Nadderudveien 113, 1359 EIKSMARKA



PROPR.NO

Selger
Iryna Oliferuk
92569527

Prisantydning
3 750 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3201 Gnr. 20 Bnr. 156 Snr. 50

Lys, lekker og arealeffektiv 2-roms selveier | Romslig balkong med naturutsikt på 11 kvm| P-plass | Fyring/vv inkl.

PRISANTYDNING
kr 3 750 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 4 200 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
35kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
6kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
8 133kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1961




















LABYRINTEN

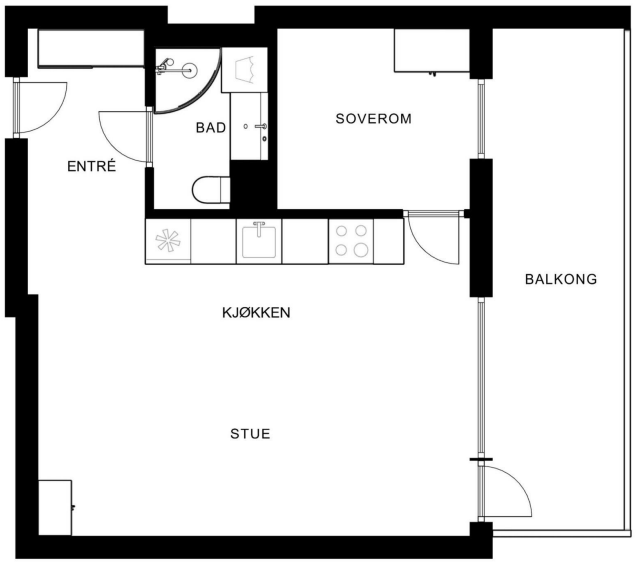



LIFE IS
WHAT HAPPENS
WHEN YOU'RE BUSY
MAKING OTHER
PLANS









Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Om boligen

Når du entrer leiligheten, blir du møtt av en praktisk og innbydende entré med gode garderobeløsninger, rikelig lagringsplass og speil. Her er det også varmekabler i gulvet som gir en behagelig start på hverdagen.

Videre åpner leiligheten seg opp i en lys og romslig stue med integrert kjøkkenløsning. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en rolig utsikt mot plen og skogsområde. Planløsningen oppleves som sosial og funksjonell, med god plass til både spisebord og sofagruppe.

Fra stuen er det direkte utgang til en romslig og solrik terrasse. Her finner du gode sittemuligheter med innebygde benker og lagringsplass, samt plass til både spisegruppe og grill. Terrassen vender mot grønne omgivelser og gir en skjermet og avslappende atmosfære.

Soverommet er lunt og behagelig, med god plass til oppbevaring og et vindu som gir fint naturlig lys.

Badet fremstår som moderne og stilrent, med speil med belysning, integrert vaskemaskin og varmekabler i gulvet for ekstra komfort.

Leiligheten er gjennomgående oppgradert og fremstår som moderne, velholdt og innflyttingsklar.

Dette er en attraktiv leilighet som kombinerer gode løsninger, moderne standard og naturskjønne omgivelser.

Velkommen til visning – vi gleder oss til å vise deg ditt kanskje nye hjem!

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt, rolig og svært trivelig boligområde på Eiksmarka, med nærhet til både natur og gode servicetilbud.

Det er kun ca. 7 minutters gange til Østerås T-banestasjon, med direkte forbindelse til Oslo sentrum. Fra Østerås går også buss 140 til Skøyen og Lysaker. I tillegg ligger nærmeste bussholdeplass kun ett minutts gange fra boligen, med direkte forbindelse til Sandvika. Østerås senter nås på ca. 4 minutter med buss, og Bekkestua på ca. 9 minutter.

Dagligvarehandel (Rema 1000) ligger i umiddelbar nærhet, noe som gjør hverdagen både enkel og praktisk.

Nærområdet byr på svært gode rekreasjonsmuligheter, med golfbane, tennisanlegg og fotballbaner i gangavstand. Det er også kort vei til Bærumsmarka med flotte turmuligheter sommer som vinter.

Om tomten

Eiendommen har en stor og velholdt plen som gir et luftig og grønt uteområde, perfekt for både avslapning og rekreasjon.

Sameiet disponerer gode parkeringsforhold med romslig parkeringsplass, samt ladestasjoner for elbil med gunstig brukeravtale.

For de som har behov for ekstra plass, er det også mulighet for å leie garasje.

Annet

Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid.

Omkostninger

10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
93 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

105 740 kr (Omkostninger totalt)

---

3 855 740 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 725 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

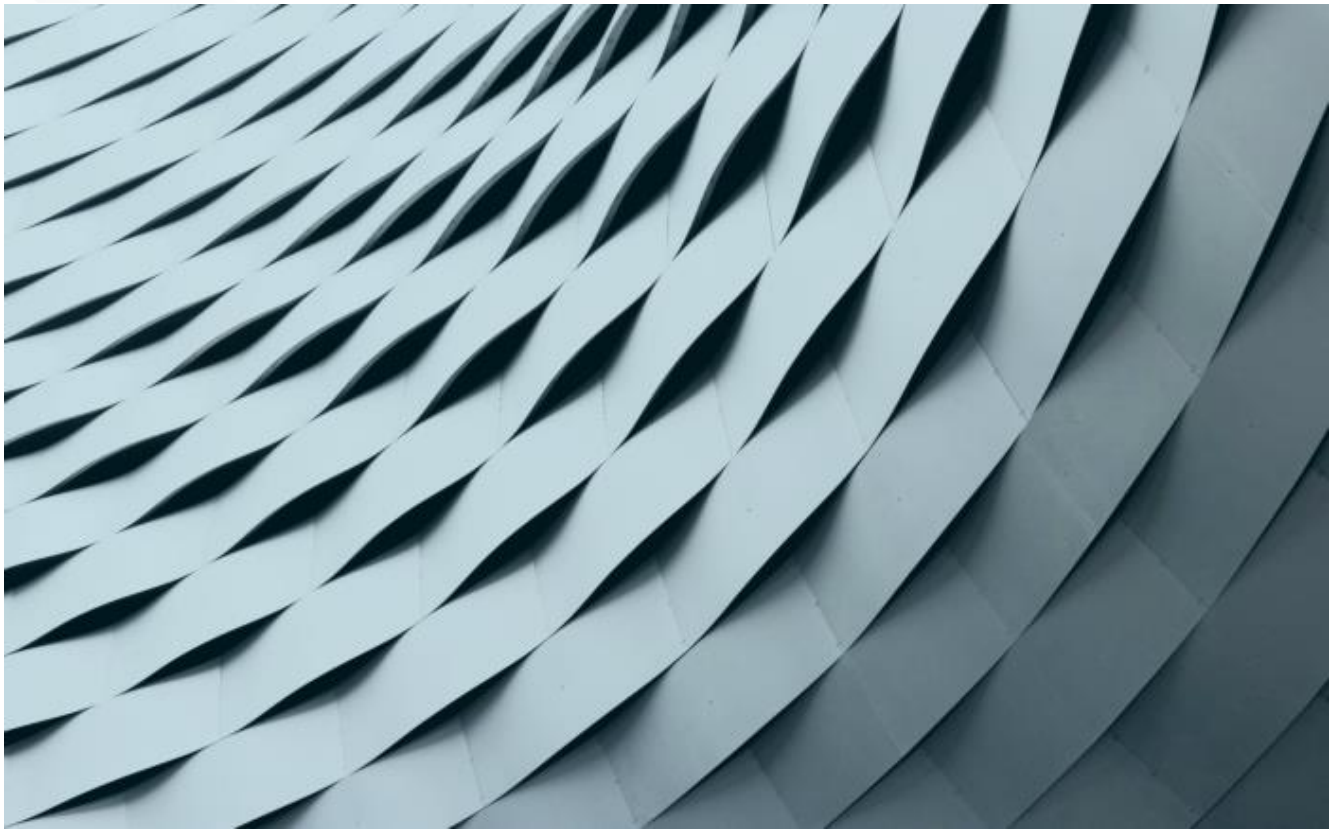
Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Nadderudveien 113, 1359 EIKSMARKA BÆRUM kommune

gnr. 20, bnr. 156, snr. 50

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 17.03.2026 **Rapportdato:** 19.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13275-26034 **Eiendomsverdi ref nr:** CK4949

Foretak: TAKST4U AS **Takstingeniør:** Ivar Mjøs

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

Takstgruppen (kontorfellesskap)

Takstgruppen ble etablert i 2015 og tilbyr boligsalgsrapportering og takst i Asker, Bærum, Oslo, Akershus og deler av Buskerud. Skal du selge, kjøpe eller bygge bolig eller kanskje refinansiere? Kontakt oss for en uforpliktende og hyggelig prat! Vi kan hjelpe deg med det meste innenfor det som har med bolig å gjøre.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.takstgruppen.com

Siden mai 2024 har takstingeniør Ivar Mjøs sittet i delt kontorfellesskap med Takstsenteret.



Rapportansvarlig

Ivar Mjøs
Uavhengig Takstingeniør
ivar@takstgruppen.com
917 72 901

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 fuktsøk.

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.

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, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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 tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2 - roms leilighet i 2. etasje med balkong

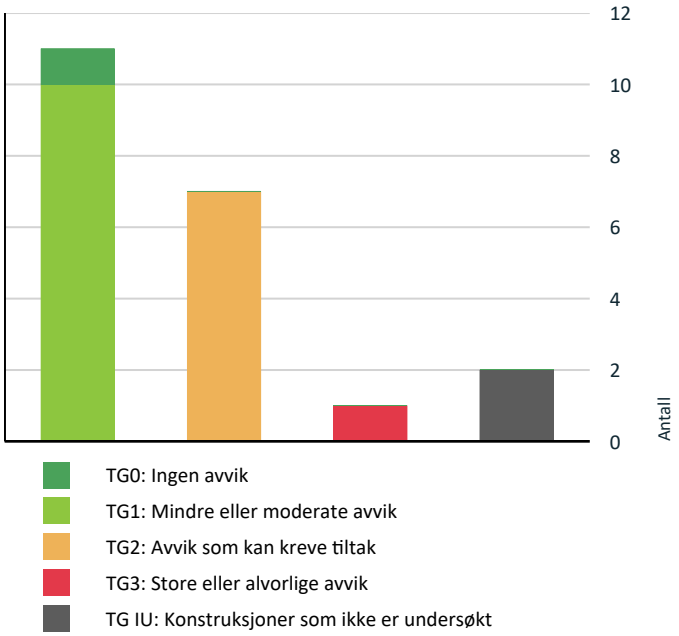
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjøkken er flyttet til stue og opprinnelig kjøkken er endret til soverom.

Tegningene har dårlig kvalitet og er vasneklige å tyde.

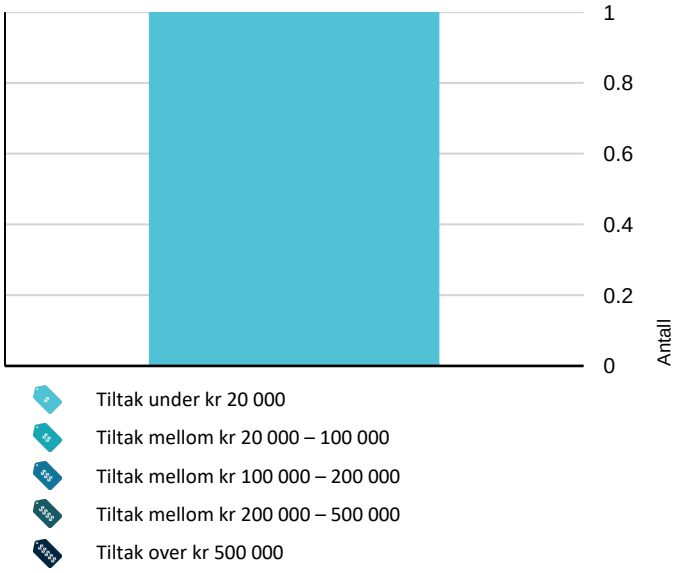
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2 - roms leilighet i 2. etasje med balkong

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

2 - ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE MED BALKONG

Byggeår
1961

Kommentar
Eiendomsverdi AS

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Hovedkonstruksjon av mur og betong. Utvendig pusset og malt og delvis spekkmurt med teglstein.

Yttervegger er bare besiktiget fra balkongen og bakken. Det er ikke klatret i stige eller brukt kikkert. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner uten bruk av nivilleringsutstyr.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kontakt eventuelt styret for gjennomgang av vedlikeholdsplan.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass fra 2008 (usikker alder på soveromsvindu).

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30 og 38 db).
Balkongdør med glass fra 2012.

Døren tar litt i karm/sokkel når den åpnes/lukkes, men det er såpass lite at bygningsdelen fortsatt vurderes til tilstandsgrad 1.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i trekonstruksjon utenfor stue. Terrassebord som dekke.
Rekkverk i trekonstruksjon med noe stål/aluminium og med rekkverkshøyden på ca 0,91 meter.

———

Trerekkverk er spesielt utsatt for råteskader.

———

Det opplyses som informasjon at konstruksjonen over (overliggende balkong) ikke er tett og at det kommer vann igjennom enkelte steder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut slik at skaden ikke utvikler seg.

Kostnadsestimat er lagt inn for utbedring av rekkverk med råte og ikke oppgradering av hele balkongen. Det er råte i rekkverk som utløser tilstandsgrad 3.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Betongsåle, antatt fundamentert til faste masser.
Grunnmur i betong.
Hovedkonstruksjon av mur og betong. Utvendig pusset og malt og delvis spekkmurt med teglstein.
Flatt oppforet tak antatt tekket med papp/folie. Tak er ikke inspisert av takstmann, kun besiktiget fra bakkenivå.
Støpte betongtrapper/reposer med terrasso, fliser og banebelegg. Malte flater i felles oppgang.

———

Tilstandsgrad ikke vurdert.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte, glatte flater og glatt flate.
Himling: Malte flater.

———

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet i betong.

Målinger er foretatt i:
Stue/kjøkken: ca 8 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 10 mm gjennom hele rommet.

Soverommet er for lite til å måle på en hensiktsmessig måte.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte dører med tre "speil".

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Dørene i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan dørene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og dørene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med dører i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å selv vurdere dørene før budgivning. budgivning.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser samt mikrosement på vegg og malt innvendig himling.

Det er påvist hul lyd bak flere fliser, men dette er ikke vurdert som bom, men lyd som kommer på grunn av bakenforliggende materialer.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

Baderomsdøren er montert i våtsonen, men da annen plassering er vanskelig, er dette vurdert som en løsning som kan aksepteres ved normal bruk av rommet. Det anbefales å erstatte karmer/lister til mer egnede materialer.

Om man ønsker å dusje uten dusjvegger må det gjøres nærmere undersøkelser og flere endringer i rommet.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Fall på ca 15 mm fra topp av slukrist (dusjsonen) til terskel ved dør. Etter at feielist er tatt av er høydeforskjell fra topp slukrist (dusjsonen) til topp membran ca 23 mm.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Ved kontroll av fliser og fallforhold er dette foretatt som stikkprøver på tilfeldige steder. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Litt lite fall utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ved tiltenkt bruk av våtrommet med dusjvegger fungerer rommet, men det bør vurderes utbedring av fallforholdet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rennesluk i stål og plast fra 2021. Sluk i plast under servant som er vurdert til å være fra omkring år 2000.

Membran/tettesjiktet ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen og det er derfor begrenset mulighet for kontroll. Vurderingen av membran/tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid) og synlige avslutninger/symptomer.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran er ikke synlig klemt under klemring i sluk og det foreligger heller ikke dokumentasjon.
Ved dør er det synlig membran når «feielist» er tatt av.

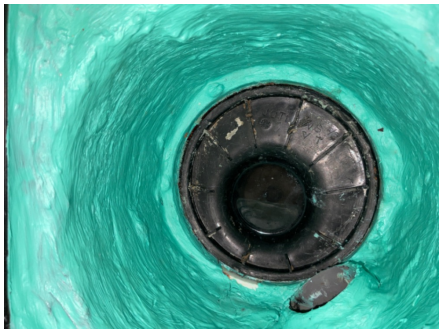
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dersom sluket går tett er det risiko for at vann kan trekke innunder membran og videre ned i gulvstøpen/konstruksjon.
Det er derfor viktig at sluket renses regelmessig for og unngå tilstopping.







2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant nedfelt i benkeplate på benkeskap med fronter i glatt utførelse. Speil med lys, vegghengt toalett og dusj i hjørnet bak svingbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk som er koblet til felles luftekanal. I enkelte sameier/borettslag/aksjeselskaper er dette ikke en godkjent løsning. I tilstandsvurderingen er det lagt til grunn at løsningen er godkjent. Kontakt styret for detaljer.

Det kan ikke utelukkes at viften må fjernes og det hele tilbakestilles til naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon vil gi tilstandsgrad 2.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg mellom baderom og entré, uten å påvise unormale forhold. Tilstandsvurderingen er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti for resten av konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatt innredning og benkeplate i heltre med svart oppvaskkum. Integrert platetopp (induksjon), stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap. Ventilator over platetopp. Lys under overskap og plate mellom over- og underskap.

Vannstoppersystem er installert (ikke funksjonsprøvd).

Av sikkerhetsmessige hensyn anbefales det å montere komfyrvakt over kokesonen. En komfyrvakt kan redusere faren for brann fra kokesonen ved for eksempel tørrkoking.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å montere forsert mekanisk avtrekk, men det kan være at sameiet/borettslaget/aksjeselskapet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameiet/borettslaget/aksjeselskapet før det eventuelt kan gjennomføres.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør (plast). Fordelingsskap i baderom med overløp ført i rør til samme rom. Stoppekraner i fordelerskapet.

Vannrørene i fordelingsskapet er ikke merket. Det anbefales å merke rørene slik at eventuelt vedlikehold blir enklere å utføre.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast fra 2021.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegget er ikke synlig eller vurdert av takstingeniøren da dette er et boligbygg med flere boenheter. Ansvaret for kontroll og vedlikehold ligger på styret i sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt leilighet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningens ventilasjonssystem er basert på naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift (varm luft stiger) og tilluft fra ventiler/spalter.

Se også egne punkt om ventilasjon for bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Boligen fungerer med dette avviket, men det blir lett dårlig luft/inneklima i boligen som kan påvirke helsen til personer som oppholder seg der på en negativ måte.

Se også egne punkt om ventilasjon for bad og kjøkken.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Sentralanlegg for varme.

Anlegget for varme er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniøren. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralanlegg for varmt vann.

Anlegget for varmt forbruksvann er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniøren. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarmingen er for det meste basert på vannbåren varme med radiatorer. Radiator i stue er er nyere, men noen rør er vurdert til å være fra byggeår. I soverommet er radiator vurdert til å være fra byggeår. Rørføringer i kobber/jern.

Tillstandsgrad er vurdert ut fra alder på radiator i soverom samt rør.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

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.

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer fra 2021.
4 fordelingskurser.
Kursfortegnelse foreligger, men det er ikke gjort undersøkelser om den stemmer.

___

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert). Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.
På generelt grunnlag anbefales el-sjekk/el-takst.

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.
   ukjent

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 er vist frem samsvarserklæring for arbeider utført i 2021/22. Det er ikke vist frem dette for eventuelle tidligere arbeider i perioden 1999 til 2021/22. Det er derfor krysset av nei i feltet over.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

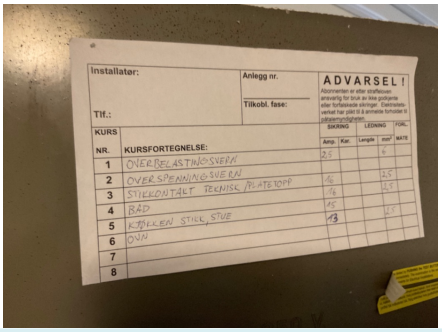
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Manglende komfyrvakt. Deler av anlegget er eldre.

Generell kommentar

Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området.





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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet - - Brannceller, rømningsvei, dagslysflate

Beskrivelse

Da boligen er 65 år gammel er det andre forskriftskrav i dag enn på oppføringstidspunktet og det er avvik i forhold til dagens krav.

For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling, rømningsveier og dagslysflate må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen. Takstingeniøren har ikke egen fagkompetanse på disse fagområdene.

Helse, miljø og sikkerhet - - Rekkverk

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyden er for lav iht dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde/åpninger opp til dagens forskriftskrav, men vær obs på dette da årsaken til strengere krav i dag er pga. fallfare.

Helse, miljø og sikkerhet - Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Røykvarsler.
Brannslukkingsapparat.

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

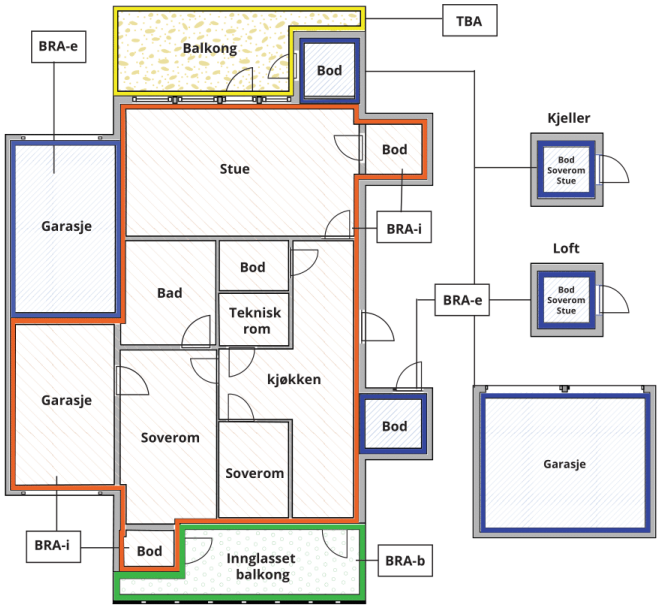
Hva er måleverdig areal?

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.





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

2 - roms leilighet i 2. etasje med balkong

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	35			35	11
Inngangsplan		6		6	
SUM	**35**	**6**			**11**
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré/gang, stue/kjøkken, soverom, bad		
Inngangsplan		Bod	

Kommentar

Innvendig målte arealer. Det er brukt håndholdt lasermåler. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er tatt med i oppgitte arealer. På befaringstidspunktet var byggetegninger tilgjengelige. Rom/boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte overmøblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig. Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte. Rommene/bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/eiers representant på befaringsdagen. Rom/boder utenfor boenheten kan i enkelte tilfeller omdisponeres av sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og dette kan påvirke boligens BRA. Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Arealet av soverommet er på ca 5,5 m² som er noe mindre enn anbefalt størrelse på 7 m².

Stue med utgang til balkong.

Inngangsplan: Bod i felles bodrom. Boden er merket nr. 224. Bodens areal er avrundet oppover.

Eier opplyser at det er tilgang til felles vaskekjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjøkken er flyttet til stue og opprinnelig kjøkken er endret til soverom.

Tegningene har dårlig kvalitet og er vasneklige å tyde.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Leiligheten er pusset mye opp i 2021. Det er vist frem en del dokumentasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Ivar Mjøs	Takstingeniør
	Eier	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	20	156		50			Ikke relevant

Adresse
Nadderudveien 113

Hjemmelshaver
Oliferuk Iryna, Baranov Oleg

Kommentar
Opplysninger om fellesgjeld og fellesformue er andel av fellesgjeld og andel av fellesformue.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Es Nadderudveien 113	152 / 10000	OBOS Eiendomsforvaltning AS	890158242

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Offentlig og privat.

Tilknytning vann
Eiendommen har private ledninger fra kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp
Eiendommen har private stikkledninger til kommunalt avløp.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sparebank 1 Forsikring AS	14299836			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Oppdragsskjema/egenerklæring	15.03.2026	Diverse opplysningegitt av eier	Gjennomgått		Nei
Eier	17.03.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.03.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører (ikke hentet inn)		Regnskapstall og opplysninger om forsikring.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggetegninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra Eiendomsverdi AS.
Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, ellers er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler. Det er også opplyst at eier ikke er kjent med offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.
Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysningen i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

Egenerklæring

Nadderudveien 113, 1359 EIKSMARKA

23 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nadderudveien 113	Nadderudveien 113	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli, 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden juli 2021

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 14299836

Informasjon om selger

Selger

Oliferuk, Iryna

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Badet ble totalrenovert. Følgende arbeider er utført: Ny membran (fuktsikring) Installasjon av varmekabler i gulv Utskifting av rør Nye fliser Mikrobetong på veggene Komplett oppgradering av vann- og avløpssystem Nytt elektrisk anlegg fra stigerør Ny belysning Nye stikkontakter Nye møbler og servant (vask) På badet er det installert nytt dusjsett fra Hansgrohe. Badet er også utvidet i størrelse

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bygg Renovasjonn og VVS AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Balkongdør ble skiftet ut, og nytt gulv ble lagt på terrassen.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2021

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installasjon av lampe, bryter og stikkontakt på verandaen.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Service Production & Invest AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hele det elektriske anlegget i leiligheten er fornyet og oppgradert. Dette innebærer at samtlige elektriske installasjoner er erstattet med nye løsninger. I tillegg er alle stikkontakter og lysbrytere nye. Det er installert nye automatsikringer, samt varmekabler i gulv med tilhørende dimmer for regulering. Sikringsskapet er også skiftet ut og oppgradert i henhold til gjeldende standarder og forskrifter.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Service Production & Invest AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alle avløpsrør i leiligheten er skiftet ut. Det er installert rør-i-rør-system for vannforsyningen, med fordelingsskap (Hoiax vannskap). I tillegg er det montert aquastopp på kjøkkenet til oppvaskmaskinen.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bygg Renovasjon og VVS AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2021

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Det ble installert kjøkkenventilator.

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 64319589

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Iryna Oliferuk	**2026-03-23**

Identification

Iryna Oliferuk

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Iryna Oliferuk	23/03-2026 21:22:03	BankID OIDC High

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Eierseksjonssameiet Nadderudveien 113
1359 Eiksmarka

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET NADDERUDVEIEN 113

Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte den 24. september 1998, med senere endringer, sist i ordinært sameiermøte 20. juni 2023.

§ 1 Navn og formål.

Disse vedtekter gjelder for eierseksjonssameiet Nadderudveien 113 heretter kalt sameiet, og erstatter vedtekter av 26. april 2006.

Sameiet består av 63 boligseksjoner inklusive sameiets felles vaktmesterbolig i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 27. februar 1976. Sameiebrøken for hver boligseksjon er 160/10.000.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med gårdsnummer 20 og bruksnumrene 156 (hovedbygg) og 719 (garasjebygg) i Bærum kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon med rett til bruk av den leilighet og kjellerbod som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av opp-delingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler og regler for tildeling av garasje fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Hver sameier plikter å medvirke til at egne og felles arealer blir holdt på en tiltalende måte.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 Fellesutgifter.

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnaden etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Den enkelte sameier betaler et akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av fellesutgiftene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 Vedlikehold og pliktmessig ettersyn av boligseksjonene.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon herunder kjellerbod og eventuell balkong, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Vedlikeholdsplikten omfatter også innvendig og utvendig vedlikehold av vinduer, balkongdører og balkongens skillevegger og gulv. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholds-plikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

En eier forplikter seg til å utbedre mangelfullt vedlikehold av egen seksjon herunder kjellerbod og eventuell balkong. Denne plikten gjelder også når det er påført skade på eller ulempe for annen seksjon eksempelvis baderomstak, kjellerbod eller eventuell balkong. Pliktmessig vedlikehold skal være utført innen en frist på to måneder.

Ved øyeblikkelig skade eksempelvis gjennom vannlekkasje er eier forpliktet til å gjennomføre nødvendig vedlikehold eller reparasjoner uten ugrunnet opphold. Skjer ikke dette kan styret besørge vedlikehold eller reparasjon på vedkommende eiers regning.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder inngangsdør, trappeoppgang og korridorer er sameiets ansvar. Vedlikehold og påkostninger av fellesarealer utføres etter en plan utarbeidet av styret og godkjent av eiermøtet på prinsipielt grunnlag.

Eiere eller leietakere som bor i seksjoner som har balkong på øverste plan (tredje etasje for byggets vesentlige del og annen etasje for byggets østlige del) er vintertid forpliktet til regelmessig å fjerne snø slik at uønsket snøavsmelting til underliggende balkonger kan unngås med de skader på mur, skillevegger etc. som ellers vil kunne oppstå.

§ 5 Overdragelse og utleie av seksjoner.

Kjøp eller utleie av seksjonen må meldes til styret for registrering så snart kjøp eller utleie har funnet sted.

Selger plikter å gjøre kjøper kjent med vedtekter og husordensregler. Samme plikt gjelder overfor leietaker ved utleie. Utleier plikter å påse at husordensreglene blir fulgt av dem som til enhver tid bebor seksjonen. Utleier plikter videre å informere styret skriftlig om hvem som til enhver tid rettmessig bebor seksjonen. Utleier skal også informere forretningsfører skriftlig om eierens nye adresse og telefonnummer.

Styret og/eller forretningsføreren har fullmakt til å innhente opplysninger, vurdere og ta stilling til om kjøper av seksjonen i Sameiet eller leietaker i Sameiet skal godkjennes eller ikke. Godkjennelse av ny seksjonseier eller leietaker kan ikke nektes uten at det er på saklig grunnlag.

Brukere av narkotiske stoffer eller kjøpere/leietakere som gjør seg skyldig i straffbare handlinger kan nektes kjøp og leie av seksjon.

§ 6 Styret.

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to andre medlemmer og et varamedlem. Styret i sameiet Nadderudveien 113 skal bestå av minst to medlemmer som bor i sameiet. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 7 Styrets kompetanse.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem med sin underskrift. Lederen og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8 Om styremøtet.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 9 Sameiermøtet.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel med minst åtte dager, høyst tjue dager.
Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for ordinært sameiermøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameier-møtet, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 10 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

a) Konstituering.
b) Styrets årsberetning.
c) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
d) Valg av styremedlemmer og revisor og fastsettelse av godtgjørelse til disse.
e) Veiledende budsjett for kalenderåret.
f) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11 Møteledelse og innkalling.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap (vaktmesterbolig og garasjeanlegg).
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
e) samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.
f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruks-interesser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 12 Om sameiermøtet.

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 13 Revisjon og regnskap.

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om årsregnskap mv. av 17 juli 1998 nr.56.

§ 14 Forretningsførsel.

Sameiermøtet har med vanlig flertall vedtatt at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

§ 15 Mislighold.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16 Fravikelse.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 17 Bygningsmessige arbeider.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 18. Kameraovervåking.

Kameraovervåking gjennomføres og opptak oppbevares av styret og/eller vaktmesteren og slettes etter 7 dager såfremt opptaket ikke er levert til politiet.

§ 19 Endringer i vedtektene.

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 Habilitetsregler for sameiermøte og styre.

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 Forholdet til lov om eierseksjoner.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16 juni 2017 nr.65.

Husordensregler

Sameiet Nadderudveien 113

"RO – HYGGE – ORDEN" – La dette være mottoet for alle beboere!

Husk at enhver av oss er ansvarlig for at husordensreglene overholdes.

§ 1 Alt søpper og avfall skal legges i små søppelposer og kastes i avfallskontainere. Dette for blant annet å unngå skadedyr. Kontainere for restavfall og papp/papir er plassert like utenfor inngangen. Søppelkontainerne skal alltid holdes lukket. Glass, brennbart og selvantennende avfall kastes ikke i kontainerne.

Merk! Søppelposene skal ikke legges i korridorene eller i inngangspartiet.

§ 2 Lagring av gjenstander på verandaer skal ikke være til sjenanse (dvs. ikke over rekkverkshøyde). Dette gjelder også tørking av tøy. Risting av tøy/tepper må ikke forekomme fra seksjonene.

§ 3 Bruken av bruksenheten og fellesarealer må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Dører til kjeller og fellesrom må holdes låst. Lys skal slukkes etter opphold. Røyking er ikke tillatt i gangene og andre fellesarealer inne. Røyking er heller ikke tillatt på verandaene eller utenfor hovedinngangen.

§ 4 Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i leilighetene. Renovering av leiligheter el.l skal ikke skje i helgen og helligdager.

§ 5 Navneskilt til postkasser bestilles på sameiets hjemmeside nadderudveien113.no. Dørklokker og koding av nøkler bestilles hos vaktmester.

Generell informasjon om dyrehold

Styret ønsker med dette å informere gamle og nye dyreeiere om sameiets retningslinjer for dyrehold.

Dyrehold i sameiet er tillatt. Sameiet stiller seg positive til hold av alle lovlige typer dyrearter og raser i henhold til dyrevernsloven. Ulovlige arter vil bli meldt til Mattilsynet, og farlige og aggressive dyr er ikke ønsket. Dette er uavhengig av størrelse.

Dyr som skaper ubehag, redsel ovenfor voksne og/eller barn er uønsket i sameiet. Det er viktig at alle skal kunne trives. Det er derfor båndkrav på dyr på fellesarealene som tilhører eiendommen uansett hvor lite dyret er. Vi har alle forskjellige meninger om dyr og deres atferd. Styret anmoder derfor om at du generelt viser hensyn til dine medbeboere.

Hygiene er viktig. Urinering og avføring innendørs skal fjernes og vaskes omgående. Dyr skal heller ikke luftes på verandaene. Avføring på sameiets fellesareal er eiers ansvar. Bruk pose, og legg deretter avføringen forsvarlig knyttet i søppelkontainerne utenfor hovedinngangen. Dersom du ikke knyter godt nok, eller ikke benytter pose, vil dette kunne skape ubehagelig lukt for alle som skal inn og ut av blokken.

Støy (bjeffing, skraping etc.) skal ikke finne sted. Styret har tidligere fått klager om bjeffing og mjauing til langt på natt. Dersom dette blir et problem, vennligst kontakt eier, og dersom det ber vi om at styret kontaktes. Det er ofte greit å løse dette direkte med eier først, da han/hun ofte ikke er klar over problemet, som følge av at eier er borte når støyen finner sted.

Det anmodes om at det vises hensyn til de andre i blokken!

Protokoll til årsmøte 2025 for EIERSEKSJONSSAMEIET NADDERUDVEIEN 113

Organisasjonsnummer: 890158242
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. juni kl. 07:00 til 29. juni kl. 23:59.

Antall stemmeberettigede som deltok: 28.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Harald Thomas Endresen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Ovedia Hansine Soleng Figenschou
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsberetning og årsregnskap

a) Styrets beretning for årsmøteperioden og årsregnskap 2024 legges frem til godkjenning.

b) Styret foreslår at årets resultat overføres slik:
kr 100 000 til vedlikeholdsfond
kr 514 718 til egenkapital

> **Forslag til vedtak:**
> Årsberetning og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres med kr 100 000 til vedlikeholdsfond og kr 514 718 til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Veilendende budsjett

Styrets veiledende budsjett fremgår av høyre kolonne i samme dokument som årsregnskapet. Styrets kommentarer til budsjettet er inntatt på siste side i samme dokument som årsberetningen.

> **Forslag til vedtak:**
> Veiledende budsjett vedtas.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000 som fordeles av styret. Revisor honoreres etter faktura.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000 som fordeles av styret. Revisor honoreres etter faktura.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Innkommet forslag fra Volha Aliferovich

Fremmet av: Volha Aliferovich

Sentralvarmen skrus på 15. oktober på høsten.

Styrets innstilling

Styremedlem Patrick Santos Sørås hadde forfall til det styremøtet som behandlet innkomne forslag. Varamedlem Volha Aliferovich hadde stemmerett.

Styret var delt i et flertall på 2 som støtter forslaget og et mindretall på 1 som ikke støtter forslaget. Styrets flertall innstiller på at forslaget vedtas.

Styrets flertall besto av Ovedia Hansine Soleng Figenschou og Volha Aliferovich. Styrets flertall mener varmen må settes på før frosten kommer. Det er spesielt kaldt i underetasjen og øverste etasje. Styrets flertall mener at beboere ikke må fryse i leilighetene.

Styrets mindretall besto av Harald Thomas Endresen. Styrets mindretall viser til årsberetningen. Oppstart av sentralvarmeanlegget skjedde ikke før nattefrosten kom. Styret har anbefalt seksjonseierne å supplere med en elektrisk varmeovn, noe som anses lønnsomt for sameiet samlet sett pga. statlig strømstøtte. Det finnes ikke statlig støtte til bioolje. Prisnivået på bioolje påvirkes av det generelle prisnivået for olje. Den urolige situasjonen i Europa gjør det usikkert hvordan prisen vil utvikle seg.

> **Forslag til vedtak:**
> Sentralvarmen skrus på 15. oktober på høsten.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Innkommet forslag fra Cristina Agudelo Ospina

Fremmet av: Cristina Agudelo Ospina

fjor, skrev jeg i forhold til en sak om narkotikamisbruk og til nå har ikke bitt ordnet, tver imot har blitt verre og har negativt påvirket min helse, velvære og livskvalitet. Det er ikke bra for sameiet at slike problemer tar plass, det er skadelig ogtrygghet må være et prioritet! Jeg anmeldte saken til politiet, den ble henlagt ikke fordi det ble etterforsket, men politiet uttrykte at det er mye kriminalitet i det siste og de må prioritere livstruende saker. Samtidig, understreker politiet og advokat at det er styret sin plikt å ordne den saken. Lukten kommer og gå, fra dag til natt, de forstyrret sovn/hvil, osv, som er basiske rettigheter! Jeg MÅ reagere, fordi jeg har det problemet i nærheten og det sives inn i min leilighet ofte og har økt mye i det siste. De har blitt avhengige. Til og med å spise bl.a, har blitt en uhyggelig stund med en slik ekkelt lukt. Kan ikke bruk min leil som jeg vil, siden de i overetasje har tatt dette som en rutine <runder av narkotika> over stue, spisestue, soverom, baderom. Når er mye lukt som sives i soverommet, må jeg flytte til stue midt på natta hvis det er litt roligere der, i tilfeller er lukten overalt min seksjon og andre ganger mye ute også i terrasser/korridorer. Dette er helt uakseptabelt. Sikkert at hvis én av dere hadde opplevd det som jeg har gått gjennom, hadde dere var utbrent som jeg har vært!

Det er en bakgrunn med brudd på flere regler fra leiligheten hvor dette kommer fra (217). Fra første dag de flyttet var oppusning natta rundt, 3 fulle men, vodka ble kastet på terrassen min, samme som søppel og rester av materiell. Etter midnatt sa jeg til de at det ikke var lov, men de fortsatt. Harald (styreleder) vet om det, jeg ringte han tidlig om morgen og han snakket med dem, lov at ikke skje igjen, men det fortsatt! Jeg sendte til de et brev på en sivilisert måte og de svarte ikke, lederen fikk en kopi. Jeg sa til Harald at fakta at de oppusset natta rundt var en rød flagg - og disse folka var å passe på fra begynnelse eller kunne dette bli uten kontroll i fremtiden og det skjedde! Samme holdning 2021, 22 og i 23. For 2 år strevet jeg med mye bråk, etc. Henvendelse mine ble ikke tatt på alvor. I begynnelse hjalp lederen, var aktiv i sameiet, og saker ble tatt ordentlig. Etterpå, ble «byggeprosjektet» han er meget interessert i - stoppet, kommunen ga beskjed at <vår eiendom var ferdig bygget>, som har vært mitt argument imot og Harald vet at jeg er aktiv i den saken også

for å beholde vår fin grønnareal og ikke ødelegge naturen (noe som Harald er ikke fornøyd med). Siden da er han ikke så aktiv som før. Da kom Sørås etter flere måneder. Han håndterte saken på en ineffektiv, partisk måte og ikke som lov stipulerer, han avfeid meg og skrev på Vibbo til meg «sameiet som vi bor i går ikke under kategorien seniorbolig og de bor mange unge i blokken. Bråk må derfor påregnes da terskelen for bråk er noe annet her til sammenligning. Vi har våres husholdingsregler. som vi så godt vi kan prøver å forholde oss til». Dessverre den kommentaren illustrerer en useriøs håndtering og presset meg til å engasjere en advokat som reagerte per brev til styret om - en slik person burde ikke ha hatt en slik verv. Jeg må presisere at jeg har hatt flere ungdommer rundt som nabo og aldri har blitt et problem, det er ordentlig folk! Dessuten eiendomloven er lik for alle aldre!

Sørås skrev at saken var avsluttet, noe som advokaten reagerte. Det ble mer komplisert når Harald aksepterte som «beviss» et manipulert lydopptak, de fra 217 (levert under behandling av Sørås), der disse folka var «stille» og det var jeg som sa høyt at de måtte slutte å lage bråk. Jeg aldri ble informert om det, Harald vet at som prosedyre må bli levert til meg/advokaten for å gi min mening og beholde retten til å forsvare meg. Siden da disse folka gikk overgrenser og ingen av mine henvendelser ble besvart, ikke heller til advokaten, som spurte om dokumentasjon om hvordan min sak har blitt håndtert, noe ulovlig, selv om lederen er jurist, han aksepterte et manipulert lydopptak uten å undersøke det eller respektere loven. Jeg fant om lydopptak når Ovedia ble styremedlem, og jeg prøvde å få hjelp av henne for å gripe inn. Det var litt vanskelig å få det til, men Arne som varamedlem ringte til Harald og sa at jeg hadde rett til å bli hørt, så Ovedia kom flere natter for å sjekke og bekreftet om mye bråk fra 217. Hun innrømte at hun fikk inntrykt at det var også med vilje. Det var hun som informerte meg at hun ikke hadde gripe inn i saken før, fordi det ble levert et lydopptak. I opptaket prøvde de å la meg se som «gal», og at jeg sa høyt at de måtte slutte med bråk "uten grunn". Andre naboer turte å bekrefte til slutt at det var mye trouble derfra, endelig styret måtte gjøre noe med bråk, røyking, søppel, etc. etter at de la meg streve 2 år, uten hjelp og til og med jeg ikke fikk i det minste en unnskyldning for feilen noe i styret hadde gjort!

2024 - begynte en alvorlig situasjon om narkotika. Først litt og gradvis har det blitt hver dag, inkludert i tilfeller natta rundt. Det sives i min leil kl. 3 am, 7am, når som helst, så jeg har ikke en pause av det mareritt! De spille dumme, nekter dette som før, sier at de er «busy folk», når det er hver dag stor del i den leil med 'slik aktivitet' og lever et dobbelt liv. De skrev et skjev brev til styre der sier at jeg reagerer og de ikke vet hvorfor, og prøver å la meg se <igjen> som «jeg innbiller dette også». De bruker desinformasjon og skrev at jeg diskriminerer, noe som jeg ikke gjør og har aldri et slik problem med andre nabo fra hvor som helst de kommer fra. Jeg tar ansvar for de jeg sier og har uttrykt til dem at de kommer fra Ukraina og flere folk dør der uten grunn i krigen og at DE (fra 217) - burde ha vært takknemlig for hjelpen de får og burde ha tatt hensyn til andre i stedet for å skade. De skrev at jeg trakasserer når det er DE som gjør det, det kastet vodka på blomstene mine i terrasse en gang, når jeg klaget om narkotika lukt derfra, for eks., som styret ikke reagerte på og politiet sa at det er ulovlig også!

Må si ofte til de at de må slutte å bruke narkotika og at hvis de trenger hjelp, må finne hjelp og slutte å skade andre rundt! De er «voksne» - vet at det ikke er lov - det er slitsomt og skadelig for meg. Noe ganger de stopper en stund og gjør det igjen, andre ganger gjør det enda mer med vilje. På møtet 2024, prøvde vaktmesteren å beskytte de (han har blitt veldig god venn med dem). Selv om en av jenter som bor der, var på møtet (flere folk på samme linje kommer og gå derfra), det var Toplica som sa at: «han var på sammenkomst i 217 og det var litt over 23.00 og jeg sa at de skulle stoppe å lage bråk». Det sentrale problemet på sameiemøte i fjor,var ikke støy som fremdeles skjer i mindre grad og ble diskutert på møte 2022/23. Uansett, svaret jeg til Toplica at det var ikke litt over 23.00, vanligvis reagerer jeg etter en god stund. Jeg spurte politiet om det - og de påpekte at regler viser så klart og det ikke bare er i sameiet, men i generelt at det må slutte med fester/støy fra 23.00 til 07.00 og ikke etter 23:00 – og hansom vaktmesteren burde ha gitt eksempel, når han blander seg der, hadde det var korrekt å si til disse folka at de må ta hensyn til de andre og ikke komme med meningsløs kommentarer. På dokumentasjon fra sameiet spesifiseres at han ikke kan stemme eller blander seg i saker, siden han bor i en seksjon som tilhører sameiet (arbeidsavtalt). Jeg har ikke noe i mot Toplica som vaktmester, han gjør sin jobb, selv om hardet vært gnisningermellom oss grunn til at han har også brudd regler i forhold til røyking - noe jeg

har rapportert til styret. Han kunne ha vært til hjelp om han bidrar upartisk til det som skjer rundt,spesielt når det med bråk og brudd på regler var konstatert av styret i 2023! Det er merkelig at Toplica som går rundt omkring, har ikke oppdaget heller sterk lukt av rusmidler som har blitt merket av andre og meg.

Fikk informasjon fra Arne at de sa til Harald på styremøte at det er han som jurist som må ordne dette, siden det handler om narkotika og det gjelder kriminalitet. Ovedia informerte meg også at Arne og henne sa til lederen at han måtte svare til min advokat ordentlig! Jeg takker Ovedia og Arne for å gripe inn å hjelpe meg for at sannheten om bråk, røyking, etc., kom ut, men Ovedia ble ikke fornøyd heller, når jeg reagerte til Harald om det at han som leder burde ha respektert hva de andre i styret sier. Ovedia sa at jeg ikke måtte si dette til Harald og det var mellom oss, men jeg svaret at det var viktig, fordi de er ikke riktig at saker blir behandler slik og åpenhet er vesentlig. Vi som eiere har rett til og få dokumentasjon/informasjon om hvordan saker blir håndtert og han må høre hva andre i stryet sier når det er korrekt. Til nå har Harald aldri svart til advokaten og dokumentasjon om saken har blitt aldri levert, som lov indikerer. Styrelederen har aldri svart på tre ordentlig henvendelse (med purring) fra advokaten min av flere ting som har vært ulovlig og dårlig håndtert –og som advokat skrev, grenser med tjenesteforsømmelse! Dette er ikke riktig når i tillegg til å være leder er han advokat, og noen i styret har også insisterer at det er den riktig ting å gjøre – å gripe i den saken og ordentlig også svarer til advokaten.

Som dere kan se det har vært kaotisk ikke bare med disse folka som bryter regler og nektet det, men også kaotisk og partisk håndtering fra styret sin side. Jeg er seriøs og styret burde ha gi meg litt «kreditt» for - etter å la meg strevet 2 år med ekstrem bråk og andre brudd på regler og etterpå bekreftet styret at det var jeg som snakke sannheten hele veien! Nå skjer det samme i forhold til narkotika. Sannheten MÅ ut i forbindelse med rusmidler også, mens fortsetter styre å si at "det ikke er noe vondt lukt". Per telefon sa Harald til meg at han hadde sendt alle fra styre for å sjekke om det , inkludert Arne. Jeg ringte Arne og han sa til meg at han ikke hadde sjekket det og visste ikke hvorfor lederen sier det og insisterte at Harald fikk beskjed på styremøte at det er han som jurist som må ordne denne saken. Så fikk jeg informasjon etterpå at det var Sørås som han sendte, som har visst partiskhet og har rotet med saken fra begynnelse og nå har vi konsekvensene. Jeg har fulgt og undersøkt den saken om narkotika grundig - og har flere indikasjoner for at lukten kommer derfra, eller hadde jeg aldri anmelde dette til politiet, som er ikke for å "leke med", eller kaste tid bort min og energi i dette. Sannheten MÅ ut, sammen som skjedde med de andre brudd på regler!

Jeg har tatt kontakt med naboer på forskjellige etasjer, flere uttrykte å ha lukt narkotika på den siden og at noen ganger har vært intense vond lukt i korridorer, terrasser og ved inngangen. Lukten spreder seg, men jeg har undersøkt dette i flere måneder og lukten begynner fra samme leiligheten, som tidligere nevnt. I tillegg, er det et spørsmålstegn, - hvorfor har de så mye narkotika til bruk, daglig og bestandig? Hvor kommer det fra? Hva i virkeligheten skjer der? Det gir en helt utrygg atmosfære i sameiet, jeg til og med eksponerer meg med slike folk som er involvert i kriminalitet - og hvem vet hva de kan gjøre, men jeg skal ikke bare stille og akseptere noe som har skadet meg for lang tid. Jeg har konkret informasjon som naboer ga meg som konstaterer det og de vet hvem de er og hvilken leiligheter er, men jeg ønsker ikke og nevne de her nå, siden de ønsker ikke å bli involvert i konflikter med andre nabo og jeg respekterer det. Men informasjon jeg fikk er aktuelt. Benytter anledningen til å presisere at det skjedde det samme før i forhold til røyking og bråk, flere var utrolig lei, men ingen turte å si ifra eller sende et forslag for å unngå å 'skaffe fiender', derfor tok jeg ansvar og det hjalp til å røyking kunne gå ned f.eks. Det hjelper ikke å være stille og ikke si ifra, fordi langsiktig blir ting uten kontroll. I dag er det jeg som strever, og etterpå...kan det bli en av dere hvis dette fortsetter å bli ut av hender eller hvis dere et slik problem nærmere dere - og det er viktig å forsikre at REGLER BLIR RESPEKTERT! OG Å TA HENSYN TIL ANDRE ER VIKTIG!

Jeg har en del materiell/dok.sms,bilder,osv., som viser en stor del ting jeg skriver nå, - i tilfelle andre i sameier ønsker å bekrefte at det er fakta og ikke desinformasjon, som disse folka har brukt på en uærlig måte, i stedet for å ta ansvar og prøve å ordne dette for det beste for de og de andre rundt. Jeg har uttrykt til de flere ganger at det viser seg at de har en stor grad av avhengighet og det beste er å få hjelp og stoppe å skade selv og skade andre rundt, men de blåser! Jeg kan se med empati når det gjelder avhengighet, som er faktisk en sykdom og

virkelig viser ustabilitet, det er viktig at de akseptere det, men i tillegg, kommer de med underhåndstaktikker, løyner, manipulasjon og gjøre ting med vilje for å skade andre, da er det ikke noe hyggelige, bare ondskap!

Det handler ikke om å rakke ned, det handler om å bevare noe verdifullt som ro, fred, helse og velvære, som å ta hensyn til de andre også. Reell informasjon om håndteringen av denne saken har blitt undertrykt og det er ikke korrekt, slike hjelper ikke og ikke heller bidra å ordne saker effektive eller å beholde en vel fungerende styret i sameiet.

Jeg er helt utslitt med denne saken - og jeg ønsker ikke innta en offerrolle, - jeg vet at situasjonen er slik og er helt uakseptabelt og at sannheten må ut, jobber fremdeles aktiv i denne saken og, samme som skjedde med de andre brudd på regler fra samme leilighet. Men som politi og advokat har presisert det er styret som MÅ ordne dette og er deres jobb ikke min. Uansett, har jeg gjort en stor del ting og skal ikke bare stille å akseptere noe som er skadelig for meg og for sameiet. Derfor skriver jeg til alle medeiere om situasjonen uten å gjemme noe. Det er flere fakta å fortelle, men det holder med det som jeg har skrev i generelt.

Ber dere om å evaluere den situasjonen og ber dere om å bidra til at den situasjon blir fikset. Håper at disse menneskene som misbruk narkotika reflekterer om det skadelig holdning, som ikke er bare mot andre men mot selve. Til de andre ordentlig folk, fokuserer jeg på å dele min tanke om at det er viktig å si ifra og hvis dere vet noe som er viktig for å bekrefte lukten og forstyrrelse om narkotika her i bygge ikke vær stille, men si ifra. Fint om dere kunne hjelpe meg å gå ut om den forferdelig situasjonen der jeg kan ikke bruke min leilighet som jeg har rett til, som tidligere nevnt i dag er det jeg, etterpå kan det bli noen andre som blir skadet og for hele sameiet, for felles velvære er det viktig at disse type sakene ikke tar plass i vår eiendom!

Det er også viktig at vi alle kunne bli med på alle sameiermøte, vanligvis er det veldig få, bare 4 stykker eller 5 i tillegg, til styret, på den måten blir samme medlemmer valgt, eller ikke så mye saker som er utlyst, noe som er viktig for en velfungerende sameiet. Det hadde vært fint at de som er interessert i å bli med på styret, har nok kunnskap til det og genuine interesse, melder seg...kanskje det er på tiden å ha litt forandringen (?)

FORSLAG:

- Styret må ta dette på alvor - undersøke dette grundig og viser med dokumentasjon om det som har blitt gjort og ordne dette definitivt. Siden de har ikke klart til nå ordne dette effektive, anmeldelse til politiet fra styret sin side er nødvendig, på måten at det blir mer formell og mer sannsynlig å fikse dette. Det er ikke bare jeg som har kontaktet politiet, men det har vært også flere henvendelser fra samme adresse - påpekte politiet. I det siste, var det politiet selv som foreslo dette til meg som løsningen - og fordi det er styret sin plikt. Ber også alle som har blitt forstyrret av lukt av narkotika å si ifra det er de eneste måte at vi kan unngå slike saker i sameiet og kan beholde en trygg eiendom.

Styrets innstilling
Styret har hatt dialog med aktuell nabo, som benekter bruk av narkotika. Videre har styret luktet etter angivelig lukt av narkotika til forskjellige tider på døgnet flere ganger i fellesareal uten at fremmed lukt kunne bekreftes. Et styremedlem ble også med inn i forslagsstillers leilighet, men kunne ikke registrere noen vond lukt eller lukt av narkotika der, selv om forslagsstiller mente det var slik lukt der. Styret har følgelig ikke klart å verifisere påstanden om narkitika og kan ikke gjøre mer med saken.

Styrets innstilling er at forslaget forkastes (ved å stemme mot).

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem Patrick Santos Sørås ble valgt i 2023 og er dermed på valg, Han er villig til å ta gjenvalg.

Varamedlem Arne Øistein Christensen ble valgt i 2023 og ønsker ikke gjenvalg.

Det har ikke blitt foreslått andre kandidater.

Styrets leder, et styremedlem og et varamedlem ble valgt i fjor (for to år) og er ikke på valg.

Vedtektenes § 6:
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to andre medlemmer og et varamedlem. Styret i sameiet Nadderudveien 113 skal bestå av minst to medlemmer som bor i sameiet. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Patrick Santos Sørås (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Patrick Santos Sørås

10. Brannvern

Vennligst les vedlagt informasjon om brannvern.

> **Forslag til vedtak:**
> Fremlagt informasjon om brannvern tas til orientering.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7974
EIERSEKSJONSSAMEIET NADDERUDVEIEN 113

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET NADDERUDVEIEN 113

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. juni kl. 07:00 og lukker 29. juni kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7974

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsberetning og årsregnskap
5. Veilendende budsjett
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkommet forslag fra Volha Aliferovich
8. Innkommet forslag fra Cristina Agudelo Ospina
9. Valg av tillitsvalgte
10. Brannvern

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET NADDERUDVEIEN 113

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Harald Thomas Endresen

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet.

Forslag til vedtak

Ovedia Hansine Soleng Figenschou

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsberetning og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Styrets beretning for årsmøteperioden og årsregnskap 2024 legges frem til godkjenning.

b) Styret foreslår at årets resultat overføres slik:
kr 100 000 til vedlikeholdsfond
kr 514 718 til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsberetning og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres med kr 100 000 til vedlikeholdsfond og kr 514 718 til egenkapital.

Vedlegg

1. 7974-arsrapport.pdf
2. 7974 Nadderudveien 113 årsregnskap 2024.pdf
3. Sign revisjonsberetning Nadderudveien 113.pdf

Sak 5

Veilendende budsjett

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets veiledende budsjett fremgår av høyre kolonne i samme dokument som årsregnskapet. Styrets kommentarer til budsjettet er inntatt på siste side i samme dokument som årsberetningen.

Forslag til vedtak

Veiledende budsjett vedtas.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000 som fordeles av styret. Revisor honoreres etter faktura.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000 som fordeles av styret. Revisor honoreres etter faktura.

Sak 7

Innkommet forslag fra Volha Aliferovich

Forslag fremmet av:
Volha Aliferovich

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sentralvarmen skrus på 15. oktober på høsten.

Styrets innstilling

Styremedlem Patrick Santos Sørås hadde forfall til det styremøtet som behandlet innkomne forslag. Varamedlem Volha Aliferovich hadde stemmerett.

Styret var delt i et flertall på 2 som støtter forslaget og et mindretall på 1 som ikke støtter forslaget. Styrets flertall innstiller på at forslaget vedtas.

Styrets flertall besto av Ovedia Hansine Soleng Figenschou og Volha Aliferovich. Styrets flertall mener varmen må settes på før frosten kommer. Det er spesielt kaldt i underetasjen og øverste etasje. Styrets flertall mener at beboere ikke må fryse i leilighetene.

Styrets mindretall besto av Harald Thomas Endresen. Styrets mindretall viser til årsberetningen. Oppstart av sentralvarmeanlegget skjedde ikke før nattefrosten kom. Styret har anbefalt seksjonseierne å supplere med en elektrisk varmeovn, noe som anses lønnsomt for sameiet samlet sett pga. statlig strømstøtte. Det finnes ikke statlig støtte til bioolje. Prisnivået på bioolje påvirkes av det generelle prisnivået for olje. Den urolige situasjonen i Europa gjør det usikkert hvordan prisen vil utvikle seg.

Forslag til vedtak

Sentralvarmen skrus på 15. oktober på høsten.

Sak 8

Innkommet forslag fra Cristina Agudelo Ospina

Forslag fremmet av:
Cristina Agudelo Ospina

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

fjor, skrev jeg i forhold til en sak om narkotikamisbruk og til nå har ikke bitt ordnet, tver imot har blitt verre og har negativt påvirket min helse, velvære og livskvalitet. Det er ikke bra for sameiet at slike problemer tar plass, det er skadelig ogtrygghet må være et prioritet! Jeg anmeldte saken til politiet, den ble henlagt ikke fordi det ble etterforsket, men politiet uttrykte at det er mye kriminalitet i det siste og de må prioritere livstruende saker. Samtidig, understreker politiet og advokat at det er styret sin plikt å ordne den saken. Lukten kommer og gå, fra dag til natt, de forstyrret sovn/hvil, osv, som er basiske rettigheter! Jeg MÅ reagere, fordi jeg har det problemet i nærheten og det sives inn i min leilighet ofte og har økt mye i det siste. De har blitt avhengige. Til og med å spise

bl.a, har blitt en uhyggelig stund med en slik ekkelt lukt. Kan ikke bruk min leil som jeg vil, siden de i overetasje har tatt dette som en rutine <runder av narkotika> over stue, spisestue, soverom, baderom. Når er mye lukt som sives i soverommet, må jeg flytte til stue midt på natta hvis det er litt roligere der, i tilfeller er lukten overalt min seksjon og andre ganger mye ute også i terrasser/korridorer. Dette er helt uakseptabelt. Sikkert at hvis én av dere hadde opplevd det som jeg har gått gjennom, hadde dere var utbrent som jeg har vært!

Det er en bakgrunn med brudd på flere regler fra leiligheten hvor dette kommer fra (217). Fra første dag de flyttet var oppusning natta rundt, 3 fulle men, vodka ble kastet på terrassen min, samme som søppel og rester av materiell. Etter midnatt sa jeg til de at det ikke var lov, men de fortsatt. Harald (styreleder) vet om det, jeg ringte han tidlig om morgen og han snakket med dem, lov at ikke skje igjen, men det fortsatt! Jeg sendte til de et brev på en sivilisert måte og de svarte ikke, lederen fikk en kopi. Jeg sa til Harald at fakta at de oppusset natta rundt var en rød flagg - og disse folka var å passe på fra begynnelse eller kunne dette bli uten kontroll i fremtiden og det skjedde! Samme holdning 2021, 22 og i 23. For 2 år strevet jeg med mye bråk, etc. Henvendelse mine ble ikke tatt på alvor. I begynnelse hjalp lederen, var aktiv i sameiet, og saker ble tatt ordentlig. Etterpå, ble «byggeprosjektet» han er meget interessert i - stoppet, kommunen ga beskjed at <vår eiendom var ferdig bygget>, som har vært mitt argument imot og Harald vet at jeg er aktiv i den saken også for å beholde vår fin grønnareal og ikke ødelegge naturen (noe som Harald er ikke fornøyd med). Siden da er han ikke så aktiv som før. Da kom Sørås etter flere måneder. Han håndterte saken på en ineffektiv, partisk måte og ikke som lov stipulerer, han avfeid meg og skrev på Vibbo til meg «sameiet som vi bor i går ikke under kategorien seniorbolig og de bor mange unge i blokken. Bråk må derfor påregnes da terskelen for bråk er noe annet her til sammenligning. Vi har våres husholdingsregler. som vi så godt vi kan prøver å forholde oss til». Dessverre den kommentaren illustrerer en useriøs håndtering og presset meg til å engasjere en advokat som reagerte per brev til styret om - en slik person burde ikke ha hatt en slik verv. Jeg må presisere at jeg har hatt flere ungdommer rundt som nabo og aldri har blitt et problem, det er ordentlig folk! Dessuten eiendomloven er lik for alle aldre!

Sørås skrev at saken var avsluttet, noe som advokaten reagerte. Det ble mer komplisert når Harald aksepterte som «beviss» et manipulert lydopptak, de fra 217 (levert under behandling av Sørås), der disse folka var «stille» og det var jeg som sa høyt at de måtte slutte å lage bråk. Jeg aldri ble informert om det, Harald vet at som prosedyre må bli levert til meg/advokaten for å gi min mening og beholde retten til å forsvare meg. Siden da disse folka gikk overgrenser og ingen av mine henvendelser ble besvart, ikke heller til advokaten, som spurte om dokumentasjon om hvordan min sak har blitt håndtert, noe ulovlig, selv om lederen er jurist, han aksepterte et manipulert lydopptak uten å undersøke det eller respektere loven. Jeg fant om lydopptak når Ovedia ble styremedlem, og jeg prøvde å få hjelp av henne for å gripe inn. Det var litt vanskelig å få det til, men Arne som varamedlem ringte til Harald og sa at jeg hadde rett til å bli hørt, så Ovedia kom flere natter for å sjekke og bekreftet om mye bråk fra 217. Hun innrømte at hun fikk inntrykt at det var også med vilje. Det var hun som informerte meg at hun ikke hadde gripe inn i saken før, fordi det ble levert et lydopptak. I opptaket prøvde de å la meg se som «gal», og at jeg sa høyt at de måtte slutte med bråk "uten grunn". Andre naboer turte å bekrefte til slutt at det var mye trouble derfra, endelig styret måtte gjøre noe med bråk, røyking, søppel, etc. etter at de la meg streve 2 år, uten hjelp og til og med jeg ikke fikk i det minste en unnskyldning for feilen noe i styret hadde gjort!

2024 - begynte en alvorlig situasjon om narkotika. Først litt og gradvis har det blitt hver dag, inkludert i tilfeller natta rundt. Det sives i min leil kl. 3 am, 7am, når som helst, så jeg har ikke en pause av det mareritt! De spille dumme, nekter dette som før, sier at de er «busy folk», når det er hver dag stor del i den leil med 'slik aktivitet' og lever et dobbelt liv. De skrev et skjev brev til styre der sier at jeg reagerer og de ikke vet hvorfor, og prøver å la meg se <igjen> som «jeg innbiller dette også». De bruker desinformasjon og skrev at jeg diskriminerer, noe som jeg ikke gjør og har aldri et slik problem med andre nabo fra hvor som helst de kommer fra. Jeg tar ansvar for de jeg sier og har uttrykt til dem at de kommer fra Ukraina og flere folk dør der uten grunn i krigen og at DE (fra 217) - burde ha vært takknemlig for hjelpen de får og burde ha tatt hensyn til andre i stedet for å skade.

De skrev at jeg trakasserer når det er DE som gjør det, det kastet vodka på blomstene mine i terrasse en gang, når jeg klaget om narkotika lukt derfra, for eks., som styret ikke reagerte på og politiet sa at det er ulovlig også!

Må si ofte til de at de må slutte å bruke narkotika og at hvis de trenger hjelp, må finne hjelp og slutte å skade andre rundt! De er «voksne» - vet at det ikke er lov - det er slitsomt og skadelig for meg. Noe ganger de stopper en stund og gjør det igjen, andre ganger gjør det enda mer med vilje. På møtet 2024, prøvde vaktmesteren å beskytte de (han har blitt veldig god venn med dem). Selv om en av jenter som bor der, var på møtet (flere folk på samme linje kommer og gå derfra), det var Toplica som sa at: «han var på sammenkomst i 217 og det var litt over 23.00 og jeg sa at de skulle stoppe å lage bråk». Det sentrale problemet på sameiemøte i fjor,var ikke støy som fremdeles skjer i mindre grad og ble diskutert på møte 2022/23. Uansett, svaret jeg til Toplica at det var ikke litt over 23.00, vanligvis reagerer jeg etter en god stund. Jeg spurte politiet om det - og de påpekte at regler viser så klart og det ikke bare er i sameiet, men i generelt at det må slutte med fester/støy fra 23.00 til 07.00 og ikke etter 23:00 – og hansom vaktmesteren burde ha gitt eksempel, når han blander seg der, hadde det var korrekt å si til disse folka at de må ta hensyn til de andre og ikke komme med meningsløs kommentarer. På dokumentasjon fra sameiet spesifiseres at han ikke kan stemme eller blander seg i saker, siden han bor i en seksjon som tilhører sameiet (arbeidsavtalt). Jeg har ikke noe i mot Toplica som vaktmester, han gjør sin jobb, selv om hardet vært gnisningermellom oss grunn til at han har også brudd regler i forhold til røyking - noe jeg har rapportert til styret. Han kunne ha vært til hjelp om han bidrar upartisk til det som skjer rundt,spesielt når det med bråk og brudd på regler var konstatert av styret i 2023! Det er merkelig at Toplica som går rundt omkring, har ikke oppdaget heller sterk lukt av rusmidler som har blitt merket av andre og meg.

Fikk informasjon fra Arne at de sa til Harald på styremøte at det er han som jurist som må ordne dette, siden det handler om narkotika og det gjelder kriminalitet. Ovedia informerte meg også at Arne og henne sa til lederen at han måtte svare til min advokat ordentlig! Jeg takker Ovedia og Arne for å gripe inn å hjelpe meg for at sannheten om bråk, røyking, etc., kom ut, men Ovedia ble ikke fornøyd heller, når jeg reagerte til Harald om det at han som leder burde ha respektert hva de andre i styret sier. Ovedia sa at jeg ikke måtte si dette til Harald og det var mellom oss, men jeg svaret at det var viktig, fordi de er ikke riktig at saker blir behandler slik og åpenhet er vesentlig. Vi som eiere har rett til og få dokumentasjon/informasjon om hvordan saker blir håndtert og han må høre hva andre i stryet sier når det er korrekt. Til nå har Harald aldri svart til advokaten og dokumentasjon om saken har blitt aldri levert, som lov indikerer. Styrelederen har aldri svart på tre ordentlig henvendelse (med purring) fra advokaten min av flere ting som har vært ulovlig og dårlig håndtert –og som advokat skrev, grenser med tjenesteforsømmelse! Dette er ikke riktig når i tillegg til å være leder er han advokat, og noen i styret har også insisterer at det er den riktig ting å gjøre – å gripe i den saken og ordentlig også svarer til advokaten.

Som dere kan se det har vært kaotisk ikke bare med disse folka som bryter regler og nektet det, men også kaotisk og partisk håndtering fra styret sin side. Jeg er seriøs og styret burde ha gi meg litt «kreditt» for - etter å la meg strevet 2 år med ekstrem bråk og andre brudd på regler og etterpå bekreftet styret at det var jeg som snakke sannheten hele veien! Nå skjer det samme i forhold til narkotika. Sannheten MÅ ut i forbindelse med rusmidler også, mens fortsetter styre å si at "det ikke er noe vondt lukt". Per telefon sa Harald til meg at han hadde sendt alle fra styre for å sjekke om det , inkludert Arne. Jeg ringte Arne og han sa til meg at han ikke hadde sjekket det og visste ikke hvorfor lederen sier det og insisterte at Harald fikk beskjed på styremøte at det er han som jurist som må ordne denne saken. Så fikk jeg informasjon etterpå at det var Sørås som han sendte, som har visst partiskhet og har rotet med saken fra begynnelse og nå har vi konsekvensene. Jeg har fulgt og undersøkt den saken om narkotika grundig - og har flere indikasjoner for at lukten kommer derfra, eller hadde jeg aldri anmelde dette til politiet, som er ikke for å "leke med", eller kaste tid bort min og energi i dette. Sannheten MÅ ut, sammen som skjedde med de andre brudd på regler!

Jeg har tatt kontakt med naboer på forskjellige etasjer, flere uttrykte å ha lukt narkotika på den siden og at noen ganger har vært intense vond lukt i korridorer, terrasser og ved inngangen. Lukten spreder seg, men jeg har undersøkt dette i flere måneder og lukten begynner fra samme leiligheten, som tidligere nevnt. I tillegg, er det et spørsmålstegn, - hvorfor har de så mye narkotika til bruk, daglig og bestandig? Hvor kommer det fra? Hva

i virkeligheten skjer der? Det gir en helt utrygg atmosfære i sameiet, jeg til og med eksponerer meg med slike folk som er involvert i kriminalitet - og hvem vet hva de kan gjøre, men jeg skal ikke bare stille og akseptere noe som har skadet meg for lang tid. Jeg har konkret informasjon som naboer ga meg som konstaterer det og de vet hvem de er og hvilken leiligheter er, men jeg ønsker ikke og nevne de her nå, siden de ønsker ikke å bli involvert i konflikter med andre nabo og jeg respekterer det. Men informasjon jeg fikk er aktuelt. Benytter anledningen til å presisere at det skjedde det samme før i forhold til røyking og bråk, flere var utrolig lei, men ingen turte å si ifra eller sende et forslag for å unngå å 'skaffe fiender', derfor tok jeg ansvar og det hjalp til å røyking kunne gå ned f.eks. Det hjelper ikke å være stille og ikke si ifra, fordi langsiktig blir ting uten kontroll. I dag er det jeg som strever, og etterpå...kan det bli en av dere hvis dette fortsetter å bli ut av hender eller hvis dere et slik problem nærmere dere - og det er viktig å forsikre at REGLER BLIR RESPEKTERT! OG Å TA HENSYN TIL ANDRE ER VIKTIG!

Jeg har en del materiell/dok.sms,bilder,osv., som viser en stor del ting jeg skriver nå, - i tilfelle andre i sameier ønsker å bekrefte at det er fakta og ikke desinformasjon, som disse folka har brukt på en uærlig måte, i stedet for å ta ansvar og prøve å ordne dette for det beste for de og de andre rundt. Jeg har uttrykt til de flere ganger at det viser seg at de har en stor grad av avhengighet og det beste er å få hjelp og stoppe å skade selv og skade andre rundt, men de blåser! Jeg kan se med empati når det gjelder avhengighet, som er faktisk en sykdom og virkelig viser ustabilitet, det er viktig at de akseptere det, men i tillegg, kommer de med underhåndstaktikker, løyner, manipulasjon og gjøre ting med vilje for å skade andre, da er det ikke noe hyggelige, bare ondskap!

Det handler ikke om å rakke ned, det handler om å bevare noe verdifullt som ro, fred, helse og velvære, som å ta hensyn til de andre også. Reell informasjon om håndteringen av denne saken har blitt undertrykt og det er ikke korrekt, slike hjelper ikke og ikke heller bidra å ordne saker effektive eller å beholde en vel fungerende styret i sameiet.

Jeg er helt utslitt med denne saken - og jeg ønsker ikke innta en offerrolle, - jeg vet at situasjonen er slik og er helt uakseptabelt og at sannheten må ut, jobber fremdeles aktiv i denne saken og, samme som skjedde med de andre brudd på regler fra samme leilighet. Men som politi og advokat har presisert det er styret som MÅ ordne dette og er deres jobb ikke min. Uansett, har jeg gjort en stor del ting og skal ikke bare stille å akseptere noe som er skadelig for meg og for sameiet. Derfor skriver jeg til alle medeiere om situasjonen uten å gjemme noe. Det er flere fakta å fortelle, men det holder med det som jeg har skrev i generelt.

Ber dere om å evaluere den situasjonen og ber dere om å bidra til at den situasjon blir fikset. Håper at disse menneskene som misbruk narkotika reflekterer om det skadelig holdning, som ikke er bare mot andre men mot selve. Til de andre ordentlig folk, fokuserer jeg på å dele min tanke om at det er viktig å si ifra og hvis dere vet noe som er viktig for å bekrefte lukten og forstyrrelse om narkotika her i bygge ikke vær stille, men si ifra. Fint om dere kunne hjelpe meg å gå ut om den forferdelig situasjonen der jeg kan ikke bruke min leilighet som jeg har rett til, som tidligere nevnt i dag er det jeg, etterpå kan det bli noen andre som blir skadet og for hele sameiet, for felles velvære er det viktig at disse type sakene ikke tar plass i vår eiendom!

Det er også viktig at vi alle kunne bli med på alle sameiermøte, vanligvis er det veldig få, bare 4 stykker eller 5 i tillegg, til styret, på den måten blir samme medlemmer valgt, eller ikke så mye saker som er utlyst, noe som er viktig for en velfungerende sameiet. Det hadde vært fint at de som er interessert i å bli med på styret, har nok kunnskap til det og genuine interesse, melder seg...kanskje det er på tiden å ha litt forandringen (?)

FORSLAG:

- Styret må ta dette på alvor - undersøke dette grundig og viser med dokumentasjon om det som har blitt gjort og ordne dette definitivt. Siden de har ikke klart til nå ordne dette effektive, anmeldelse til politiet fra styret sin side er nødvendig, på måten at det blir mer formell og mer sannsynlig å fikse dette. Det er ikke bare jeg som har kontaktet politiet, men det har vært også flere henvendelser fra samme adresse - påpekte politiet. I det siste, var det politiet selv som foreslo dette til meg som løsningen - og fordi det er styret sin plikt. Ber også alle som

har blitt forstyrret av lukt av narkotika å si ifra det er de eneste måte at vi kan unngå slike saker i sameiet og kan beholde en trygg eiendom.

Styrets innstilling

Styret har hatt dialog med aktuell nabo, som benekter bruk av narkotika. Videre har styret luktet etter angivelig lukt av narkotika til forskjellige tider på døgnet flere ganger i fellesareal uten at fremmed lukt kunne bekreftes. Et styremedlem ble også med inn i forslagsstillers leilighet, men kunne ikke registrere noen vond lukt eller lukt av narkotika der, selv om forslagsstiller mente det var slik lukt der. Styret har følgelig ikke klart å verifisere påstanden om narkitika og kan ikke gjøre mer med saken.

Styrets innstilling er at forslaget forkastes (ved å stemme mot).

Forslag til vedtak

- Styret må ta dette på alvor - undersøke dette grundig og viser med dokumentasjon om det som har blitt gjort og ordne dette definitivt. Siden de har ikke klart til nå ordne dette effektive, anmeldelse til politiet fra styret sin side er nødvendig, på måten at det blir mer formell og mer sannsynlig å fikse dette. Det er ikke bare jeg som har kontaktet politiet, men det har vært også flere henvendelser fra samme adresse - påpekte politiet. I det siste, var det politiet selv som foreslo dette til meg som løsningen - og fordi det er styret sin plikt. Ber også alle som har blitt forstyrret av lukt av narkotika å si ifra det er de eneste måte at vi kan unngå slike saker i sameiet og kan beholde en trygg eiendom.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Styremedlem Patrick Santos Sørås ble valgt i 2023 og er dermed på valg, Han er villig til å ta gjenvalg.

Varamedlem Arne Øistein Christensen ble valgt i 2023 og ønsker ikke gjenvalg.

Det har ikke blitt foreslått andre kandidater.

Styrets leder, et styremedlem og et varamedlem ble valgt i fjor (for to år) og er ikke på valg.

Vedtektenes § 6:
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to andre medlemmer og et varamedlem. Styret i sameiet Nadderudveien 113 skal bestå av minst to medlemmer som bor i sameiet. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Patrick Santos Sørås

Sak 10

Brannvern

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vennligst les vedlagt informasjon om brannvern.

Forslag til vedtak

Fremlagt informasjon om brannvern tas til orientering.

Vedlegg

4. Brannvern.pdf

ÅRSBERETNING

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Harald Thomas Endresen	Eiksveien 51
Styremedlem	Ovedia Figenschou	Nadderudveien 113
Styremedlem	Patrick Santos Sørås **(på valg)**	Nadderudveien 113
Varamedlem	Volha Aliferovich	Nadderudveien 113
Varamedlem	Arne Øistein Christensen **(på valg)**	Nadderudveien 113

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post post@nadderudveien113.no. Du kan også komme i kontakt med styret via nettsiden www.nadderudveien113.no.

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

Generelle opplysninger om Es Nadderudveien 113
Sameiet består av 63 seksjoner.
Es Nadderudveien 113 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 890158242, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:
20 156

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

Sameiet eier vaktmesterleiligheten U0109, som er seksjon nr. 9.

Sameiet har 1 ansatt.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.
Sameiets revisor er Flattum & Co AS.

Styrets arbeid
Styret har siden årsmøtet 27. juni 2024 avholdt 4 styremøter: 17. oktober og 6. desember 2024 (styremøte og styremiddag), 27. mai og 10 juni 2025. Styrets tre faste medlemmer og varamedlemmene har deltatt i møtene. Styret har ivaretatt ordinær drift og vedlikehold.

Sameiets økonomi
Akontobeløpet for fellesutgifter er kr 4100 pr. måned (fra 1. januar 2024).

Styret fulgte løpende opp fyringskostnadene i løpet av vinteren. Oppstart av sentral-varmeanlegget skjedde ikke før nattefrosten kom. Sentralvarmen ble dessuten tidsstyrt over døgnet med nattsenking av temperaturen. Styret anbefaler seksjonseierne å supplere med en elektrisk varmeovn, noe som anses lønnsomt for sameiet samlet sett pga. statlig strømstøtte.

Forbrenning av bioolje er energikilde både for sentralvarmeanlegget og til oppvarming av varmtvann. Prisnivået på bioolje påvirkes av det generelle prisnivået for olje, og den urolige situasjonen i Europa gjør det usikkert hvordan prisen vil utvikle seg.

Styret legger ikke opp til ytterligere økning av fellesutgiftene i 2025.

Hjemmeside
Sameiet bruker Vibbo, en løsning levert av OBOS. Vibbo (med innlogging) er forbeholdt seksjonseiere i Nadderudveien 113, og gjør det mulig å dele intern informasjon. Hjemmesiden er en kanal for løpende kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne. Styret publiserer meldinger/nyheter til beboere, nøkkeldata om sameiet, kontaktinformasjon og oppdatert oversikt over solgte seksjoner mv.

Vedlikehold
Styret følger opp løpende vedlikehold og vedlikeholdsplanen. Sameiets økonomi har ikke tillatt omfattende vedlikehold i årsmøteperioden.

Styret har fått flere henvendelser om fukt i leiligheter på grunn av kondens. Styret understreker at begge ventilene må være åpne for at naturlig avtrekk skal fungere. Styret påpeker også at det lønner seg å lufte jevnlig for å unngå kondens og fuktproblemer.

Brannsikring
Toplica Vukovic er brannansvarlig, og parkeringsplassen skal være møteplass hvis brannalarm utløses.

Dugnad
Det ble gjennomført dugnad i sameiet 9. mai 2025.

Henvendelser fra seksjonseiere
Styret har fulgt opp kontakt med beboere per e-post og telefon, samt vært ansvarlig for fellesutsendelser til seksjonseierne.

Vaktmester
Toplica Vukovic er ansatt som vaktmester. Han ivaretar daglig drift, renhold i fellesarealer og løpende vedlikehold i henhold til stillingsbeskrivelse. Styret har daglig/ukentlig kontakt med vaktmesteren, og anser samarbeidet som svært godt.

Vaktmester har fri bolig, som innberettes til skatteetaten.

Garasjer og parkering
Det er ti garasjeplasser i sameiet. Ni plasser disponeres av beboere, og én garasje er redskapsbod med oppbevaring av blant annet plenklipper/snøfreser. Pris per måned for garasjeplass er 400 kroner. Seksjonseiere kan stå på venteliste for plass.
Sameiet har faste markparkeringsplasser til disposisjon/reservasjon for seksjonseiere. Parkeringsreservasjon tilbys til månedspris 150 kroner.

Styret har inngått avtale med Movel AS om etablering av ladeplasser for elbiler. Akershus fylkeskommune har i denne forbindelse gitt tilsagn om tilskudd til ladeinfrastruktur med inntil kr 26 702. Ladeplassene etableres i 2025.

Forsikring
Sameiets eiendom er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 14299836. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Seksjonseiere som melder skade som ikke dekkes av forsikringen, må dekke sameiets kostnader forbundet med undersøkelse av skaden. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Utbyggingssaken
Etter at kommunestyret vedtok ikke å endre arealkategori for eiendommen fra "Bolig" til "Bolig fremtidig" ved rulleringen av kommuneplanen (som foreslått av ABBL), har det ikke skjedd mer knyttet til utbyggingssaken eller avtalen med ABBL. Avtalen er ikke avsluttet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlige avvik
Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader enn budsjettert til fyring, vedlikehold og TV/bredbånd (pga. en gunstigere avtale med Telia Norge AS).

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet, og kr 100 000 foreslås overført til vedlikeholdsfond. Resten foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1 275 361.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2025".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 480 000 til ordinært vedlikehold.

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Lån
Sameiet har ingen lån.

Felleskostnader
Budsjettet er basert på de ordinære felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

EIERSEKSJONSSAMEIET NADDERUDVEIEN 113
ORG.NR. 890 158 242, KUNDENR. 7974

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 089 252	2 866 920	3 100 000	3 100 000
Andre inntekter	3	16 902	21 233	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 106 154**	**2 888 153**	**3 120 000**	**3 120 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-107 875	-100 304	-120 000	-120 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-150 000	-120 000
Avskrivninger		0	-3 009	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 219	-10 219	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-119 330	-113 483	-119 000	-125 000
Konsulenthonorar	7	-2 829	-267	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-153 059	-336 696	-480 000	-480 000
Forsikringer		-160 373	-141 153	-150 000	-180 000
Kommunale avgifter	9	-561 648	-514 662	-561 800	-646 000
Energi/fyring	10	-791 347	-845 989	-950 000	-950 000
TV-anlegg/bredbånd		-386 169	-434 328	-400 000	400 000
Andre driftskostnader	11	-83 442	-77 080	-87 000	-87 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 497 290**	**-2 697 190**	**-3 038 800**	**-3 129 000**
DRIFTSRESULTAT		**608 864**	**190 963**	**81 200**	**-9 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 854	3 790	0	0
Finanskostnader		0	-278	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**5 854**	**3 512**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**614 718**	**194 475**	**81 200**	**-9 000**
Overføringer:					
Overført til vedlikeholdsfond		100 000	0		
Til opptjent egenkapital		514 718	194 475		

EIERSEKSJONSSAMEIET NADDERUDVEIEN 113
ORG.NR. 890 158 242, KUNDENR. 7974

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		295	7 790
Forskuddsbetalte kostnader		58 394	63 869
Driftskonto OBOS-banken		1 392 215	682 764
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 047	8 295
SUM OMLØPSMIDLER		**1 458 951**	**762 718**
SUM EIENDELER		**1 458 952**	**762 719**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Vedlikeholdsfond		100 000	0
Opptjent egenkapital	16	1 175 363	660 644
SUM EGENKAPITAL		**1 275 363**	**660 644**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 074	35 219
Leverandørgjeld		127 456	48 127
Skyldige offentlige avgifter	14	13 482	13 662
Annen kortsiktig gjeld	15	5 578	5 067
SUM KORTSIKTIG GJELD		**183 590**	**102 075**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 458 952**	**762 719**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 28.05.2025
Styret i Eierseksjonssameiet Nadderudveien 113

Harald Thomas Endresen/s/ Ovedia H. Soleng Figenschou/s/ Patrick Santos Sørås/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 044 052
Garasjeleie	38 000
Parkeringsleie	7 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 089 252**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Vaskeriinntekter	10 602
Salg nøkler	6 300
SUM ANDRE INNTEKTER	**16 902**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-54 000
Påløpte feriepenger	-5 508
Fri bolig	-144 000
Naturalytelser speilkonto	144 000
Arbeidsgiveravgift	-45 615
Yrkesskadeforsikring	-2 753
SUM PERSONALKOSTNADER	**-107 875**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 219.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 829
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 829**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-49 061
Drift/vedlikehold elektro	-15 143
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 875
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-84 940
Kostnader dugnader	-2 040
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-153 059**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-285 966
Feieavgift	-2 351
Renovasjonsavgift	-273 331
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-561 648**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-70 249
Olje	-721 098
SUM ENERGI / FYRING	**-791 347**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 334
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 319
Datautstyr	-809
Annet driftsmateriale	-1 850
Lyspærer og sikringer	-2 641
Vaktmestertjenester	-46 875
Andre fremmede tjenester	-980
Trykksaker	-67
Andre kontorkostnader	-862
Porto	-100
Drivstoff	-1 334
Vedlikehold biler/maskiner	-1 715
Bank- og kortgebyr	-3 557
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-83 442**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	0
Renter bank	5 279
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	575
SUM FINANSINNTEKTER	**5 854**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER
Gressklipper

Tilgang 2018	90 353	
Avskrevet tidligere	-90 352	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-8 047
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 435
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-13 482**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-5 508
Gebyr og fakturaomkostninger	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 578**

NOTE: 16
VAKTMESTERLEILIGHET

Eierseksjossameiet Nadderudveien 113 med organisasjonsnummer 890 158 242 sin leilighet seksjon nr.9 av Gnr.20 Bnr 156 med andel i fellesanlegg og tomteanlegg, herunder garasjeanlegget i Bærum Kommune.

Eierseksjonssameiet eier seksjon nr. 9 som har leilighetsbetegnelse U0109. Byggningen er oppført i 1960 årene og eiendommen ble seksjonert og eierseksjonssameiet stiftet 27.02.1976.

Leiligheten har i alle år vært benyttet som vaktmesterleilighet. Vaktmester har fri bolig og verdien av denne utgjør i hovedsak hans lønn for utføring av vaktmestertjenester

Verdien av fri bolig innrapporteres som lønn, og vaktmester betaler skatt av fordelen.

Verdien av eierseksjonen er aldri bokført under eiendeler/balanse. Om verdien skulle vært ført der ville den være så lav som verdien var på tidspunktet for oppføring av bygningen. Etter regnskapsloven er det ikke anledning til å skrive opp verdien til den skattemessige del av omsetningsverdien. Nøyaktig verdi på oppføringstidspunktet vil være tidkrevende og vanskelig å finne frem til. Eierseksjonssameiet har ingen økonomiske interesse i å finne frem til denne verdien.

Sign revisjonsberetning Nadderudveien 113.pdf

Til Årsmøtet i Eierseksjonssameiet Nadderudveien 113

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Eierseksjonssameiet Nadderudveien 113 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 614.718. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling pr. 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:
GGi INDEPENDENT MEMBER

Vedlegg 3

Sign revisjonsberetning Nadderudveien 12.pdf

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

22 av 28

Oslo, 6. juni 2025
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

Vedlegg 3

Informasjon om brannvern fra styret

Informasjonen er hentet fra nettsidene til Asker og Bærum brannvesen IKS.
www.abbv.no/brannsikkerhet-i-hjemmet

Slokkeutstyr

Alle boliger skal ha egnet slokkeutstyr. Det kan enten være en husbrannslange, pulver- eller et skumapparat. Slokkeutstyret skal monteres lett tilgjengelig og må kontrolleres jevnlig. Det er eieren av boligen som har ansvaret for å anskaffe og montere slokkeutstyr samt å kontrollere at utstyret er i orden.

Vedlikehold av husbrannslange

En husbrannslange kan du kontrollere selv og det bør du gjøre en gang i året. Slik gjør du det:

- Rull ut hele slangen.
- Kontroller at kranen fungerer.
- Sjekk at slangen ikke er morken eller sprukket.

Vedlikehold av brannslokkeapparater

Både skum- og pulverapparater må ha et visst trykk for å fungere. Pilen på trykkmåleren på toppen av apparatet skal stå på det grønne feltet. Dette bør du sjekke en gang i kvartalet. Kontrollerer at forseglingen eller plomberingen på toppen av apparatet ikke er brutt, og at apparatet ikke har skader eller rust.

Profesjonell kontroll

Apparater med pulver skal til kvalifiserte fagpersoner for kontroll/service hvert 5. år og på utvidet kontroll og service hvert 10. år.
Apparater med skum skal til kvalifiserte fagpersoner for kontroll/service hvert 5. år eller etter produsentens anbefaling.

Tilleggsslokkemidler

Branntepper er laget av glassfibermaterialer med sterk brannmotstand. Et branntepe er en billig og et effektivt slokkemiddel mot små branner. Ha gjerne flere branntepper i hus. På kjøkkenet kan et branntepe komme spesielt til nytte. Der kan du bruke det til å kvele flammer i gryter og frityr.

Slokkespray kan ikke erstatte vanlige brannslokkingsapparater, men er et supplement du kan ha lett tilgjengelig, for eksempel på kjøkkenet. Du kommer raskt i gang med å slokke, så kan andre løpe etter det store skum- eller pulverapparatet imens.

Alle må ha røykvarsler

Alle boliger skal ha godkjente røykvarslere. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når alle dører er lukket. Flere røykvarslere gir økt trygghet.

Eieren av boligen har ansvaret for å anskaffe og montere røykvarsler. Brukeren av boligen har ansvaret for å teste røykvarslerne og skifte batteri.

Det finnes to ulike typer røykvarslere; optiske og ioniske. Boligbranner starter ofte som ulmebranner. Optiske røykvarslere varsler slike branner raskest.

Slik plasserer du røykvarsleren riktig

Halvparten av alle boligbranner oppstår om natten. Sørg for at røykvarslerne vekker alle.

- Røykvarslere skal normalt monteres på høyeste punkt i taket og minst en halv meter fra veggen. Sjekk alltid monteringsanvisningen.
- Røykvarslerne skal kunne høres tydelig på alle soverom når alle dører er lukket.

Du bør sette opp røykvarslere i alle lukkede rom, for eksempel på barnerom og andre soverom. Installer også røykvarsler i nærheten av vaskemaskin, oppvaskmaskin og i rom med komfyr.

Test hver måned

Halvparten av alle dødsbranner skjer i boliger med røykvarsler som ikke virker. Pass på at røykvarslerne fungerer i boligen din. Alle røykvarslere bør testes med jevne mellomrom, helst en gang i måneden. Test røykvarsleren ved å holde ”test-knappen” inne noen sekunder. Røykvarsleren skal da begynne å pipe. Om den ikke gjør det må du bytte batteri og gjenta testen, eventuelt kjøpe ny varsler.

I tillegg til å teste røykvarsleren med testknappen, bør du med jevne mellomrom teste med røyk. Du kan f.eks. blåse røyk fra en fyrstikk eller et stearinlys mot røykvarsleren. Dersom røykvarsleren ikke reagerer med nytt batteri, er røykvarsleren defekt og må skiftes. De fleste røykvarslere lager korte og svake pip når batteriet begynner å bli dårlig. Du må da skifte batteri.

Bytt batteri hvert år

De fleste røykvarslere lager korte og svake pip når batteriet begynner å bli dårlig. Du må da skifte batteri så snart som mulig. Røykvarslere bør testes minst en gang i måneden og hver gang du har vært bortreist over lengre tid. Du kan bruke en pinne eller lignende for å gjøre det enklere å nå opp. Batteriet bør skiftes en gang i året.

Gjør det til en vane å bytte batteri 1. desember, det er nemlig røykvarslerens dag.
HUSK: Trådløse seriekoblede røykvarslere må ha alkalisk batteri av god kvalitet!

Levetid på røykvarslere

En røykvarsler bør normalt byttes ut etter åtte til ti år. På de aller fleste røykvarslere er det angitt levetid på etiketten bak på varsleren. I rom med mye støv og skitt kan detektoren bli ustabil, og gi falske alarmer fordi sensoren blir skitten eller støvete. I slikt miljø vil levetiden til røykvarsleren være kortere.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.06.25 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 29.06.25
Selskapsnummer: 7974 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET NADDERUDVEIEN 113

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Harald Thomas Endresen

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Ovedia Hansine Soleng Figenschou

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsberetning og årsregnskap

Årsberetning og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres med kr 100 000 til vedlikeholdsfond og kr 514 718 til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Veilendende budsjett

Veiledende budsjett vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000 som fordeles av styret. Revisor honoreres etter faktura.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Innkommet forslag fra Volha Aliferovich

Sentralvarmen skrus på 15. oktober på høsten.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Innkommet forslag fra Cristina Agudelo Ospina

- Styret må ta dette på alvor - undersøke dette grundig og viser med dokumentasjon om det som har blitt gjort og ordne dette definitivt. Siden de har ikke klart til nå ordne dette effektive, anmeldelse til politiet fra styret sin side er nødvendig, på måten at det blir mer formell og mer sannsynlig å fikse dette. Det er ikke bare jeg som har kontaktet politiet, men det har vært også flere henvendelser fra samme adresse - påpekte politiet. I det siste, var det politiet selv som foreslo dette til meg som løsningen - og fordi det er styret sin plikt. Ber også alle som har blitt forstyrret av lukt av narkotika å si ifra det er de eneste måte at vi kan unngå slike saker i sameiet og kan beholde en trygg eiendom.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Patrick Santos Sørås

Sak 10 Brannvern

Fremlagt informasjon om brannvern tas til orientering.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: post@propr.no

Deres ref.: nadderudveien 113, 1359 eiksmarka (h0217) #322230 . Vår ref.: 7974-1-050 Dato: 02.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Es Nadderudveien 113
Organisasjonsnr:	890158242
Seksjonseier:	Oliferuk, Iryna
Medeier:	Baranov, Oleg
Leilighetsnummer:	050
Adresse:	Nadderudveien 113, 1359 EIKSMARKA
Seksjonsnummer:	50
Gnr.	20
Bnr.	156

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Sparebank 1 Forsikring AS- polisenummer 14299836.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret kan kontaktes: post@nadderudveien113.no Vaktmester: Toplica Vukovic tlf 902 95 820 to_vu@hotmail.com
Skilt: Postkasseskilt bestilles på sameiets hjemmeside nadderuveien113.no. Dørklokker og koding av nøkler bestilles hos vaktmester. Parkering: uteparkering 50 stk og 10 stk garasjer tildeles etter venteliste, kontakt styret. Fyring: biobrensel, inkludert i felleskostnadene med varmtvann.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 200,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 200,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	386,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-

Annen formue:	102 606,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Vibeke Karlsen pr. e-post: vibeke.karlsen@obos.no eller telefon: 22 86 58 34.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Harald Thomas Endresen, e-post: nadderudveien113@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 20, Bruksnummer 156, Seksjonsnummer 50 i 3201 BÆRUM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	04.03.2026 kl. 08.51
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	04.03.2026 kl. 08.50

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/922091-1/200 27.07.2021 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 850 000
Omsetningstype: Fritt salg
BARANOV OLEG
FØDT: 25.06.1990 IDEELL: 1/2
OLIFERUK IRYNA
FØDT: 17.01.1994 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1931/900359-1/100 29.10.1931 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestm. om parkeringsplasser m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 20 BNR: 156

1933/900357-1/100 14.07.1933 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 20 BNR: 190
Bestm. om sportsplasser m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 20 BNR: 156

1941/660-1/100 28.05.1941 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 20 BNR: 211
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 20 BNR: 156

1943/743-1/100 15.07.1943 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3201 GNR: 20 BNR: 156

1956/9470-1/100 10.11.1956 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 20 BNR: 156

1958/1486-1/100 11.03.1958 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 20 BNR: 156

1976/3804-3/100 27.02.1976 **PANTSETTELSESERKLÆRING**
Beløp: NOK 10 000
Panthaver: SAMEIET
LØPENR: 1009787
Prior. etter første kjøpesum, uten opptrinnsrett.
Med plikt til å vike etter 90% av lånetakst.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/922098-1/200 27.07.2021 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 420 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2023/446028-1/200 02.05.2023 12:13 ** ENDRING VED FUSJON
FRA: SBANKEN ASA
ORG.NR: 915 287 700
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1976/3804-2/100 27.02.1976 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 50
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 152/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 063 SEKSJONER

2020/752873-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 20 BNR: 156 FNR: 0 SNR: 50

2024/36170-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 20 BNR: 156 FNR: 0 SNR: 50

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 156, Seksjonsnr 50	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Nadderudveien 113, gatenr 1510	**Grunnkrets:**	401	Grav 01
(fra bruksenhet)	1359 Eiksmarka	**Valgkrets:**	3	Grav
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	27.02.1976	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	152/10 000
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	8 132,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/20/156	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/20/156/0/1	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/2	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/3	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/4	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/5	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/6	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/7	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/8	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/9	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/10	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/11	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/12	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/13	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/14	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/15	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/16	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/17	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/18	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/19	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/20	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/21	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/22	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/23	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/24	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/25	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/26	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/27	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/28	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/29	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/30	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/31	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/32	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/33	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/34	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/35	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/36	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/37	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/38	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/39	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/40	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/41	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/42	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/43	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/44	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/45	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/46	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/47	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/48	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/49	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/50	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/51	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/52	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/53	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/54	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/55	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/56	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/57	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/58	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/59	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/60	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/61	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/62	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/63	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/20/156	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/20/156/0/1	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/2	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/3	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/4	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/5	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/6	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/7	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/8	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/9	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/10	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/11	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/12	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/13	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/14	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/15	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/16	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/17	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/18	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/19	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/20	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/21	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/22	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/23	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/24	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/25	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/26	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/27	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/28	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/29	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/30	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/31	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/32	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/33	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/34	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/35	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/36	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/37	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/38	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/39	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/40	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/41	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/42	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/43	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/44	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/45	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/46	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/47	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/48	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/49	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/50	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/51	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/52	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/53	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/54	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/55	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/56	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/57	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/58	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/59	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/60	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/61	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/62	0,0
			Mottaker	3201/20/156/0/63	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nadderudveien 113	H0217	Bolig	35,0	Kjøkken	1	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	3 495,0	Igangset.till.:	15.08.1957
Energikilde:	Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Sentralvarme	BRA totalt:	3 495,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	07.03.1961
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	63
Bygningsnr:	6699081			Antall etasjer:	4

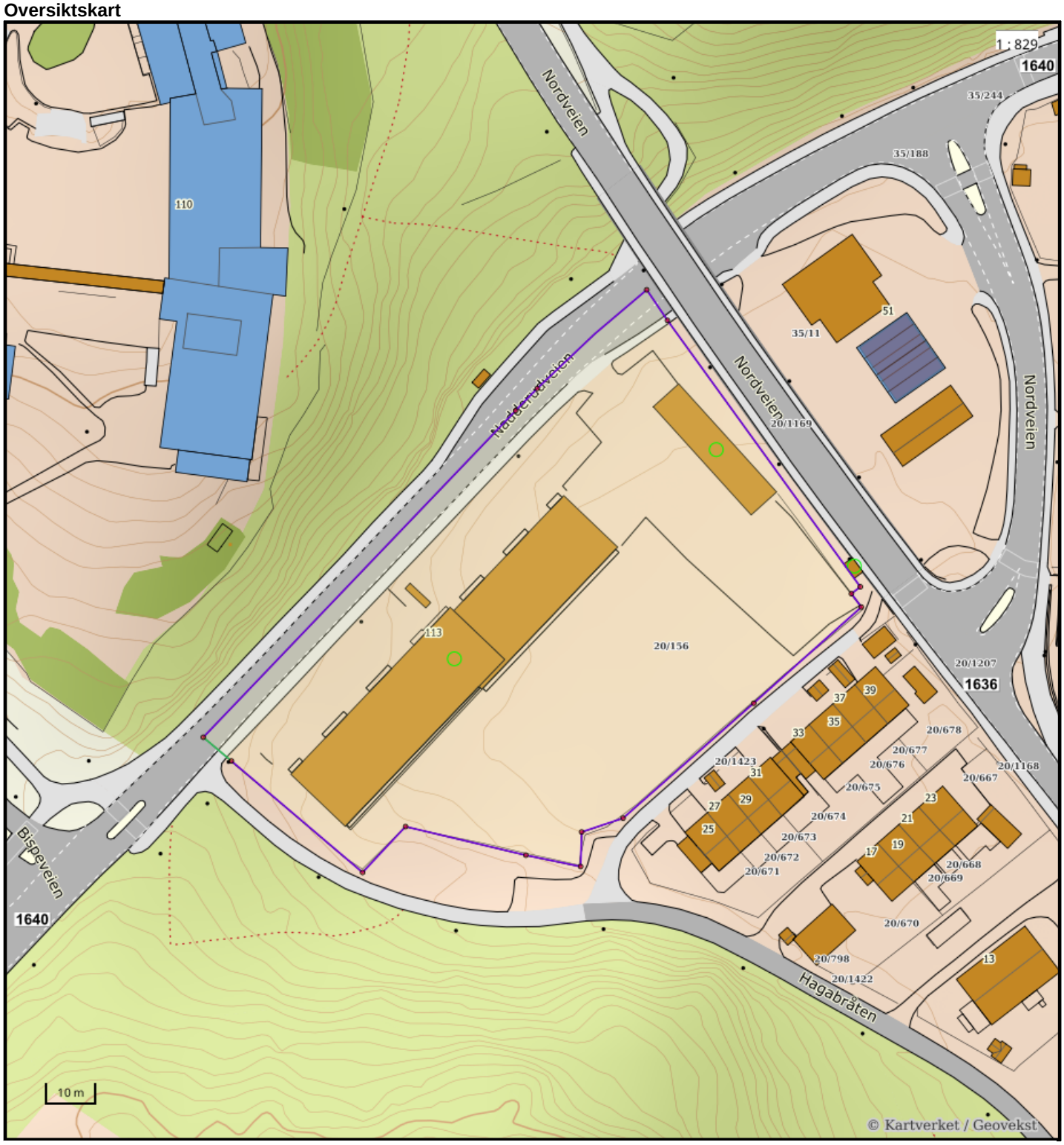
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	10		857,0		857,0				
H01	17		1 027,0		1 027,0				
H02	23		1 027,0		1 027,0				
H03	13		584,0		584,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

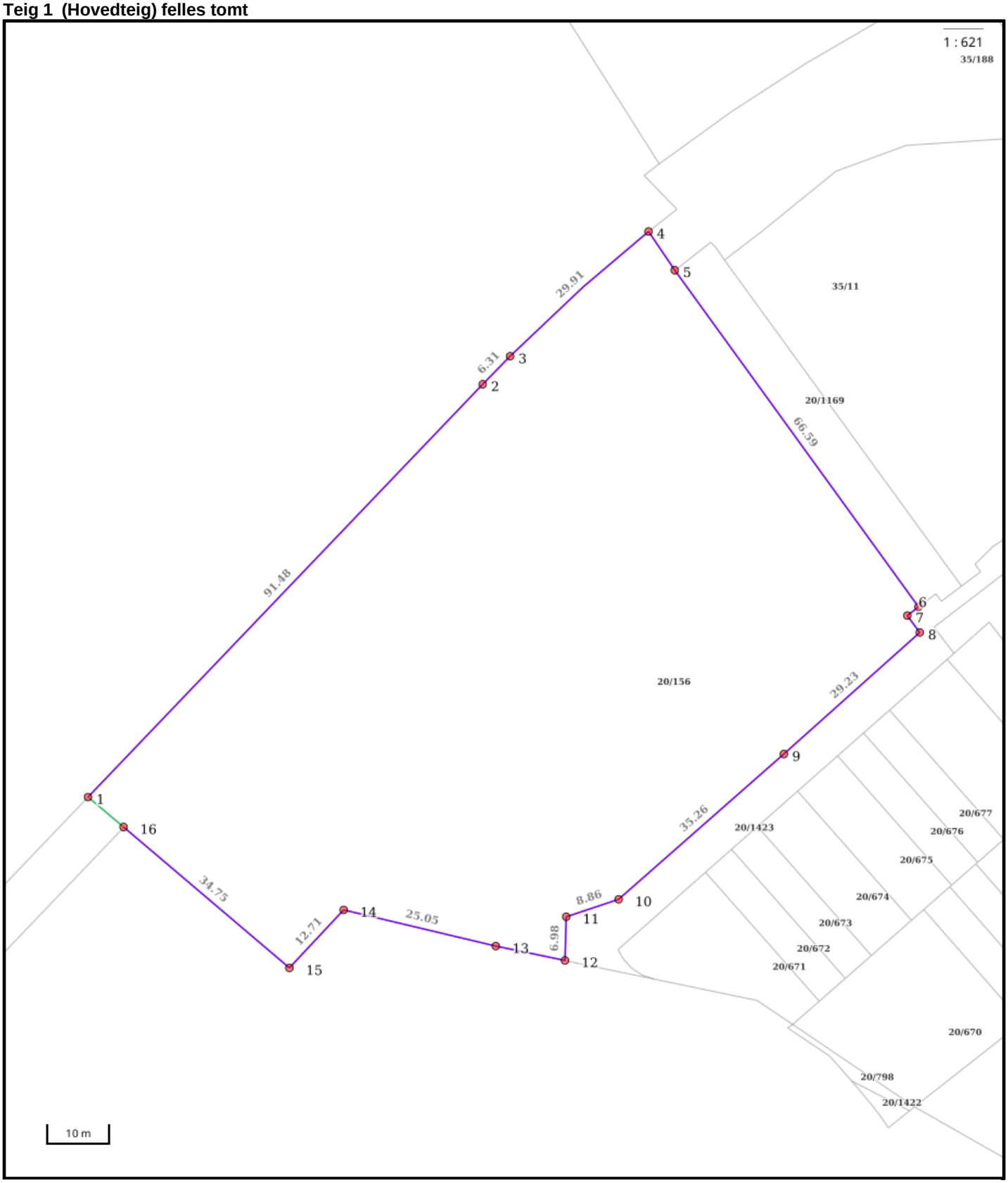
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 8 132,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 432,55	589 678,79	91,48m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 645 504,14	589 735,74	6,31m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 645 509,03	589 739,72	29,91m	Terrengmålt	200	280,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 645 530,95	589 760,06	7,52m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 645 525,13	589 764,83	66,59m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	-1 307,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 645 474,94	589 808,59	2,32m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 645 473,37	589 806,88	3,40m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 645 470,86	589 809,18	29,23m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 645 449,54	589 789,18	35,26m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 645 423,92	589 764,95	8,86m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 645 420,33	589 756,85	6,98m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 645 413,36	589 757,25	11,34m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 645 414,65	589 745,98	25,05m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 645 418,24	589 721,19	12,71m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 645 408,24	589 713,35	34,75m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 645 428,24	589 684,93	7,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

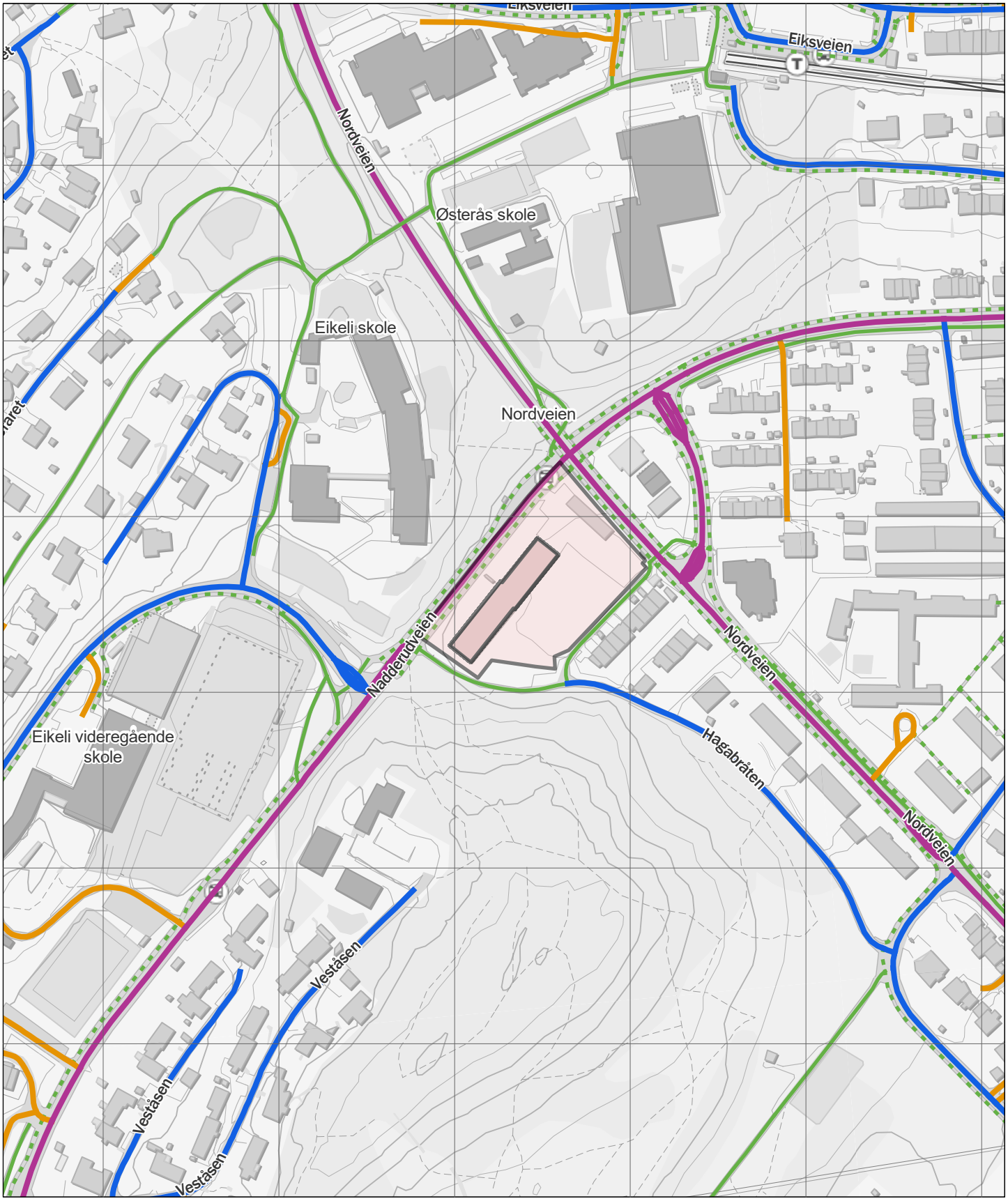
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I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

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/156/0/50
Adresse: Nadderudveien 113, 1359 EIKSMARKA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 01/03/2026



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Bilferje
Skogsbilveg
Annet

Utskriftsdato: 01.03.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	156	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	50
Adresse	Nadderudveien 113, 1359 EIKSMARKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kommuneplanens arealdel 2022-42

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7418655

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9) 3

Hensikt 3

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler 4

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5) 4
2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5) 4
3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1) 5
4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4) 6
5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3) 6

Barn og unge 7

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5) 7

Arkitektur, kulturminner og landskap 7

7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7) 7
8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7) 11
9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6) 11
10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5) 11

Naturmangfold og blågrønne strukturer 12

11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8) 12
12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6) 13
13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6) 13
14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5) 14

Mobilitet og parkering 14

15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8) 14
16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4) 15
17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) 15

Handel og senterstruktur 18

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur 19

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8) 19
21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8) 19

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

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

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

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

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

2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

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

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

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

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

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

f. sammenslåing av boenheter

g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring

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

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

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

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

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

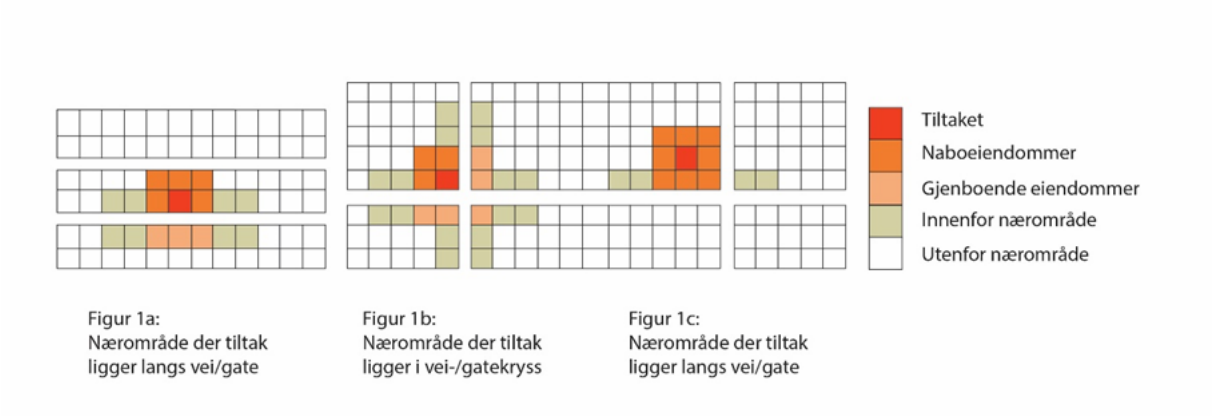
7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser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

7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

7.4.3. Småhusområder

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



Figur 1a: Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b: Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c: Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

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

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

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

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

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

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

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

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

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

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

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

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

7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

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

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

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

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

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

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

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

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

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

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

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

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

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

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

Retningslinje

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

10.5. Lysforurensning

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

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

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

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

11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.

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

Retningslinjer:

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

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

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

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

13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

14.1. **Strand og kystsone**

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

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

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

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

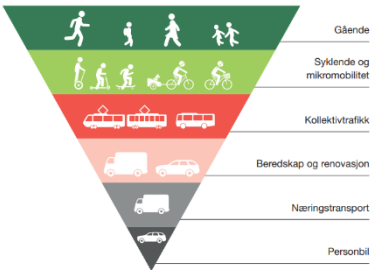
14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

14.2 **Kyststi**

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

Mobilitet og parkering

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

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

Handel og senterstruktur

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

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

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

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

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

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

Retningslinjer:

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

19.2. **Funksjonsblanding**

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

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

Retningslinjer:

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

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

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

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

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

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

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

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

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

e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m2 BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

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

28.2.4. Høyder

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

28.2.5. Adkomst

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

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

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

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

30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.

30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

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

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

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

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

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. **Næringsparker**

32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker

a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.
   Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

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

32.2. **Næringsbebyggelse**

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

33. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

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

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

33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m2. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m2 uteoppholdsareal

Retningslinje:

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

33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m² for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m² for eiendommen.

Retningslinjer:

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

33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.

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

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

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

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

Retningslinjer:

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

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

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.
35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

Retningslinjer:

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

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

37.1. Generelle retningslinjer

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

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

38.1. Generelle retningslinjer

38.1.1. I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.

38.1.2. Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)

38.1.3. Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

38.1.4. Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.

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

39.1.1. Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.

39.1.2. Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.

39.1.3. Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.

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

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

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

41.1. Innenfor området angitt som flomsoner (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).

41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for

samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

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

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

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

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

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

43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen
43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

For konkrete områder er det i tillegg angitt følgende føringer for videre planarbeid:

44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området

- Ikke konkurrere med sentrumsområder
- Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
- Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
- Bidrar til en generell kvalitetsheving av området hvor omgivelseskvaliteter vektlegges, med fokus på å unngå at området blir en barriere og at det tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser som bidrar til å knytte omkringliggende områder sammen.

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1988012

I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 23.09.1992 godkjent disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NADDERUDVEIEN, GANG-/SYKKELVEI FRA NORDVEIEN TIL DYREFARET

§ 1
Det regulerte området er vist på planen med reguleringslinje. Innenfor planområdet gjelder disse bestemmelser ved siden av plan og bygningsloven med vedtekt for Bærum Kommune.

§ 2
Det skal utarbeides landskapsplan for terrengbehandling og beplantning. Denne skal sendes bygnings- og reguleringsvesenet for godkjennelse. Tiltakene som framkommer av planen skal utføres samtidig med veianlegget og inngå i veiprosjektets kostnader.

§ 3
Det tillates oppført støyskjerm med plassering som vist på planen. Skjermens høyde skal ikke overstige 2m over tilstøtende terreng. Utforming og materialvalg skal være tilpasset eksisterende bebyggelse.
På strekningen Nadderudveien 87-103 skal skjermene ha en sammenhengende og ensartet utforming.

§ 4
Det er ikke tillatt å etablere andre avkjørsler enn de som er vist på planen.

oooOOOooo

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

Utskriftsdato: 01.03.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	156	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	50
Adresse	Nadderudveien 113, 1359 EIKSMARKA								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

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

Plannummer 1978031

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 26.05.1983 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NORDVEIEN, MELLOM BJERKELUNDSVEIEN OG NADDERUDVEIEN

§ 1
Innenfor de regulerte områder gjelder disse bestemmelser i tillegg til bygningsloven med vedtekter for Bærum. Unntak fra bestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor samme lovramme.

§ 2
Eksisterende verdifull vegetasjon bør bevares.

§ 3
Ved søknad om bygge- eller delingstillatelse skal det gjøres rede for disponeringen av den ubebygde del av tomten inklusive hovedbølet og hvordan de krav som er nevnt i bygningslovens § 69 med vedtekter kan oppfylles.

§ 4
Biloppstillingsplasser anlegges samtidig med bebyggelse, etter den norm bygningsrådet bestemmer.

§ 5
a) Feltene Bl-B5 skal bestå av boligbebyggelse. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etg. Bebygget areal skal ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal.
b) Felt B6 kan ikke bebygges ytterligere.

§ 6
Spesielle adkomstforhold:
a) Fellesareal F4 skal være felles garasje/parkering for eiendommene Nordterrassen 1,3,5,9,13,17 og 21, gnr. 20, bnr. 251, 252, 253, 255, 271, 273 og 275.
b) Fellesareal F5 skal være fellesadkomst med garasje/parkering for eiendommene Nordveien 34 b og c, gnr. 20 bnr. 912 og 913.
c) Fellesareal F7 skal benyttes tll felles garasje/parkering for eiendommen Nordveien 48 a-d, og 50 a-c, gnr. 20, bnr 678, 677, 676, 675, 674, 673 og 672.
d) Gangvei på nordsiden av de under punkt c nevnte eiendommer skal kunne brukes til kjørbar adkomst til de samme eiendommer.

§ 7
Eiendom med avkjørsel mot Nordveien, som på planen er vist stengt, skal ha adkomst til bakenforliggende veg eller felles avkjørsel. Ved fortetting (av disse eiendommer) skal ny adkomst

opparbeides og eksisterende adkomst til Nordveien stenges.

§ 8
I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsoner) skal det ved kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0.5 meter over tilstøtende vegers planum. (Jfr. bestemmelsene i veglovens § 31).

oooOOOooo

Bærum kommune

Utskriftsdato: 02.03.2026

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.**	20	**Bruksnr.**	156	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	50
Adresse:	Nadderudveien 113, 1359 EIKSMARKA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☐
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Eierseksjonssameiet Nadderudveien 113	☒

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 01.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	156	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	50
Adresse	Nadderudveien 113, 1359 EIKSMARKA								

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 under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=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/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 153 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 6 979 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1956203 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1956203)

Navn	GRAV, mellom Nadderudv. og Nordv.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.01.1957
Delarealer	**Delareal** 6 962 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

Id	1988012 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1988012)
Navn	NADDERUDVEIEN g/s fra Nordveien til Dyrefaret
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.09.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8993/1988012.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 153 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	1978031 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1978031)
Navn	NORDVEIEN, mellom Bjerkelundsv/Nadderudv.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.05.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8873/1978031.pdf
Delarealer	**Delareal** 17 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023013 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2023013)
Navn	NORDVEIEN 51
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Utskriftsdato: 01.03.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	156	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	50
Adresse	Nadderudveien 113, 1359 EIKSMARKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	164 794,02 kr
Feiing	3 624,00 kr
Renovasjon	339 203,88 kr
Vann	141 001,80 kr
Sum	**648 623,70 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealIkkeOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
3A - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 1	25%	63 stk	5384.19	1/1	0 %	339 203,83 kr	28 266,99 kr
Vann etter areal	15%	3245 m2	39.80	1/1	0 %	129 155,87 kr	10 762,99 kr
Avløp etter areal	15%	3245 m2	45.26	1/1	0 %	146 881,68 kr	12 240,14 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	12,17 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	24,92 kr
Maskinpipe og kanal	0%	16 pr.m.	229.00	1/1	0 %	3 664,00 kr	305,33 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	**619 350,38 kr**	**51 612,54 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **12/27095**
J.post ID: 13/134296

Behandlingsutvalg	**Møtedato**	**Saksnr.**
Delegert for plansaker	31.07.2013	2271/13

Adresse - Tiltak: Nadderudveien 113 - rehabilitering av bad
Gnr/Bnr: 20/156
Tiltakshaver: Sverre Værnes og Anita Muldsvor
Ansvarlig søker: FINN KARLSEN 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 ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

Hanne Høybach
bygningssjef

Alexander Rosenborg-Johnsen
saksbehandler

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 20/156		
Utskriftsdato	01.03.2026	**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 - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 01.03.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	20	**Bnr**	156	**Fnr**	0	**Snr**	50
Adresse	Nadderudveien 113 , 1359 EIKSMARKA						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1957/344	Blokk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1979/1250	Blokk	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2008/5004	Nadderudveien 113 - balkonger	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2011/3650	Nadderudveien 113 - våtrom - membran	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2012/27095	Nadderudveien 113 - rehabilitering av bad	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2025/4137	Nadderudveien 113 - vesentlig endring av konstruksjon	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Bærum Mur Og Flis As
Slependveien 60
1341 SLEPENDEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	25/4137 - 25/109524/EIVN	28.05.2025

Adresse - Tiltak:	Nadderudveien 113 - vesentlig endring av konstruksjon
Gnr/Bnr:	20/156
Tiltakshaver:	Tore Bach-Gansmo
Ansvarlig søker:	Bærum Mur Og Flis 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 er i gjennomføringsplan datert: 12.05.2025 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Eivind Nesterud
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Kopi til:
Tore Bach-Gansmo Nadderudveien 113 1359 EIKSMARKA

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **08/5004**
J.post ID: 08/103789

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	17.12.2008	7072/0

Adresse - Tiltak:	Nadderudveien 113 - balkonger		
Gnr/Bnr:	20/156	Mottatt:	15.12.2008
Tiltakshaver:	Sameiet i Nadderudveien 113	Mangelbrev:	
Ansvarlig søker:	Dr. techn. Olav Olsen AS	Komplett:	15.12.2008

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

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

Dokument	Saksdokid:
Anmodning om ferdigattest - Nadderudveien 113 - balkonger	561564
Kontrollerkæring - Oslo Snekkerentreprenør AS	561565

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

Aud Frøystein
bygningssjef

Ingrid Jørgensen Sollai
saksbehandler

10100700008BKO670691

Sameiet Nadderudvn. 113
Nadderudvn. 113

1343 Eiksmarka

Tømmerm. Stein G. Guterud
Prinsensgt. 4

OSLO 1

Jnr.
1250-79 SH/ÅH
bilag 15

Dato
10.12.1981

BALKONGER PÅ GNR. 20 BNR. 156/719, NADDERUDVN. 113
BYGGEHERRE: NADDERUDVEIEN 113

Vi viser til befaring 9.12.81 vedrørende brukstillatelse for balkonger i blokk på ovennevnte eiendom.

Ved befaringen hadde bygningskontrollen følgende å bemerke:

1. Beslag og vannbrett for dører og vinduer må uføres på en slik måte at vann ikke trenger inn i veggkonstuksjonen, jfr. bygningslovens § 77.

2. Dytt rundt nye dører må ettersees og utbedres, jfr. bygningslovens § 77.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 8. februar 1982.

Skriftlig melding om at ovennevnte pålegg er etterkommet og anmodning om å få ferdigattest utstedt må være bygningsvesenet i hende innen 15. februar 1982.

For bygningssjefen

Jon Hveem
e.f.

Steinar Hofseth

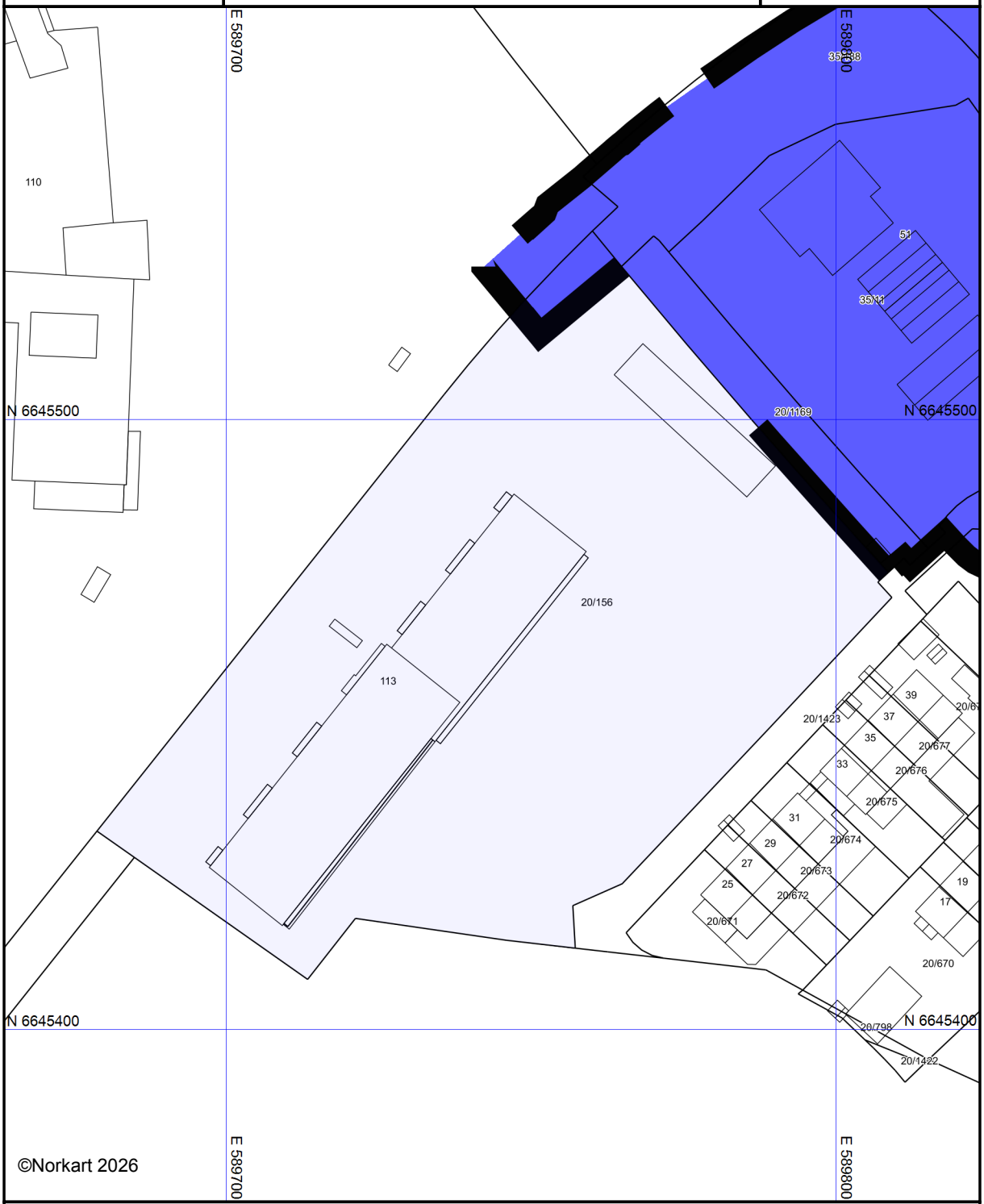
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 20/156/0/50
Adresse: Nadderudveien 113
Utskriftsdato: 01.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

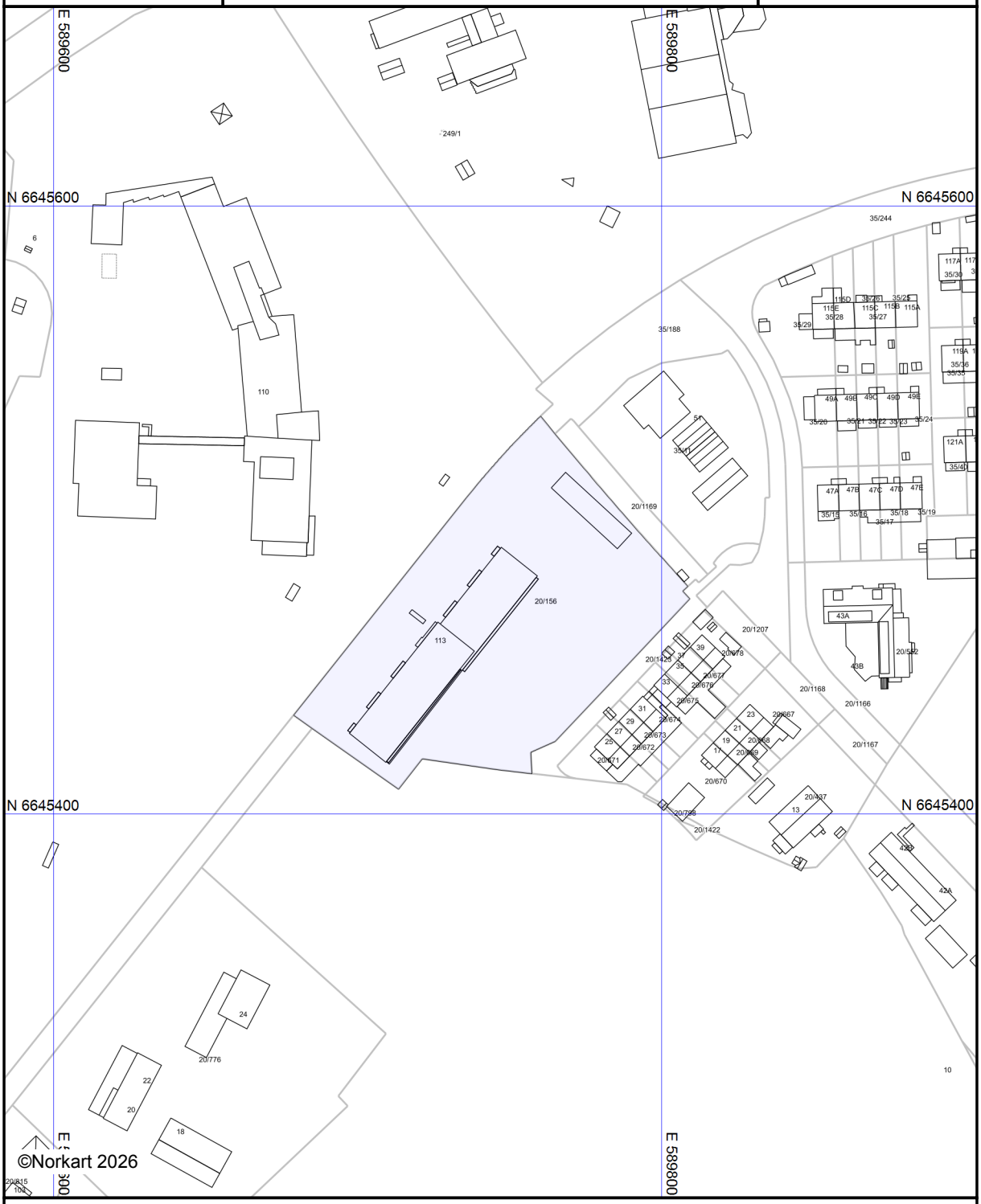
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 20/156/0/50
Adresse: Nadderudveien 113
Utskriftsdato: 01.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

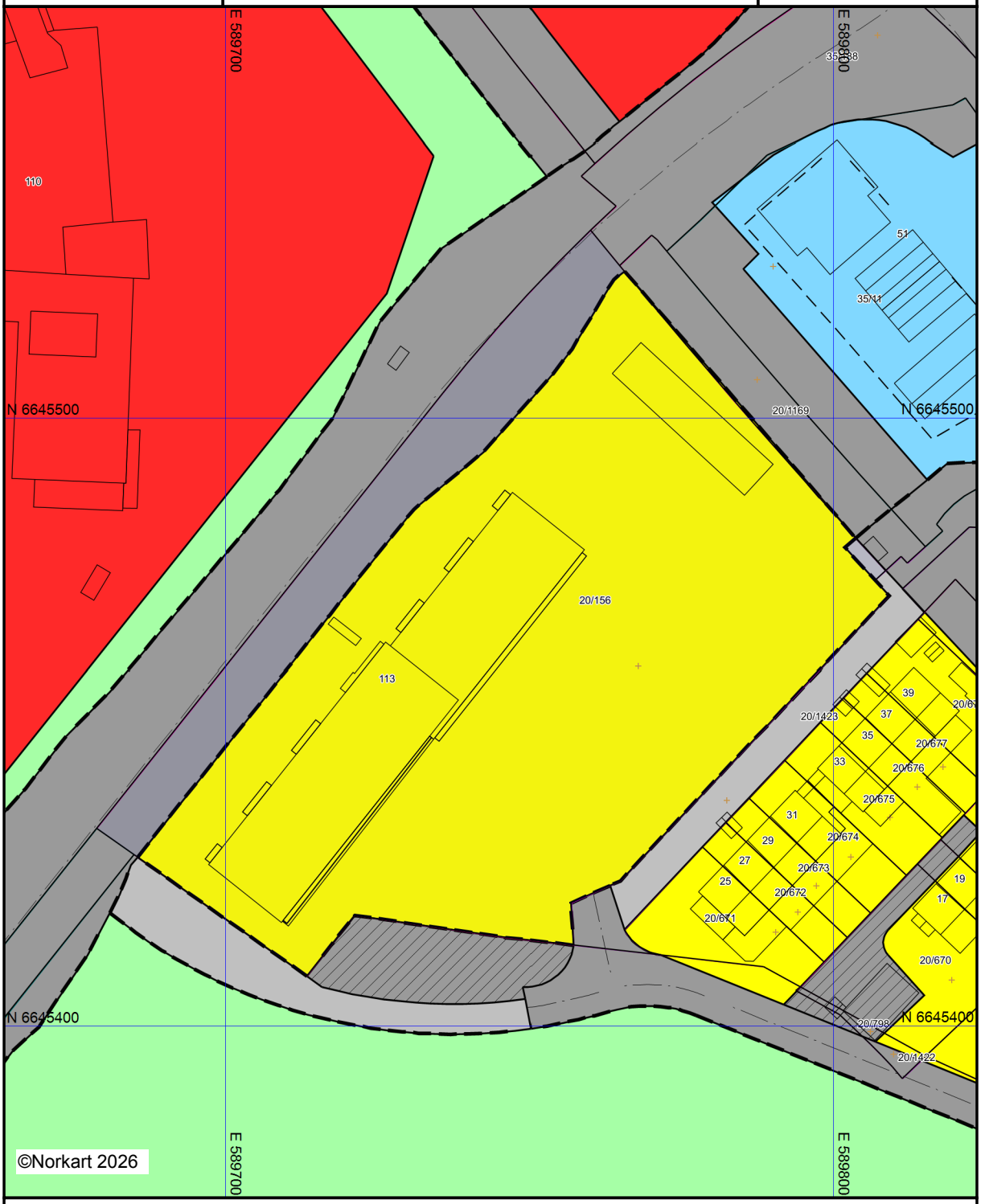
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 20/156/0/50
Adresse: Nadderudveien 113
Dato: 01.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig kirke
- Bensinstasjon

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Park
- Turveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Bolig/Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Idrettsanlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje

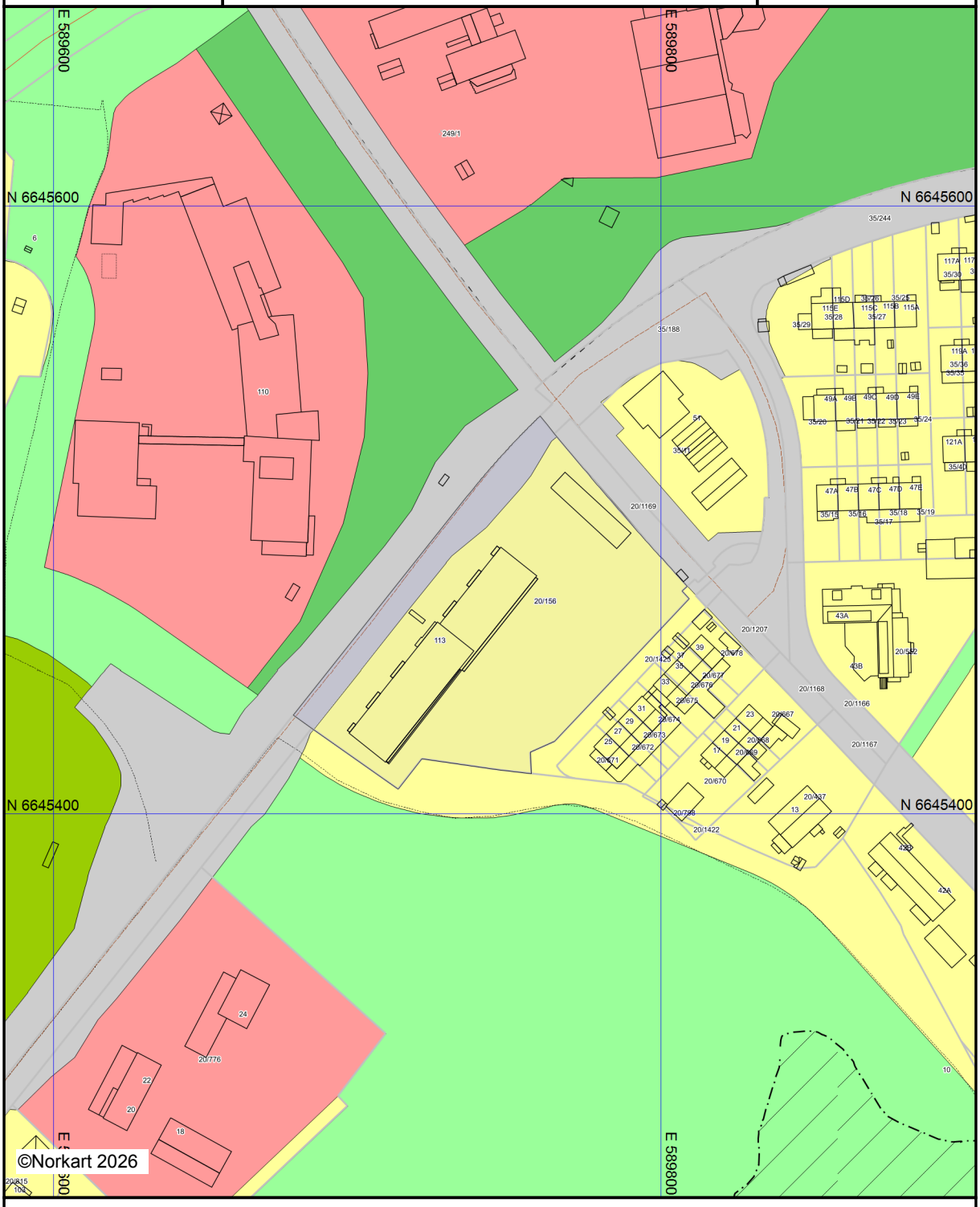
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/156/0/50
Adresse: Nadderudveien 113
Utskriftsdato: 01.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

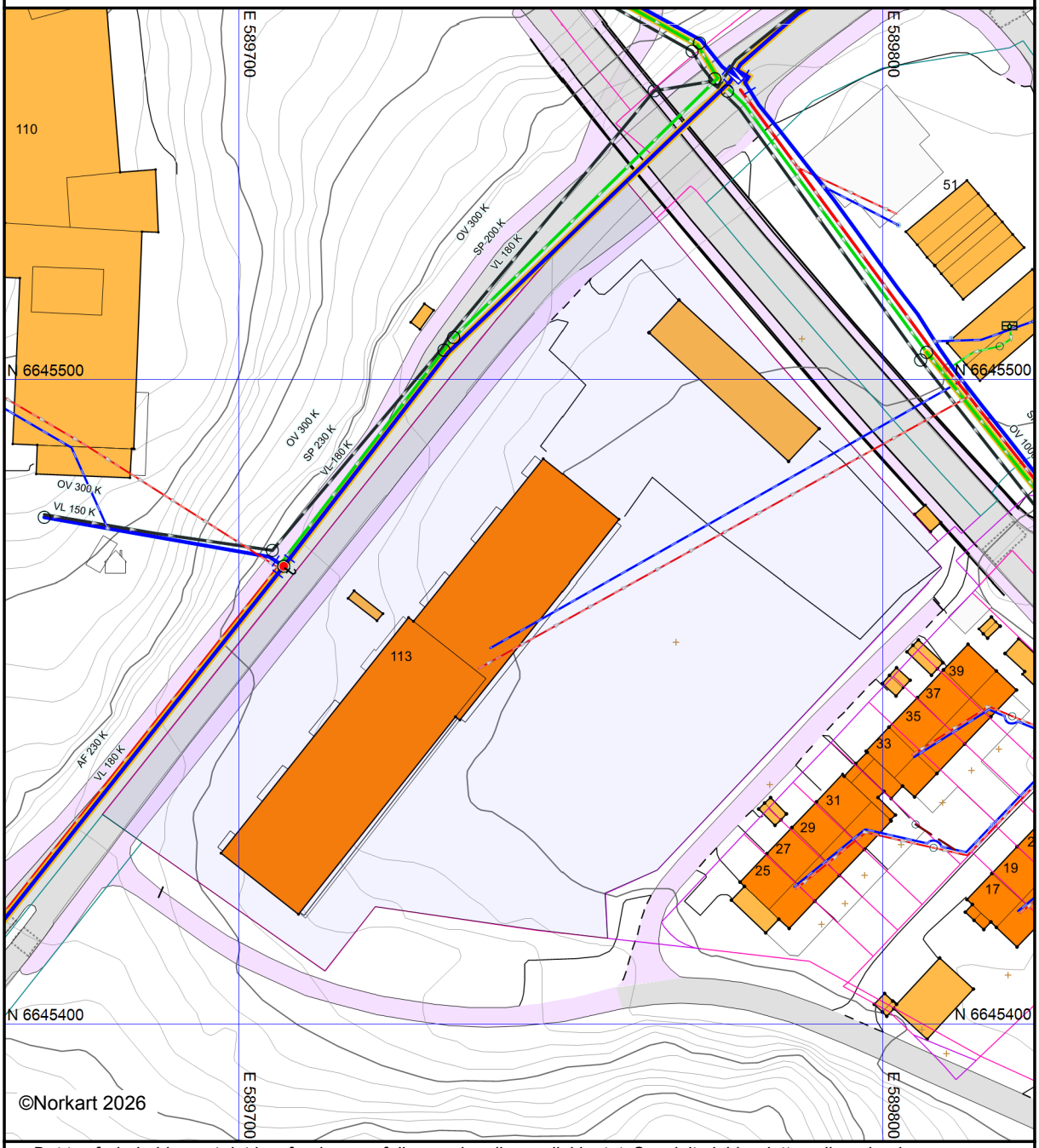
Eiendom: 20/156/0/50
Adresse: Nadderudveien 113
Dato: 01.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

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 8 200**
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.



PLUSS 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

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** 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. PLUSSdekningen 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 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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.