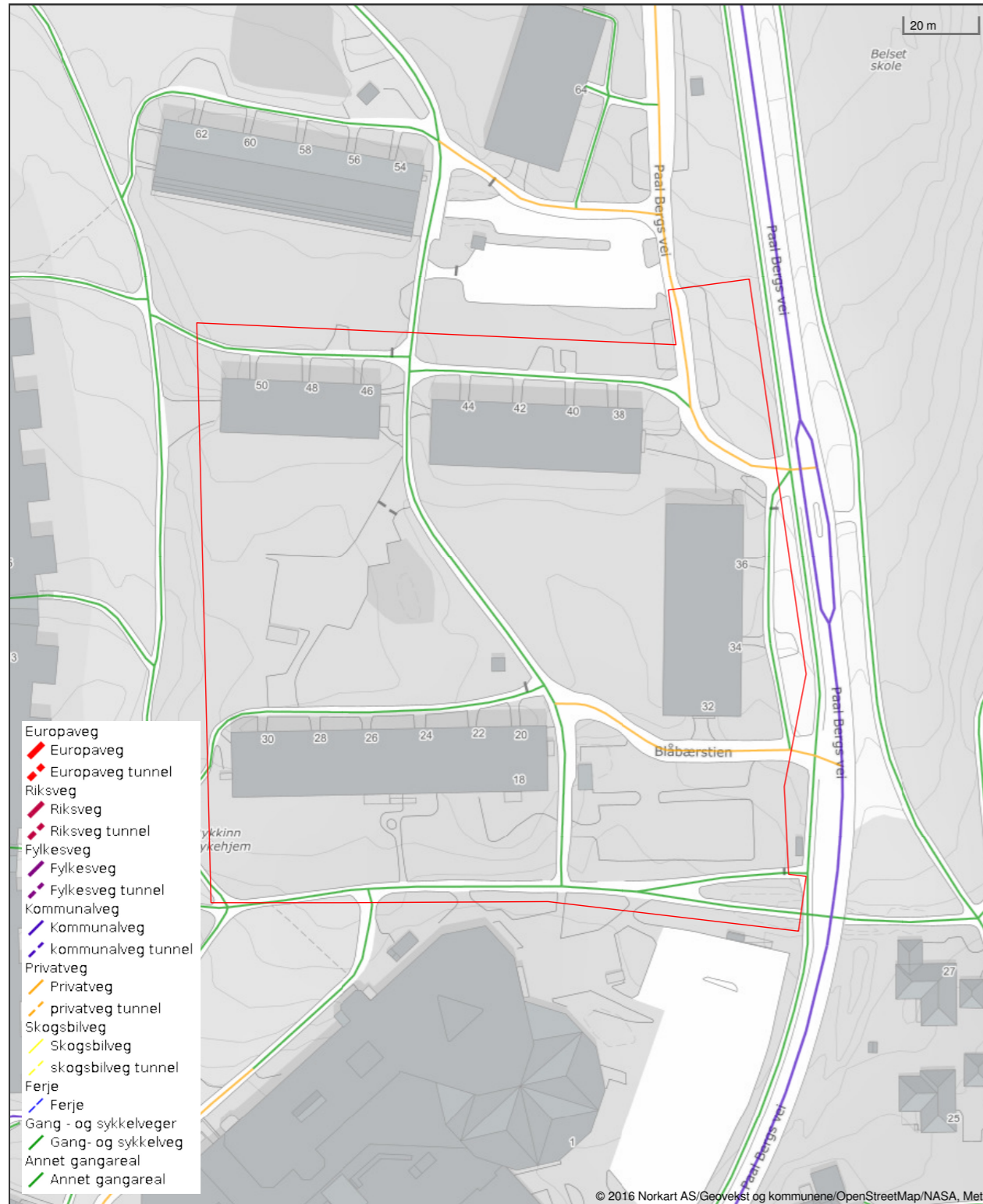
Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming.

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.

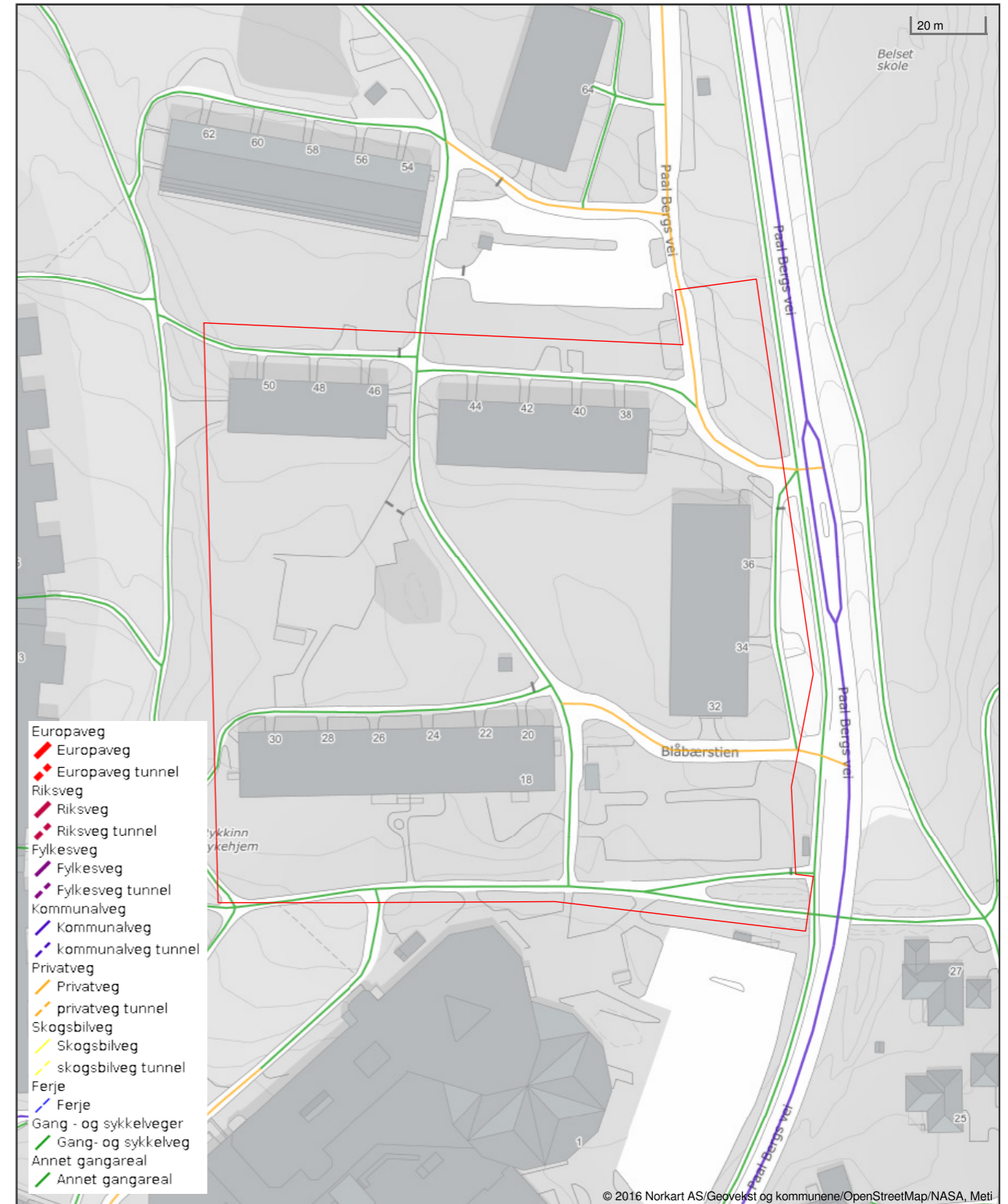


Vegstatuskart for eiendom 3201 - 93/349//



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.

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 93/349//



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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjrt: 25.02.25 Side 1 av 2

A/L Rykkinn Borettslag I	V ³ r ref.:	20/4
PAAL BERGS VEI 38	Type:	Tilknyttet borettslag
1348 RYKKINN	Eiere:	Reidar Follestad
Organisasjonsnr: 954 644 332	Andelsnr:	122

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	5 376	
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	RENTER OG OMKOSTNINGER L; N	696
	FELLESUTGIFTER	4 303
	AVDRAG L; N	377

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.03.2025	Tot. utg. i kr.:	5 645
Felleskostnader:	RENTER OG OMKOSTNINGER L; N		696
	FELLESUTGIFTER		4 572
	AVDRAG L; N		377

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	129 284	Gjeld siste ³ rsoppg.:	130 020
Klient ajourf. l ³ n:	18 656 955	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	18 759 634

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 94907067097, Handelsbanken Eiendoms kreditt Filial av Stadshypotek ABAnnuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 25.02.2025: 6.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 202

Saldo per 25.02.2025: 18 708 410

Andel av saldo: 129 284

Første termin/første avdrag: 28.12.2022 (siste termin 28.11.2041)

Renter beregnes etterskuddsvis

4: SNrskilte opplysninger

Styreleder: Odd Ivar Larsen
 Adresse: Paal Bergs vei 40
 Postnr/-sted: 1348 RYKKINN
 E-post: styret@rykkinn1.no

Parkering: Se vedtektene

Forkjpsrett: Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest andelseiere i boligbyggelaget forkjpsrett. - Se vedtektene for n³ r mere informasjon**6: Ligning - 2024**

Annen formue:	62 340	Gjeld:	130 020	Andre inntekter:	2 826
		Utgifter:	8 049		

8: Bygning/eiendomG³ rds/bruksnr: 93/349

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjrt: 25.02.25 Side 2 av 2

A/L Rykkinn Borettslag I	V ³ r ref.:	20/4
PAAL BERGS VEI 38	Type:	Tilknyttet borettslag
1348 RYKKINN	Eiere:	Reidar Follestad
Organisasjonsnr: 954 644 332		

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	1428977
--------------	--------------------------	-----------	---------

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i A/L Rykkinn Borettslag I tirsdag 07.05.2024 kl. 20:00 - Møtet ble avholdt digitalt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Linda Hansen (forretningsfører) velges som møteleder.

Vedtak:

Godkjent. Linda Hansen velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Linda Hansen (forretningsfører) velges som protokollfører

Vedtak:

Godkjent. Linda Hansen velges som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 32 andelseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Linda Steinsbø Hansen

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Linda M. Dyrлие, pb 36 velges til å medundertegne protokollen.

Vedtak:

Godkjent. Linda M. Dyrлие, pb 36 velges til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 26
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 3
- Total antall stemmer: 30

Vedtak:

Godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr. 772.809 som overføres andre fond. Revisors beretning tas til etterretning.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

4. Ansvarsfrihet for styret

Styret ber om ansvarsfrihet. Innebærer at styret som utgangspunkt har ansvarsfrihet i saker de har behandlet. Borettslaget kan imidlertid holde styret ansvarlig hvis de har gitt feil eller uriktige opplysninger til generalforsamlingen.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 25
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 4
- Total antall stemmer: 30

Vedtak:

Ansvarsfrihet for styret ble godkjent.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Styret får kr 210.000 til intern fordeling.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 20
- Antall mot: 2
- Antall blankt: 8
- Total antall stemmer: 30

Vedtak:

Godkjent.

6. Budsjettforslag for 2024

Budsjettet tar utgangspunkt i en økning i felleskostnadene på 5 % fra 1.1.2024. Det er budsjettert med et overskudd på kr. 1.322.392,- i 2024.

Vedtak:

Tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Torstein Rekve er på valg.

Følgende kandidater stiller til valg som styreleder:

- Odd Ivar Larsen, pb 40
- Bror Just Andersen , pb 24

Valg av styreleder for STYRET

- Odd Ivar Larsen - 14 stemmer
- Bror Just Andersen - 6 stemmer

Vedtak:

Odd Ivar Larsen ble valgt som styreleder.

7.2 Valg av styremedlemmer

Miriam Thoreid er på valg som styremedlem. Hun stiller til gjenvalg. Kirsti Tvergrov ønsker å trekke seg fra styret og Lillian Toft ønsker å stille som styremedlem ut tiden til Kirsti som er til våren 2025.

Valg av styremedlem for STYRET

- Miriam Thoreid (Gjenvalg) - 21 stemmer
- Lillian Elisabeth Toft - 18 stemmer

Vedtak:

Miriam Thoreid ble gjenvalgt for 2 år. Lillian Toft ble valgt for et år til våren 2025.

7.3 Valg av varamedlemmer

Karin Cecilie Jansson, Lillian Elisabeth Toft, Tommy Engen og Helge Tvenge er på valg.

Følgende kandidater stiller til valg som varamedlemmer:

- Jan Hille Halvorsen, pb 22
- Einar Hustad, pb. 50
- Helge Tvenge
- Torstein Rekve, pb 40

Valg av varamedlem for STYRET

- Helge Tvenge (Gjenvalg) - 22 stemmer
- Torstein Rekve - 19 stemmer
- Jan Hille Halvorsen - 16 stemmer
- Einar Hustad - 16 stemmer

Vedtak:

Følgende personer ble valgt inn som varamedlemmer for ett år:

- Jan Hille Halvorsen, pb 22

- Einar Hustad, pb. 50

- Helge Tvenge

- Torstein Rekve, pb 40

7.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Styret får fullmakt til å utnevne representanter til ABBLs generalforsamling.

Vedtak:

Godkjent. Styret får fullmakt til å utnevne representanter til ABBLs generalforsamling.

Dersom intet annet fremkommer, var alle vedtak enstemmige.

Protokoll for A/L Rykkinn Borettslag I

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte
Protokollvitne

Linda Steinsbø Hansen (sign.)
Linda Margrethe Dyrлие (sign.)

14.05.2024
14.05.2024

A/L Rykkinn Borettslag I



ABBL



Ordinær generalforsamling | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andels / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinær generalforsamling kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i A/L Rykkinn Borettslag I

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

- Alle Andelseiere har rett til å delta i Ordinær generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett.
- Hver andelseier har kun en stemme uansett antall andeler de eier.
- Hvor flere eier en andel i fellesskap, kan det bare avgis en stemme for hver andel.
- Det er anledning til å møte med fullmakt.
- Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

A/L Rykkinn Borettslag I

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til digital ordinær generalforsamling 2024

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i A/L Rykkinn Borettslag I

Frist for å avgi stemme: tirsdag 07.05.2024 kl. 20:00

Sted: Møtet avholdes digitalt

Min side når du her: <https://abbl.bbl.no/minside/> eller via abbl.no - Trykk på linken «Beboer- og medlemsportal».

Hvis du ikke får logget deg på min side kan det skyldes at du ikke har oppgitt epostadresse/mobiltelefonnummer til styret. Send beskjed om dette til **styret@rykkinn1.no** sammen med ditt fullstendige navn og epostadresse/mobiltelefonnummer.

Har du problemer med å delta på digitale plattformer, kontakt styret.

Det er mulig til å gi fullmakt til andre for å kunne delta på det digitale møte. Ta kontakt med ABBL tlf. 67 57 40 00, eller pr. epost post@abbl.no for å få registrert fullmaktssaker.

Før man stemmer på sakene som skal behandles digitalt, vil det være anledning til å stille spørsmål til styret om disse sakene. Spørsmål og styrets svar vil være tilgjengelig for alle. Når denne perioden er over, vil det bli mulig å avgi stemme på alle sakene som er satt opp til behandling. Stemmegivningen må være gjennomført innen den fristen styret har satt. Resultatet av stemmegivningen vil bli nedtegnet i en årsmøteprotokoll som vil bli omdelt på vanlig måte.

Høringsrunden med spørsmål og svar vil vare fra 27. april kl. 12:00 til 1. mai kl. 12:00. Det vil deretter bli åpnet for avstemming 3. mai kl. 12:00, det vil da være mulig å avgi stemmer frem til 7. mai kl. 12:00.

Ordinær generalforsamling i A/L Rykkinn Borettslag I

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Linda Hansen (forretningsfører) velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Linda Hansen (forretningsfører) velges som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Linda M. Dyrлие, pb 36 velges til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2023

Forslag til vedtak: Regnskapet viser et overskudd på kr. 772.809 som overføres andre fond. Revisors beretning tas til etterretning.

4. Ansvarsfrihet for styret

Styret ber om ansvarsfrihet. Innebærer at styret som utgangspunkt har ansvarsfrihet i saker de har behandlet. Borettslaget kan imidlertid holde styret ansvarlig hvis de har gitt feil eller uriktige opplysninger til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 210.000 til intern fordeling.

6. Budsjettforslag for 2024

Budsjettet tar utgangspunkt i en økning i felleskostnadene på 5 % fra 1.1.2024. Det er budsjettert med et overskudd på kr. 1.322.392,- i 2024.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett tas til orientering.

7. Valg

I sakene under følger en oversikt over hvem som er på valg og hvem som ønsker å stille til valg. Når det digitale møtet starter, vil det bli mulig å stemme på kandidatene.

7.1 Valg av styreleder

Torstein Rekve er på valg.

Følgende kandidater stiler til valg som styreleder:

- Odd Ivar Larsen, pb 40

- Bror Just Andersen , pb 24

7.2 Valg av styremedlemmer

Miriam Thoreid er på valg som styremedlem. Hun stiller til gjenvalg. Kirsti Tvergrov ønsker å trekke seg fra styret og Lillian Toft ønsker å stille som styremedlem ut tiden til Kirsti som er til våren 2025.

7.3 Valg av varamedlemmer

Karin Cecilie Jansson, Lillian Elisabeth Toft, Tommy Engen og Helge Tvenge er på valg.

Følgende kandidater stiller til valg som varamedlemmer:

- Jan Hille Halvorsen, pb 22

- Einar Hustad, pb. 50

- Helge Tvenge

- Torstein Rekve, pb 40

7.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å utnevne representanter til ABBLs generalforsamling.

Med vennlig hilsen
A/L Rykkinn Borettslag I
Styret

Rykkinn Borettslag 1 STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder: Torstein Rekve	Styremedlemmer: Camilla Svendsen Miriam Thoreid Kirsti Tvergrov Stein Sandved Bøkan (ABBL representant)
Vara: Karin Jansson Lillian E. Toft Helge Tvenge Tommy Enge	Valgkomite: Gøril M. Rød Eriksen Tommy Engen.

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

BYGNINGER OG FORSIKRINGER

Borettslaget består av 190 andeler. Selskapets navn er A/L Rykkinn Borettslag I med org.nr.: 954644332 i Bærum kommune. Borettslagets eiendom har gårdsnr. 93, bruksnr. 349 i Bærum kommune.

Forsikringer

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1428977-2.1 Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal dette meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside:
<http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>.

Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000,-

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

EIENDELER OG GJELD - OPPGAVEPLIKT TIL LIGNINGSKONTORET

Andelseierne har fått tilsendt oppgave med oppstilling over den enkelte andelseiers andel av borettslagets gjeld, eiendeler og ligningsverdi. Denne meldingen må tas vare på og sjekkes mot den ferdigutfylte selvangivelsen som kommer innen april.

REGNSKAPET FOR 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr 772.809. For hele året er det budsjettert med et underskudd på kr. -65.608.

Borettslaget har i perioden betalt kr. 669.220 i avdrag. Dette påvirker ikke resultatet, mens borettslagets likviditet.

Inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Borettslags disponible midler utgjør kr 7.437.582 per 31.12.23.

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

LØNN / FORVALTNING / REVISJON

Revisors godtgjørelse er innbakt i forvaltningshonoraret. Styret har ikke mottatt godtgjørelse ut over det styrehonorar som er fastsatt av generalforsamlingen.

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets oppfatning er det ingen tvil knyttet til borettslagets evne til å kunne fortsette driften.

ARBEIDSMILJØ

Borettslaget har én heltidsansatt ved årets slutt. Arbeidsmiljøet anses å være ivaretatt.

YTRE MILJØ

Etter styrets oppfatning driver borettslaget ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljø.

LIKESTILLING

Styret består i dag av 3 kvinner og 2 menn. Valgkomiteen/styret er oppmerksom på kravet om å fremme likestilling og for å forhindre forskjellsbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene. Kriteriene forsøkes hensyntatt ved valg av kandidater.

STYREMØTER

Det er siden ordinær generalforsamling i 2023 avholdt 17 styremøter hvor 175 saker har vært behandlet.

SØPPELPROSJEKTET

Søppelprosjektet ble ferdigstilt Juni og har frem til nå fungert meget bra. Beboere må huske Husordensregel 5C ang. hva som kan kastes eller ikke. Oppussing og store emballasjer etter møbler o.l. må hver enkelt beboer kjøre vekk selv.

OVERDRAGELSER

Det er i perioden godkjent 17 overdragelser av leiligheter.

VEDLIKEHOLD / INNKJØP 2023

- Lamper i oppgangene er blitt skiftet i tur og orden.
- Ny traktorhenger ble kjøpt inn på grunn av mye rust og dårlig forfatning.

PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD/ INNKJØP 2024

- Dørpumper til mellom dørene i bodgangene.
- Det er ikke planlagt noen store prosjekter pga hvordan markedet er og høy rente. Styret prøver å være moderate i denne tiden vi er i.

Generell info 2024

- Styret ønsker alle, uansett bolengde om å lese vedtekter og husordensregler på nytt. Spesielt når det gjelder støyende arbeid og tider når dette er lov eller ikke. og hva man må søke om når man skal evt pusse opp boligen.
 - Styret oppfordrer til å skifte gamle varmtvannsberedere til dem som ikke har gjort dette. Ved vannskade kan **beboer** måtte ut med en **egenandel på kr. 10.000,-** Noe som igjen gjør at forsikringsselskapet til borettslaget øker forsikringspremien.
 - Kostnader for (både beboere og) borettslaget økte kraftig i 2023, dette gjorde at borettslaget måtte sette opp felleskostnadene i 2 omganger.
 - Styret ber beboere om å passe på å måke snø på terrassene sine om vinteren. Dette gjelder spesielt 4 etasje. Når snøen smelter så kommer vann inn mot veggen, noe som kan føre til vannskade i etasjen under.
 - Vann- og avløpsavgiften vil stige med 20% i 2024.
 - Bærum kommune stenger glass og metall på Rykkinn Nærserver i løpet av 2024, dette ble ikke styret informert om ved bygging av borettslagets søppelanlegg.
 - Vi har en beholder til dette i det øvre søppelanlegget, men på den nedre vil det bli satt opp en egen beholder nede på p-plassen til borettslaget i løpet av 2024.
- Digitalt informasjon kanal: www.rykkinn1.no**
- Fra 1/1-2023 gikk borettslaget over til digital informasjon til beboerne.
 - Man kan ved å gå inn på nettsiden til borettslaget www.rykkinn1.no logge seg inn på en nyhetsbrev funksjon for å kunne få digital informasjon fra styret/ driftsleder eller sjekke selv jevnlig.
 - Dvs siden det ikke er noen store saker/prosjekter som styret skal legge frem på kommende generalforsamling den 7 Mai 2024, så har styret valgt å gjøre GF digital.

KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE:

- De viktigste prosjektene i kommende 5-årsperiode er kostbare, og vil kreve en justering av husleien. Styret fokuserer på å bygge opp kapital til dette.
- Stigeledningene vil i denne perioden muligens kreve utskifting. Dette er et prosjekt som vil koste anslagsvis kr 5-7 millioner. Enn så lenge ser det ut som at eksisterende anlegg er tilstrekkelig til å dekke kapasiteten som trengs.
- Røranlegg (soilrør mm.) vil kreve vedlikehold. Her har styret funnet en metode som vil kunne forlenge levetiden til de eksisterende rørene. Selv om dette vil koste mindre enn utskifting, så vil dette prosjektet også bli kostbart.
- Feiemaskinen som brukes til renhold av garasjene er nå 20 år gammel og vedlikehold og deletilgangen er vanskelig. Dette kan medføre at den må skiftes ut i perioden.
- Mange oppganger ser nå relativt nedslitt ut. Det vil si at de må males. Dette er erfaringsmessig vanskelig å få gjennomført på dugnad. Anbud fra flere

- malerfirmaer må innhentes, og så må saken tas opp på generalforsamling senere for finansiering.
- Det begynner å bli en del år siden ventilasjonskanalene ble renset. Dette vil koste ca 500.000,- og må gjennomføres i perioden.
 - Ut fra vedlikeholdsrapport fra ABBL kan det påregnes en del utgifter ifbm betong og armeringsjern i garasjene som ruster ilt perioden uten at kostnader er ukjent.
 - Utskifting av gavlvinduer.

Bærum 23. februar 2024
Rykkinn Borettslag 1
Styret

Torstein Rekve
Styreleder

Camilla Svendsen
Styremedlem

Miriam Thoreid
Styremedlem

Kirsti Tvergrov
Styremedlem

Stein Sandved Bøkan
Styremedlem

Resultatregnskap A/L Rykkinn Borettslag I, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	8 656 893	7 856 280	8 619 000	9 271 000
Annen driftsinntekt	2	471 332	461 908	364 000	399 000
Sum driftsinntekter		9 128 225	8 318 188	8 983 000	9 670 000
Utgifter					
Lønnskostnad	3	1 205 078	1 136 390	1 288 500	1 344 500
Annen driftskostnad	4	4 888 058	4 646 903	5 105 108	5 264 108
Vedlikehold, innkjøp	5	1 358 326	2 606 672	1 820 000	500 000
i rets avskrivninger arbeidsmaskiner	9	35 060	17 530	35 000	59 000
i rets avskrivninger driftsløsøre, inventar		13 854	0	0	0
Sum driftskostnader		7 500 376	8 407 495	8 248 608	7 167 608
Driftsresultat før finansposter		1 627 849	-89 307	734 392	2 502 392
Finansielle poster					
Finansinntekt	6	127 408	44 264	20 000	20 000
Finanskostnad	7	982 448	501 170	820 000	1 200 000
Sum finansposter		-855 040	-456 905	-800 000	-1 180 000
Ekstraordinære poster					
i rsresultat	12	772 809	-546 212	-65 608	1 322 392

Balanse A/L Rykkinn Borettslag I, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter	8	15 875 170	15 875 170
Arbeidsmaskiner	9	122 711	157 771
Driftsløsøre, inventar, verktyg, kontor ol		104 896	0
Sum varige driftsmidler		16 102 777	16 032 941
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		16 102 777	16 032 941
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		14 928	23 432
Andre fordringer	10	258 574	1 206 000
Sum fordringer		273 502	1 229 432
Bankinnskudd, kasse o.l	11	7 517 842	7 448 090
Sum omløpsmidler		7 791 343	8 677 522
Sum eiendeler		23 894 120	24 710 463

Balanse A/L Rykkinn Borettslag I, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	12	18 900	18 900
Opptjent egenkapital			
Andre fond	12	1 302 251	529 442
Sum egenkapital		1 321 151	548 342
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 17	19 377 307	20 046 527
Øvrig langsiktig gjeld	14	2 841 900	2 841 900
Sum langsiktig gjeld		22 219 207	22 888 427
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		48 071	1 004 644
Pålyst feriepenn		100 767	0
Forskudd felleskostnader		116 470	73 367
Annen kortsiktig gjeld	15	88 453	195 682
Sum kortsiktig gjeld		353 762	1 273 693
Sum gjeld		22 572 969	24 162 120
Sum egenkapital og gjeld		23 894 120	24 710 463

A/L Rykkinn Borettslag I

Sted: _____, dato: _____

Torstein Rekke
Styreleder

Camilla Svendsen
Styremedlem

Miriam Thoreid
Styremedlem

Stein Sandved Brnkan
Styremedlem

Kirsti Brit Tvergrov
Styremedlem

A/L Rykkinn Borettslag I

Noter A/L Rykkinn Borettslag I

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er avlagt i samsvar med lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39, med forskrift av 30.06.05 nr. 745 med ikrafttredelse 01.01.06 om årsregnskap og årsberetning for borettslag og regnskapsloven av 17. juli 1998 nr 56.

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

Bygninger aktiviseres i regnskapet til kost. Det gjøres også utvidelser og påkostninger som ikke er vedlikehold av bygningene

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

Avskrivningsraten for bygninger settes til null. Dersom borettslaget ikke har gjennomført faktisk vedlikehold, eller har en plan for vedlikehold, som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning.

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	6 961 980	6 160 728	6 924 000	7 421 000
Avdrag ordinære lån	905 786	1 245 228	875 000	650 000
Renter ordinære lån	789 127	450 324	820 000	1 200 000
Sum	8 656 893	7 856 280	8 619 000	9 271 000

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Salg nøyaktighets sendere	16 752	15 131	0	0
Diverse inntekter	108 594	134 028	87 000	87 000
Lagerleie	3 500	0	0	0
Leilighet/hybel	202 000	190 000	202 000	212 000
Tilkoblingsavgift El-bil	11 000	16 500	0	0
Strøm el-bil	116 286	97 352	75 000	100 000
Inntekter administrasjon strøm el-bil	13 200	8 896	0	0
Sum	471 332	461 908	364 000	399 000

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	708 550	0	0	0
Feriepenger	100 767	0	0	0
Lønn	0	694 096	780 000	820 000
Div lønn ikke feriepenge	0	181	0	0
P ³ løypte feriepenge	0	95 317	111 000	115 000
Tjenestepensjon OTP	45 688	0	0	0
Tjenestepensjon OTP motkonto	-45 688	0	0	0
Styreonorar	200 000	170 000	200 000	210 000
Arbeidsgiveravgift	135 857	120 999	138 000	138 000
Arbeidsgiveravgift feriepenge	14 208	13 440	16 000	16 000
Premie ytelsesordn. - Storebrand	45 696	40 394	42 000	44 000
Bilgodtgjørelse	0	1 963	1 500	1 500
Sum	1 205 078	1 136 390	1 288 500	1 344 500

Gjennomsnittlig antall ansatte 2021: 1

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	190 173	233 572	250 000	250 000
Veilys	4 386	4 212	5 000	5 000
Vann- og avløpsavgift	1 126 256	938 610	1 130 000	1 352 000
Renovasjon	611 504	723 294	750 000	500 000
Containerleie	23 700	35 179	50 000	50 000
Kabel-tv (og ev. bredb ³ nd)	976 187	879 481	967 000	1 065 000
Forsikring	969 488	878 088	970 000	1 012 000
Forvaltning og revisjon	315 514	306 142	319 000	336 000
Innbetalingservice	7 067	7 067	10 000	10 000
Serviceavtaler	10 966	16 682	20 000	20 000
Brannsikring	9 884	15 745	10 000	10 000
Kontingent ABBL	95 000	95 000	95 000	95 000
HMS	24 100	0	24 000	25 000
Vakthold	13 733	9 490	20 000	20 000
Drift, reparasjon maskiner	92 781	46 753	40 000	50 000
Renhold	265 968	251 145	261 000	280 000
Vaktmesterleilighet	37 608	37 608	37 608	37 608
Utgifter v/styret	66 617	59 987	60 000	60 000
Kurs/seminarer	0	35 400	20 000	20 000
Rekvisita, porto, mm	15 202	17 756	6 000	6 000
Datautgifter o.l	473	1 706	10 000	10 000
Telefonutgifter	22 757	19 481	25 000	25 000
Fellesarrangement/dugnad	2 269	26 086	10 000	10 000
Leie av lokale	0	0	3 000	3 000
Gebyr	5 401	307	10 000	10 000
Blomster/gaver	1 025	8 112	1 500	1 500
Annonser	0	0	1 000	1 000
Sum	4 888 058	4 646 903	5 105 108	5 264 108

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret.

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktry	30 663	28 915	0	0
Vinduer, glassarbeider	0	9 613	0	0
L³ ser, nøykler, ringeanlegg	39 789	28 476	0	0
Skilt	1 114	1 382	0	0
Port	17 875	9 650	0	0
Dører/inngangspartier	3 120	0	0	0
Vaktmesterleilighet	0	3 927	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	2 460	3 639	0	0
Ventilasjon	0	9 211	0	0
VedlikeholdVVS	8 690	0	0	0
Elektriker, materialer	135 469	76 983	0	0
EI-bil anlegg	16 700	27 873	0	0
LyspNyer, lysmø, sikringer ol	402	2 371	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	110 295	12 540	0	0
Sand, pukk, salt	44 194	2 553	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	19 638	613	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	11 634	43 541	0	0
Renovasjonsanlegg	890 410	2 310 291	1 200 000	0
Egenandel skade	10 000	20 000	0	0
Brannsikringstiltak	7 875	0	0	0
Teknisk bistand	0	15 094	0	0
Driftsredskaper	7 999	0	120 000	0
Diverse vedlikehold	0	0	500 000	500 000
Sum	1 358 326	2 606 672	1 820 000	500 000

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter p³ restanse	4 124	1 250	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	20 000	20 000
Renter plasseringskonto	123 284	43 014	0	0
Sum	127 408	44 264	20 000	20 000

Note 7 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig l³ n	982 448	501 170	820 000	1 200 000
Sum	982 448	501 170	820 000	1 200 000

Note 8 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
Bygninger	14 202 900	14 202 900
Tomter	1 672 270	1 672 270
Sum	15 875 170	15 875 170

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsesverdi pluss evt. p³ kostnader

Note 9 - Arbeidsmaskiner

	Plenklipper	Gressklipper	Snnfreser	Traktor
Anskaffelseskost pr.01.01 :	71 300	175 301	21 945	607 250
i rets tilgang :	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	71 300	175 301	21 945	607 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	71 300	52 590	21 945	607 250
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	122 711	0	0
i rets avskrivninger :	0	35 060	0	0
Anskaffelses³ r :	2010	2022	2011	2009
Antatt levetid i³ r :	3	5	3	5

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Restanse miljøgebyr (mva)	0	100
Periodisering kostnader	258 574	1 205 900
Sum	258 574	1 206 000
Kortsiktige fordringer		

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	3 315 049	3 363 516
Sparekonto Boligbanken	4 168 649	4 045 365
Skattetrekkkonto	34 144	39 209
Sum	7 517 842	7 448 090

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Innskutt andelskapital	18 900	18 900
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	529 442	1 075 654
Fra ³ rets resultat	772 809	-546 212
Sum andre fond/udekket tap	1 302 251	529 442
Sum egenkapital	1 321 151	548 342

Borettslaget har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikehold/rehabiliteringen er finansiert ved ³ neopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balans e 2023-12	Balans e 2022-12
Pantel ³ n	19 377 307	20 046 527
Sum	17 19 377 307	20 046 527

Det er stilt følgende pant: Eiendommen med bygninger er stilt i pant.

Note 14 - ðvrig langsiktig gjeld

	Balans e 2023-12	Balans e 2022-12
Borettsinnskudd	2 841 900	2 841 900
Sum	2 841 900	2 841 900

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Depositum	6 000	6 000
SkatteTREKK	34 144	39 209
Arbeidsgiveravgift	21 038	20 459
³ Injpt arbeidsgiveravgift	0	13 580
³ Injpt arbeidsgiveravgift	14 349	0
³ Injpte feriepenge	0	96 314
³ Injpte renter	12 422	9 007
Forskudd/overdekn medlemskrav	500	0
Annen kortsiktig gjeld	0	11 112
Sum	88 453	195 682

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	7 403 828	6 050 293
Endringer disponible midler:		
i rets resultat (se resultatregnskap)	772 809	-546 212
Tilbakeføring avskrivninger	48 914	17 530
Fradrag for avdrag langsiktig ³ n	-669 220	-18 048 344
i rets endring disponible midler	152 503	-18 577 026
Disponible midler UB	7 437 582	7 403 828

Note 17 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Eiendomskreditt Filial av Stadshypotek AB
Form ³ l:	Nedgravd avfallsInnsning. Refinansiering balkonger og takrehabilitering. 94907067097
L ³ nenummer:	Annuitet
L ³ netype:	2022
Opptaks ³ r:	5,85 %
Rentesats:	Rente beregnes etterskuddsvis
Betingelser:	28.11.2041
Beregnet innfridd:	
Opprinnelig ³ nebeln ³ :	20 105 863
L ³ nesaldo 01.01:	20 046 527
Avdrag i perioden:	669 220
L ³ nesaldo 31.12:	19 377 307
Saldo ³ r frem i tid:	15 885 156

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld ³ n 94907067097	15	133 907	2 008 605
	53	123 442	6 542 426
	1	121 827	121 827
	1	111 298	111 298
	10	107 293	1 072 930
	17	100 575	1 709 775
	3	99 477	298 431
	6	98 702	592 212
	2	93 857	187 714
	21	92 049	1 933 029
	1	88 431	88 431
	33	84 491	2 788 203
	1	79 905	79 905
	6	77 385	464 310
	14	72 412	1 013 768

Gjeld

2	68 794	137 588
4	56 715	226 860

Resultat og balanse med noter for A/L Rykkinn Borettslag I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For A/L Rykkinn Borettslag I

Styreleder	Torstein Rekve (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Kirsti Brit Tvergrov (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	Camilla Svendsen (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	Stein Sandved Bønkan (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Miriam Thoreid (sign.)	22.03.2024



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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



Uavhengig revisors beretning - A/L Rykkinn Borettslag I

Til generalforsamlingen i A/L Rykkinn Borettslag I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert A/L Rykkinn Borettslag Is årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Alesund

Penneo Dokumentnøkkel: XDP0T-EKV1X-EYPPF-PXOMD-335LC-VKf8C

Penneo Dokumentnøkkel: XDP0T-EKV1X-EYPPF-PXOMD-335LC-VKf8C

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

Wiig, Svein Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-11 12:09:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XDP0T-EKV1X-EYPPF-PXOMD-335LC-VKF8C

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

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

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

VEDTEKTER

FOR

A/L RYKKINN BORETTSLAG I

tilknyttet

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG AL

vedtatt på konstituerende generalforsamling 18.11.69,
med endringer av 10.08.71, 17.04.78, 26.05.82, 05.05.92, 28.04.93, 23.04.96 og 22.04.99.
Revidert i henhold til ny lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39, 02.05.06.
Med endringer 08.05.08, 02.05.21 og 11.05.22

Sist endret på ordinært sameiermøte 10.05.2023

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

A/L Rykkinn Borettslag I er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og stille boliger i slike bygg til andelseiernes disposisjon. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Forretningskontoret er i Bærum kommune.

Borettslaget er tilknyttet Asker og Bærum Boligbyggelag AL, som er forretningsfører.

§ 2. Andeler - Ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

Borettslagets andeler kan bare eies av enkeltpersoner som er medlemmer i Boligbyggelaget. Eies en andel av flere må alle eierne være medlem i boligbyggelaget. Andre enn disse kan kun erverve andeler i henhold til § 4-2 i borettslagsloven. Ingen kan eie mer enn én andel.

Med unntak av det som følger av § 5, må alle som eier andel i borettslaget bo i boligen.

Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel i borettslaget. Dette gjelder likevel ikke hvor sameiepart er ervervet ved arv. Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere av eierne ikke bor i boligen, se § 5.

§ 4. Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i laget og rett til å nytte fellesareale til det de er tenkt eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Boretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for øvrige beboere. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Andelseieren kan si opp boretten med frist på minst 6 måneder, jfr borettslagsloven §5-21.

§ 5. Utleie/overlating av bruken

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som er et medlem av brukerhusstanden og som er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven og vedtektene her.

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

1. andelseieren er en juridisk person, eller
2. andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. minst én av husstandsmedlemmene som overtar bruken, er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller dennes ektefelle, eller
4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. I tilfellene som er nevnt i punktene 1 til 4, kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven § 4-4.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn i løpet av året. Andelseieren plikter i forkant av overlating av bruken/utleie av hele boligen å informere styret skriftlig om når dette skal skje, hvor lenge og til hvem

Ved vurderingen av om det foreligger saklig grunn som nevnt i denne bestemmelsen, har styret rett til å kreve fremlagt opplysninger om den eller de som skal overta bruken av boligen. Har laget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av ny bruker av boligen innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

§ 6. Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduenes innside, innside av dører mot fellesareal, innside av balkongdør, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen. Innsiden av balkongene skal også vedlikeholdes av andelseieren. Andelseieren skal likevel ikke utføre større vedlikeholdsarbeider på balkongen. Dette påligger borettslaget. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke fasaden innenfor balkongen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og vinduer med karmer, men ikke utskiftning av vinduer og

ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Andelseieres vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget, og kan medføre erstatningsansvar, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Alt arbeid som påligger andelseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Andelseieren er ansvarlig for at dette blir gjort. Presisering: Borettslaget har ansvar kun frem til sluk, men ikke selve sluket. Borettslaget har ansvar frem til hovedstoppekranen men ikke selve stoppekranen. Varmtvannsbereder er andelseier fulle og hele ansvar.

§ 7. Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

- a) Vedlikeholde og forvalte de delene av bygningene og eiendommen som ikke er underlagt andelseierens vedlikeholdsplikt, herunder grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- b) Utskiftning av boligens ytterdører og vinduer mot fellesarealene skal besørges av borettslaget.
- c) Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene. Laget har rett til å oppføre slike installasjoner i boligene dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Der det er nødvendig med bygningsmessige inngrep for å skaffe tilgang til ovennevnte installasjoner, er borettslaget kun ansvarlig for etterarbeider tilsvarende utbedring av selve inngrepet med tilbakesetting til ordinær, enkel standard. Eventuelle påkostninger eller utbedringer utover det som her er nevnt, må bekostes av andelseieren, uansett hvilken standard boligen var i før inngrepet fant sted.

§ 8. Felles garasjeanlegg

Noen leiligheter har garasjeplass i borettslagets felles garasjeanlegg. Garasjeplassen følger leiligheten og kan etter godkjenning fra styret leies ut, men kun til beboere i borettslaget.

I parkeringsanlegget er det avsatt 3 plasser til utleie for beboere som har store yrkesbiler. Styret administrerer tildeling av plassene etter søknad fra den enkelte beboer.

§ 9. Forandringer av bygning eller bolig

Andelseiere som skal endre rominndelingen i leiligheten, plikter å legge frem for styret en detaljert plan på hvordan dette skal utføres. Når eksempelvis kjøkken flyttes til en annen del av leiligheten gjelder den nyeste byggetekniske forskrift (for tiden TEK17) for dimensjonering av strøm og vanntilførsel.

Ved kapping av armeringsjern skal dette forelegges en statiker som beregner dette og kommer med sine anbefalinger, disse anbefalingene skal følge planen som legges fram for styret.

Vegger, gulv og tak som blir berørt av flytting skal støy isoleres mot naboene, dette for å unngå at naboene blir plaget av støyen som følger av endret bruksmønster av leiligheten.

Fjernes vegger skal det settes opp nye dragere som erstatter de eksisterende veggene.

De eksisterende innerveggene er med på å stabilisere bygget, samt å fordele vekten av snø fra taket.

Når gjelder å sette opp skillevegger og lignende eller flislegge balkong, eller sette opp radioog TV-antenne/parabol, markiser og liknende, må andelseier søke styret før arbeid/ending utføres

§ 10. Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag.

Knyttet det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar rettighetene til borettsinnskuddet.

§ 11. Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter.

Før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen, har erververen ikke rett til å ta boligen i bruk.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning.

Har styret ikke innen fristens utløp gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

§ 12. Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest andelseiere i boligbyggelaget – utpekt av boligbyggelaget – forkjøpsrett. Borettslagets styre skal sørge for at de forkjøpsrettsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Oppfordring om å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal kunngjøres for andelseierne i borettslaget ved oppslag og/eller internt rundskriv samt på abbl.no. Dersom flere andelseiere i borettslaget ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal styre utpeke den forkjøpsrettsberettigede etter følgende poengkriterier:

- Husstandsmedlem over 18 år – 4 poeng
- Husstandsmedlem fra 7 til 18 år – 3 poeng
- Husstandsmedlem fra 0 til 7 år – 2 poeng
- Botid i borettslaget – 1 poeng pr. kalenderår

Ved poenglikhet vil avgjørelsen skje ved loddtrekning

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når en andel går over til ektemake, til andelseiers eller ektemakens slektning i rett opp- og nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til andre som i de siste to årene har tilhørt samme husstand som den tidligere eier. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Borettslagets frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 - tjue kalenderdager fra laget fikk skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.

Fristen er 5 - fem hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet er kommet frem til laget minst 15 - femten kalenderdager, men ikke mer enn 3 - tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Med hverdager menes alle dager unntatt, lørdag, søndag og andre helligdager samt 1. - og 17. mai. Laget kan kreve et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsgebyret for å ta i mot et forhåndsvarsel, som nevnt i første punktum. Dersom forkjøpsretten blir gjort gjeldende skal vederlaget betales tilbake.

Når laget har fått melding om at andel har skiftet eier, er avhender bundet overfor forkjøpsrettshaveren.

Når laget har benyttet forkjøpsretten på vegne av en av de forkjøpsrettsberettigede skal krav om å få overta andelen settes frem skriftelig overfor avhenderen og erververen. Ved tvangssalg er det nok at kravet blir satt frem for erververen.

Forkjøpsrettshaveren har ikke plikt til å ta over heftelser på andelen som ikke følger av vedtektene. Ved bruk av forkjøpsretten kan laget kreve at den forkjøpsrettsberettigede betaler et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsbeløpet.

Mot å få overta boligen skal forkjøpsrettshaveren betale løsningssummen senest 14 - fjorten dager etter at løsningskravet ble fremsatt og løsningssummen er endelig fastsatt. Laget svarer for betaling av løsningssummen. Krav mot laget kan først settes frem dersom forkjøpsrettshaveren ikke har betalt innen 14 - fjorten dager etter påkrav, satt frem på eller etter forfallsdagen.

Har boligen ikke vært tilgjengelig for befaring før fristen for å benytte forkjøpsretten er ute, kan forkjøpsrettshaveren si seg ubundet av løsningskravet innen 2 - to uker etter at boligen ble overtatt. Sier forkjøpsrettshaveren seg ubundet i samsvar med første punktum, faller lagets ansvar for betaling av løsningssummen bort.

§ 13 . Mislighold

Hvis en andelseier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan vedkommende, med minst tre måneders skriftlig varsel, pålegges å selge andelen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan andelen kreves solgt gjennom tvangssalg, jfr. lov om borettslag § 5-22.

Andelseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

Medfører andelseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er andelseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan borettslagets styre kreve andelseieren utkastet før andelen er solgt, jfr. borettslagsloven § 5-23. Også brukere av boligen som ikke er andelseiere, kan på tilsvarende vilkår bli begjært utkastet, jfr. lovens § 5-9.

§ 14. Styret

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år. Generalforsamlingen kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet. Varamedlemmene velges for ett år.

Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

§ 15. Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er gitt. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har samtykket med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, treffe beslutninger om:

- 1 ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 2 å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie, jfr. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
- 3 salg eller kjøp av fast eiendom,
- 4 å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- 5 andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 6 tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om sammenslåing av andeler kan treffes av styret.

§ 16. Firmategning

Styret representerer laget utad og tegner lagets firma. Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets firma. Slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake.

§ 17. Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst to av andelseierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Styret skal på forhånd varsle alle andelseierne med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for levering av saker som andeleierne ønsker tatt opp. Det skal dessuten gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen fristen satt av styret. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen.

§ 18. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsberetning fra styret.
3. Årsoppgjør, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes § 13.
6. Eventuell godtgjørelse til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 19. Møteledelse og avstemning

Generalforsamlingen ledes av styrets leder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

I generalforsamlingen har hver andelseier én stemme, uansett antall andeler. Hvor flere eier en andel i fellesskap, skal disse likevel bare ha én stemme tilsammen. Ingen kan være fullmektig for flere enn én andelseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 20. Fellesutgifter/-inntekter

Fellesutgiftene i laget skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdiene på boligene eller ut fra andre retningslinjer som går frem av bygge- og finansieringsplanen. Fordelingen skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av verdiforholdene.

Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av fellesutgiftene.

§ 21. Forsikring

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

Andelseieren skal betale egenandel ved forsikringskader der borettslagets forsikring benyttes på skader som ligger under andelseierens vedlikeholdsansvar. Andelseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av borettslagets forsikring som følge av hel eller delvis avkortning eller avslag på grunn av andelseierens forhold.

Bestemmelsen her påvirker ikke borettslagets rett til å kreve erstatning fra andelseieren forøvrig.

§ 22. Revisor

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor og velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan bare velge ny revisor når det er nevnt i innkallingen.

§ 23. Pant

Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet, har borettslaget pant i den enkelte andel i henhold til vedtatt håndpant i adkomstdokumentene. Når borettslagsloven § 5-20 trer i kraft og andelen er registrert i grunnboken, faller dette avsnitt bort, og følgende regler vil i stedet gjelde:

Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet har borettslaget legalpant (1. prioritet) i den enkelte andel tilsvarende 2 G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. borettslagsloven § 5-20.

Forretningsføreren har ved en andelseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes andel. Andelseieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 24. Vernetting

Eventuelle tvister mellom borettslaget og en andelseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Borettslaget vedtar eiendommens vernetting som rette vernetting.

§ 25. Endringer i vedtektene

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Endring av:

1. Vedtektsbestemmelse som gjelder vilkårene for å bli andelseier i laget
2. Vedtektsbestemmelse om forskjøpsrett
3. Vedtektsbestemmelse om pris ved overføring av andel
4. Denne vedtektsbestemmelsen,

er ikke gyldig uten samtykke fra boligbyggelaget.

§ 26. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato, så langt disse har trådt i kraft.

HUSORDEN FOR A/L RYKKINN BORETTSLAG I

(Endret på ordinær generalforsamling 5. mai 1992, 25. april 1994, 3. april 1997, 28. april 1998, 11. mai 2000, 5. mai 2004, 8. mai 2008, 11. mai 2010, 14. mai 2013, 9. mai 2019, 11. mai 2022 og 16 august 2022)

1. INNLEDNING

- a) "Husorden" har til hensikt å skape gode forhold innen vårt borettslag. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig, vil vi med "Husorden" sikre beboerne trivsel og hygge i hjemmene. Vi vil oppnå dette ved at "Husorden" blir fulgt, og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.
- b) "Husorden" er en del av husleiekontrakten og mulige meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som "Husordenens" bestemmelser.

2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

- a) Som hovedregel skal barnevogner, sykler, kjelker, sparkstøttinger o.l. i sportsboden/avsatt plass i kjellergang. De oppganger som ikke har sportsbod, kan plassere barnevogner, trehjuls sykler o.l. under trappen i første etasje - men kun i den utstrekning det er plass, og ikke til hinder for øvrige beboere.
Sykler skal ikke stå i oppgangen.
De som benytter plassene under trappene i oppgangene, må selv sørge for renholdet. Utstyret må være i bruk i gjeldende sesong. Trapperommet er ingen lagringsplass. Dersom renholdet ikke blir overholdt, nektes beboerne å plassere noe under trappa.
Lading av elsparkesykler, elsykler o.l. i fellesområdene og i boder er ikke tillatt.
- b) Fellesrom skal ikke brukes til lagring uten at dette er godkjent skriftlig av styret. Flytende brensel må oppbevares i leiligheten. Brannforskriftene må følges nøye når det gjelder lagring av dette. En brannvarsler og en 6 kg-brannslukkingsapparat er innkjøpt til hver leilighet. Dette er borettslagets eiendom og skal ikke under noen omstendighet fjernes fra leiligheten.
- c) La ikke barna leke eller oppholde seg uten grunn i trappeoppgangen eller kjeller. Påse at de ikke rabler eller skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på husene eller prydbuskene utenfor. De foresatte må også påse at barna ikke plager naboene ved å bryte ordensreglene. Disse reglene gjelder også for barn som kun midlertidig oppholder seg i borettslaget ved besøk o.l. Borettslagershaver kan bli stilt økonomisk ansvarlig dersom det skulle oppstå skade på borettslagets eiendom.
- d) Balkongvegger og tak skal beises/males hvert fjerde år av beboerne. Beis og maling utleveres av vaktmester mot kvittering. Styret skal ha adgang til balkongene for å kunne kontrollere om dette er gjort. Dersom dette ikke etterfølges, vil arbeidet bli utført for borettslagershavers regning.
- e) Hovedinngangsdøren skal være låst 24 timer i døgnet.
- f) Det er ikke lov å mate fugler og dyr i borettslaget.
Dvs. At mating fra og på balkongene og ute på fellesområdene er strengt forbudt.

3. BRUK AV LEILIGHETEN

- a) Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husk at det er lytt i huset.
- b) La ikke musikken være sterkere enn nødvendig, særlig er dette viktig om sommeren da man lar vinduene stå mye åpne. Dersom en beboer skal ha gjester og har grunn til å tro at sammenkomsten kan forstyrre naboene, skal disse varsles skriftlig i forveien slik at de vet hvem de skal henvende seg til dersom de vil klage på sjenerende støy. Telefonnummer bør her oppgis slik at naboene kan benytte telefon for å slippe å gå ut natters tid. Regelmessige arrangement som sjenerer øvrige beboere er ikke tillatt.
- c) Bruk av musikkinstrumenter, stereoanlegg eller annen høylytt underholdning er ikke tillatt før kl. 0800 og ikke etter kl. 2230. Skal stereoanlegg, tv, m.v. brukes før eller etter disse klokkeslett, må de avdempes slik at det ikke sjenerer naboelilighetene.
- d) Musikkøving tillates ikke etter kl. 2000 og ikke på søn- og helligdager.
- e) Musikkundervisning eller lignende virksomhet er ikke tillatt uten godkjenning av styret og samtykke fra de andre beboerne i huset.
- f) Borettslaverne er selv ansvarlig for alle skader som påføres leiligheten ved uforsiktighet.
- g) Vask og sluk skal rengjøres en gang i mellom med avløpsrens eller tilsvarende for å unngå tilstopping.
- h) Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e.l., er borettslaverne ansvarlig for.
- i) Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, surres et håndkle e.l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.
- j) Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.
- k) Lufting av leilighetene må bare foregå gjennom vinduer eller terrassedører. Det er forbudt å luften gjennom døren til oppgangen.
- l) Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller balkonger. All tørking av klesvask skal skje i tørkeskap/tørketrommel. Unntaksvis kan dette gjøres under rekkverk på balkong eller terrasse. Utenom godkjent standard bod, er det ikke tillatt å plassere gjenstander på terrassen slik at de er synlige over rekkverket.
- Balkongene på kjøkken siden er en rømningsvei mellom boligene, gjenstander må ikke være til hinder for rømningsveien. Minst 1 meter fra nabo veggen skal være fri.
- Dette er også forbudt av brannvesenet.
- m) Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifte eller lignende til felles ventilasjonssystem. Det er heller ikke tillatt å blokkere ventilene med for eksempel takhøye skap.
- n) Det er ikke tillatt å grille over kull/koks/ved eller lignende åpen ild på balkongene/terrassene. Elektrisk grill og gassgrill er tillatt.

Ved bruk av gassgrill plikter beboeren å sjekke grillen jevnlig for gasslekkasjer, samt overholder regler for lagring av gass. Største mengde gass som er tillatt oppbevart pr. boenhet i Rykkinn Borettslag I er 1 x 11 kg. - alternativt 2 x 5 kg. Det er ikke tillatt å oppbevare gass i rom under bakkenivå som for eksempel i kjelleren (herunder boder

og andre rom uten lufting) Det oppfordres til at man viser hensyn til sine naboer ved grilling på balkongene/terrassene, bl.a. ved å holde grillen ren for å begrense stekeos og lignende.

- o) Beboerne er selv ansvarlig for indre vedlikehold. Følgende restriksjoner gjelder imidlertid for støyende snekkerarbeid og boring i betong:

Slikt arbeid er kun tillatt i tidsrommet

mandag - fredag kl. 0800 - 2000 og

lørdag kl. 0900 - 1600

På søn- og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.

Dette gjelder uansett om nærmeste naboer blir varslet eller godtar støyende arbeid.

- p) Ved ordensforstyrrelser forutsettes det at beboerne først tar kontakt med den de mener de har rett til å klage på, slik at vedkommende er klar over forholdet og har anledning til å rette på dette. Styret behandler kun skriftlige klager som er saklig begrunnet. Husbråk skal meldes til politiet, ikke til styrets leder.

4. HUSDYRHOLD

- a) I Rykkinn Borettslag I tillates det at man har 1 hund pr. boenhet. Denne tillatelsen gis hver boenhet av styret som er valgt på generalforsamlingen, under forutsetning av at borettslagets regler for hundehold overholdes. Reglene for hundehold er:

- Det tillates kun én -1- hund pr. boenhet.

- Hunden skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere i borettslaget, verken inne eller ute.

- Hunden skal følge veterinærenes vaksinasjonsprogram.

- Hunden skal være registrert i NKK (Norsk Kennel Klubb) og ID-merket.

- Hunden må være forsikret/ansvarsforsikret for skader den kan forårsake. - Hunden skal holdes i bånd på borettslagets områder - også innvendige fellesområder, oppganger og lignende, spesielt med tanke på barn og andre som er redd hunder.

- Hundeeier plikter å plukke opp avføring etter hunden og sørge for at det blir kastet i godkjente søppeldunker.

- Det er ikke tillatt å luften hunden på felles parkområde og lekeplass mellom blokkene.

- Det gis ikke tillatelse for "kamphunder" eller hunder som viser aggressiv atferd. - Det skal undertegnes et skjema hvor hundeeier forplikter seg overfor borettslaget ved styret å overholde reglene, samt gi opplysninger om hunden.

- b) Øvrige dyr som utelukkende holdes innendørs (innekatt etc.) er tillatt, så fremt de ikke er til sjenanse for øvrige beboere, jf. pkt. om støy m.m.

- c) Ved dokumenterte brudd på regelen medfører krav om øyeblikkelig opphør av hundeholdet for andelseieren. Alle som anskaffer seg hund anerkjenner dette kravet gjennom vedtektene.

5. YTRE ROM

- a) Oppussing av trappeoppgangene gjøres på dugnad av beboerne tilhørende den enkelte oppgang. Maling og nødvendige redskaper bekostes av borettslaget.

b) Sportsbod og fellesområder

Sportsbodene og fellesområder ryddes av borettslaget hver vår og umerket ting blir fjernet.

Borettslaget gir varsel minst 14 dager før, slik at beboer kan merke utstyr som skal brukes.

Det forutsettes da at beboere som oppbevarer ting som ikke blir benyttet i sportsboden, fjerner dette derifra. Sportsboden skal kun benyttes til oppbevaring av gjenstander som brukes med jevne mellomrom - ikke for langtidslagring.

c) Søppelanlegg

Det skal kastes restavfall, matavfall, okast, papp og glass/metall (for de som har det) i søppelanlegget. Husk å sortere riktig.

Ved større innvendige oppussingsarbeider må beboerne selv bekoste bortkjøring av avfallet.

Stor emballasje etter innkjøp av møbler, kjøleskap o.l. må også beboere selv bekoste bortkjøring.

Det skal IKKE under noen omstendigheter hensettes avfall rundt om søppelanlegget. Ikke la barn oppholde seg ved søppelanlegget.

6. TERRENGBEHANDLING

- a) Vær med på å verne om vegetasjon og beplantning. Vær behjelpelig med å lære barna forståelse av det skadelige i å bryte kvister eller på annen måte skade

omgivelsene.

- b) Bruk de opparbeidede atkomstveier til husene og unngå at det blir laget snarveier utenom disse. Det er heller ikke lov til å plassere stiger opptil terrassen for å benytte denne veien som

inngang til leiligheten.

- c) Felling av trær skal kun gjøres med styrets og/eller kommunegartnerens godkjennelse.

- d) Sykler o.l. skal ikke plasseres foran inngangene på en slik måte at de er til hinder for den vanlige ferdsel. Sykler som tilhører besøkende skal ikke under noen omstendigheter plasseres inne i oppgangene.

- e) Mopeder, motorsykler m.v. skal parkeres på parkeringsplassene. Det er p.g.a. brann fare forbudt å plassere kjøretøy med forbrenningsmotor i kjeller eller andre felles opplagsrom.

- f) Avskiltede biler skal ikke plasseres på borettslagets område. Disse vil i tilfelle bli fjernet for vedkommende borettslavers regning. Avskiltede biler kan ikke lagres i garasjelegget uten forutgående søknad til styret, og kun i et begrenset tidsrom.

- g) Flaggstenger, skilter og lignende kan bare settes opp etter at styret har gitt skriftlig tillatelse. Styret har imidlertid godkjent oppsetting av balkong-flaggstenger og blomsterkasser. Husk regler for heising/firing av flagg.

- h) I garasjene er det ikke anledning til å bedrive reparasjoner eller annet vedlikehold. Det er videre ikke tillatt av brannvesenet å benytte garasjeplassen til lagring av gjenstander. Sykler, mopeder og motorsykler kan imidlertid plasseres på vedkommende beboers garasjeplass.

På garasjeplassen er det KUN lov til å ha 4 hjul, lastestativ og skiboks. Borettslaget kan uten varsel fjerne gjenstander som ikke er nevnt ovenfor på beboers regning.

7. SØKNAD OM FREMLEIE

- a) Det skal alltid søkes skriftlig om fremleie på forhånd.

Regler i vedtekter må følges, §5

- b) Der er ikke lov å leie ut garasjeplassen til andre enn beboere i vårt borettslag. Det er heller ikke lov til å leie ut garasjeplassen uten at styret er informert og har godkjent dette.



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 eigeendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- 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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS dekker 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 kontraktsignering 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, telefon 22 99 99 99 eller epost 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.

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. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt 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 eiendomsmeglerkjede.

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

- 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.

Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Paal Bergs vei 38
1348 RYKKINN

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 salgssoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave 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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre