PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

JARENLIA 119

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Energiattest

Utomhusplan

Midlertidig brukstillatelse

Innkalling til Årsmøte - Årsregnskap/budsjett

Vedtekter

Reguleringskart og bestemmelser

Matrikkelkart

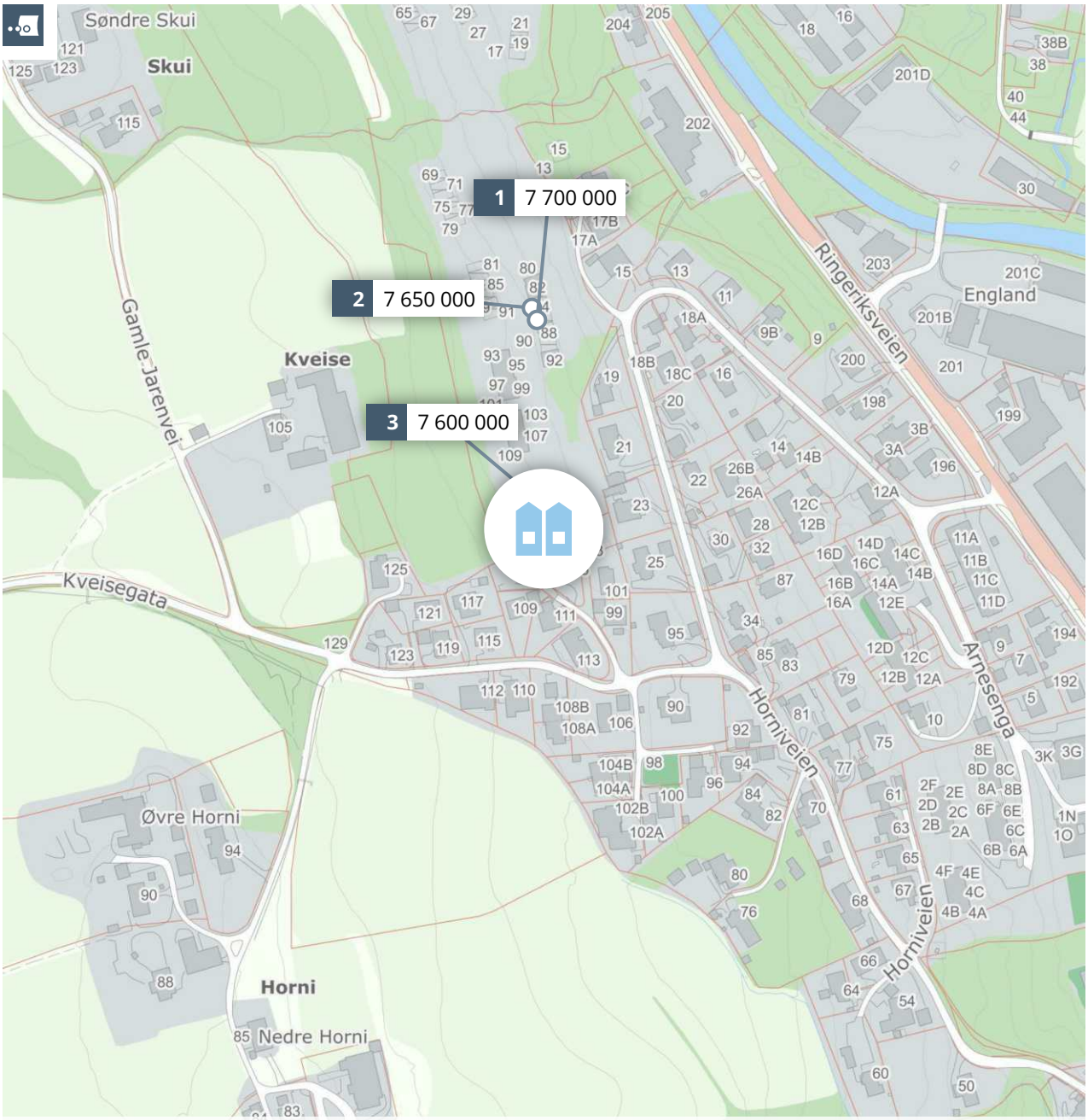
Grunnboksutskrift

Seksjonering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

JARENLIA 119

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 12.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Lillian Ch. Nerlinger.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jarenlia 119, 1340 SKUI

Selveier rekkehus på felleseiet tomt, bygget i 2025

GNR 65 BNR 225 FNR 0 SNR 26 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Kirkerud-Sollihøgda 15

Verdivurdert til

8 000 000

-	8 000 000	53 691
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	149 m²	- m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Tomt					45,4 daa	
Byggeår					2025	

Fellesutgifter	3 500
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jarenlia 86 115 m²	2025	0 m²	4 sov		07.08.2025	7 950 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**66 957**
2	Jarenlia 84 116 m²	2025	45,4 daa	4 sov		23.06.2025	7 950 000	**7 650 000**	0	7 650 000	**65 948**
3	Jarenlia 113 143 m²	2025	0 m²	3 sov		17.09.2025	7 730 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**53 147**

Moderne familiebolig på Skuiholtet, i landlige omgivelser nær grensen til Vestmarka i Bærum. Flotte uteområder med lekeplasser, felleshus med smørebod og sykkelverksted. Skuiholtet er omgitt av vakre grøntområder og aktivitetstilbud. Nærområdet bugner av muligheter for en aktiv fritid med utallige muligheter hele året i Vestmarka, Bærumsmarka, Krokskogen og Tanumskogen. Sandvika ligger kun 15 min. unna.

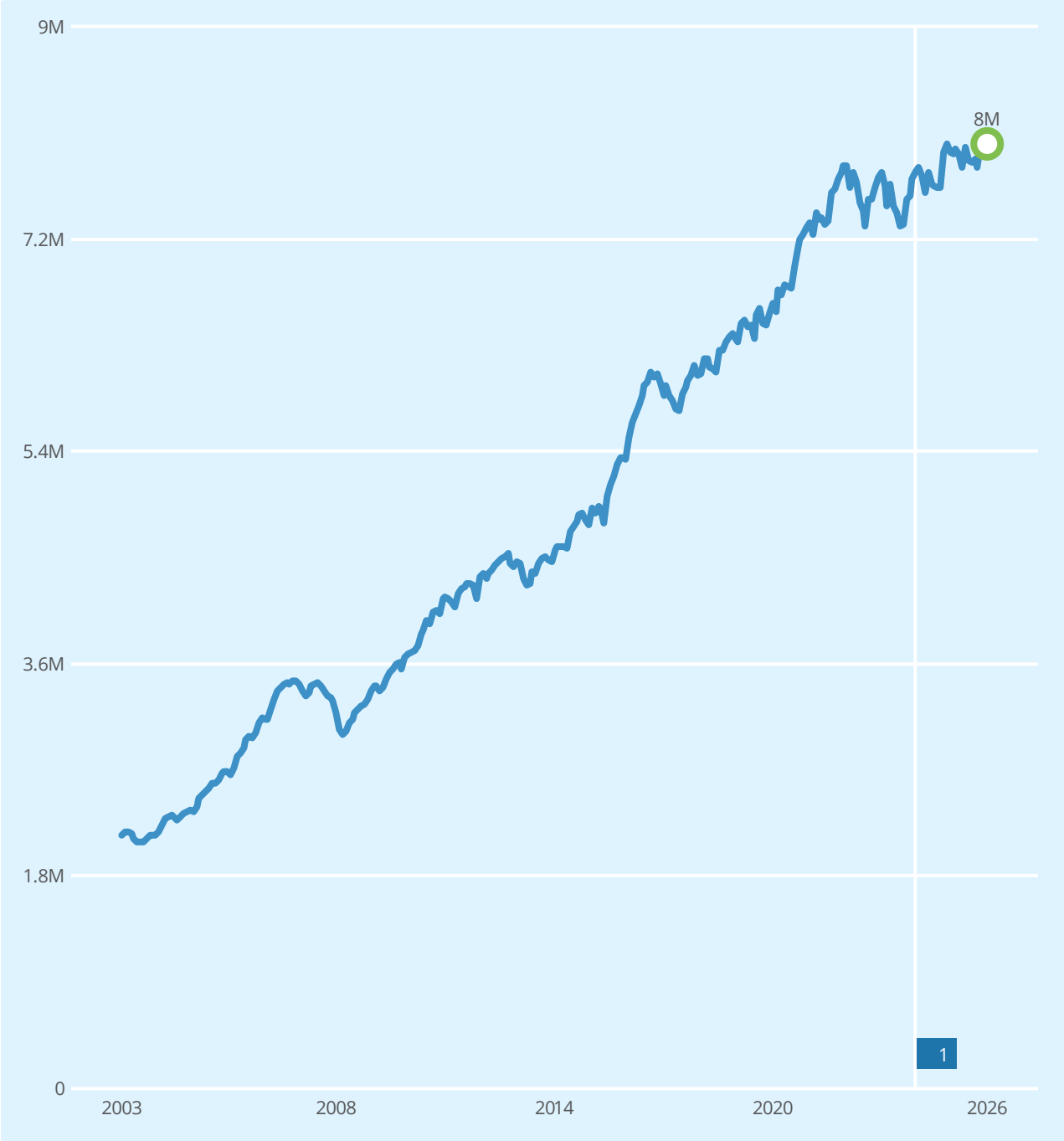
Enderekkehus
Utsikt
Integrert garasje
Tre soverom - 2 bad
Sigdal kjøkkeninnredning
Gjesteparkering på sameiets tomt
Lave omkostninger

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

Ingen historiske omsetninger registrert

Rekkehus til salgs i BÆRUM kommune nå

20
rekkehus til salgs

9.3M
9.0M
8 677 000 Prisantydning i snitt
8.4M
8.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
65
dager

Rekkehus solgt i BÆRUM kommune siste 3 mnd

36
rekkehus solgt

8.4M
8.2M
7 989 000 Prisantydning i snitt
7 845 000 Salgspris i snitt
7.6M

Solgt i snitt i løpet av
73
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

62 337 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd

53 691 Jarenlia 119 Totalpris 8 000 000

49 698 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Rekkehus

Jarenlia 119, 1339 VØYENENGA

BÆRUM kommune

gnr. 65, bnr. 225, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 149 m²

Taksthuset 1

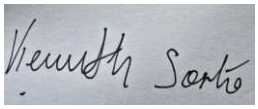
Befaringsdato: 13.08.2025 **Rapportdato:** 05.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22349-1138 **Referansenummer:** KN4093

Foretak: Taksthuset 1 AS **Takstingeniør:** Kenneth Andre Sørlie

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.



Rapportansvarlig



Kenneth Andre Sørlie

Uavhengig Takstingeniør

ks@th1.no

403 21 619



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

Rekkehus over 3 plan fra 2025.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår.

Bod i garasje er oppført med trekonstruksjoner og gipsvegger.
Boden ble målt til ca. 5m2.

Garasje er oppført med trekonstruksjoner og gipsvegger.
Garasjen ble målt til ca. 21m2.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Boligen er oppført Ihht TEK17.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Garasje er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.
Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet

Rekkehus - Byggeår: 2025

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Aluminiumsrenner, nedløp og beslag.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Terrassen er målt til ca. 5m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke mot grunn.
Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggteknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.
Boligen har isolert stålpipe.
Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av vegger ble det ikke funnet forhøyede fuktverdier.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32mm.
Fallforhold er målt fra topp flis ved dør til topp slukrist.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Det er ikke foretatt hulltakning, da badet er nyere enn 5 år og det foreligger dokumentasjon ved ferdigattest.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 43mm.
Fallforhold er målt fra topp flis ved dør til topp slukrist.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Det er ikke foretatt hulltakning, da badet er nyere enn 5 år og det foreligger dokumentasjon ved ferdigattest.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.
Dette er et nytt anlegg fra 2025.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 2025.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Terrenget til boligen er relativt flatt, og det inkluderer en plen samt en asfaltert adkomst og parkeringsareal på fellesarealet.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

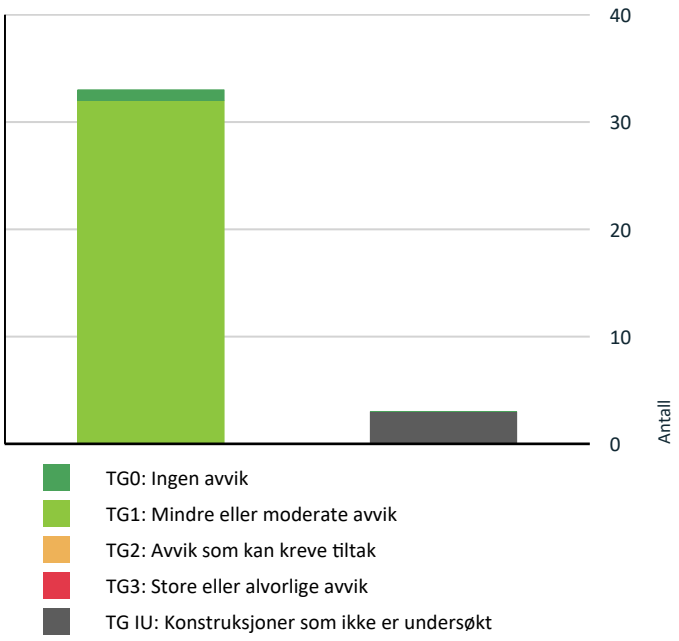
Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2025

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Aluminiumsrenner, nedløp og beslag.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Terrassen er målt til ca. 5m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke mot grunn.
Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggteknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av vegger ble det ikke funnet forhøyede fuktverdier.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32mm.
Fallforhold er målt fra topp flis ved dør til topp slukrist.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltakning, da badet er nyere enn 5 år og det foreligger dokumentasjon ved ferdigattest.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 43mm.
Fallforhold er målt fra topp flis ved dør til topp slukrist.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltakning, da badet er nyere enn 5 år og det foreligger dokumentasjon ved ferdigattest.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.





KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er vannstoppsystem og komfyrvakt.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

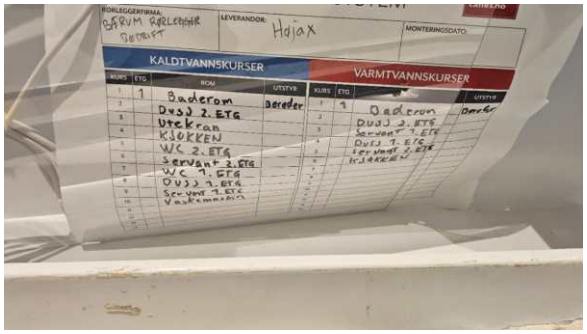
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



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.

Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.
Dette er et nytt anlegg fra 2025.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Nytt anlegg fra 2025.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600:2025. Det foreligger ingen registrerte avvik, og anlegget fremstår som funksjonelt ut fra de kontrollene takstmannen har gjennomført. Takstmannen kan ikke utelukke skjulte feil og mangler, da vurderingen er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2025.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget til boligen er relativt flatt, og det inkluderer en plen samt en asfaltert adkomst og parkeringsareal på fellesarealet.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

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

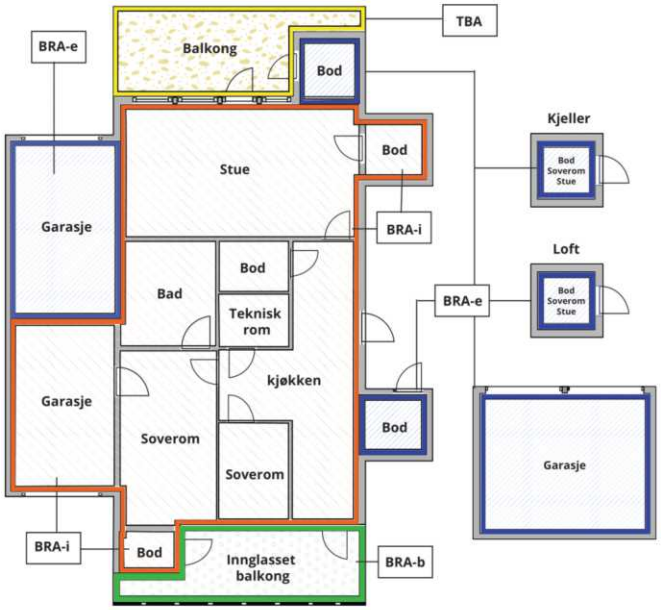
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	45			45	
2. Etasje	48			48	
3. Etasje	56			56	5
SUM	**149**				**5**
SUM BRA	**149**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, entré, hall m/trapp	Bod, garasje	
2. Etasje	Bad, bod, soverom, soverom 2, hall m/trapp		
3. Etasje	Stue/kjøkken, soverom		

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

1. etasje ble målt til 45m2.
Garasje ble målt til 21m2.
Bod i garasje ble målt til 5,3m2.

2. etasje ble målt til 48,3m2.
Bod ble målt til 2m2.

3. etasje ble målt til 55,8m2.
Terrasse ble målt til 5m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2025	Kenneth Andre Sørlie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	65	225		26	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jarenlia 119

Hjemmelshaver
Opphus AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og naturskjønt område i.
Området byr på flotte turmuligheter med nærhet til skog og mark, ideelt for friluftsliv.
Det er god tilgjengelighet med bil via E16 og bussforbindelser til Sandvika og Oslo.
Nærliggende tettsteder som Vøyenenga tilbyr butikker, skoler og barnehager.
Området kombinerer landlig atmosfære med praktisk nærhet til bymessige fasiliteter.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Oppvarming av boligen

Varmekabler på bad og entré.
Elektrisitet til panelovner.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	13.08.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

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 brannteknisk 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

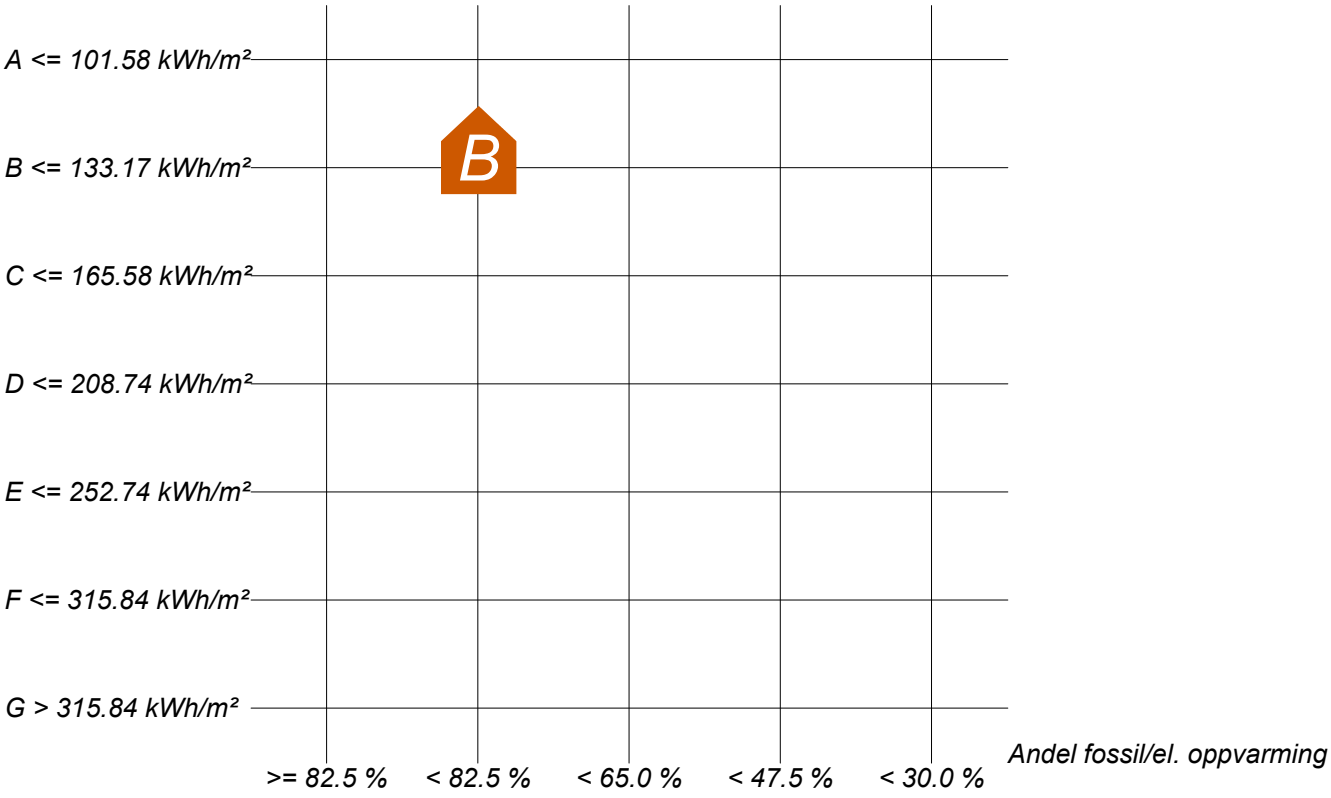
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

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

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 12:45 12/8-2024
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Sweco Architects AS
Firma: TAG Arkitekter
Inndatafil: \\n...\Jarenlia 119.smi
Prosjekt: Skui
Sone: Jarenlia 119 (RH1 - K05);

Energikarakter

ENERGIMERKE



Beregnet levert energi normalisert klima: 122.47 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 69.3 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	122 kWh/m²
Energibruk lokalt klima	122 kWh/m²

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 12:45 12/8-2024
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Sweco Architects AS
Firma: TAG Arkitekter
Inndatafil: \\n...\Jarenlia 119.smi
Prosjekt: Skui
Sone: Jarenlia 119 (RH1 - K05);

Forventet levert energi

Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	10322 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	0 kWh
Biobrensel	4559 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	14881 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	139	
Areal tak [m²]:	36	
Areal gulv [m²]:	46	
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	26	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	122	
Oppvarmet luftvolum [m³]:	382	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,17	
U-verdi tak [W/m²K]	0,13	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,13	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	0,80	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	21,2	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	70	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,90	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	82	

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 12:45 12/8-2024
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Sweco Architects AS
Firma: TAG Arkitekter
Inndatafil: \\n...\Jarenlia 119.smi
Prosjekt: Skui
Sone: Jarenlia 119 (RH1 - K05);

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	82,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,50	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,20	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,77	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,50	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,18	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	0,89/1,00/0,69/1,00	

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 12:45 12/8-2024
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Sweco Architects AS
Firma: TAG Arkitekter
Inndatafil: \\n...\Jarenlia 119.smi
Prosjekt: Skui
Sone: Jarenlia 119 (RH1 - K05);

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	Sweco Architects AS
Kommentar	

OPPHUS
Familieboliger



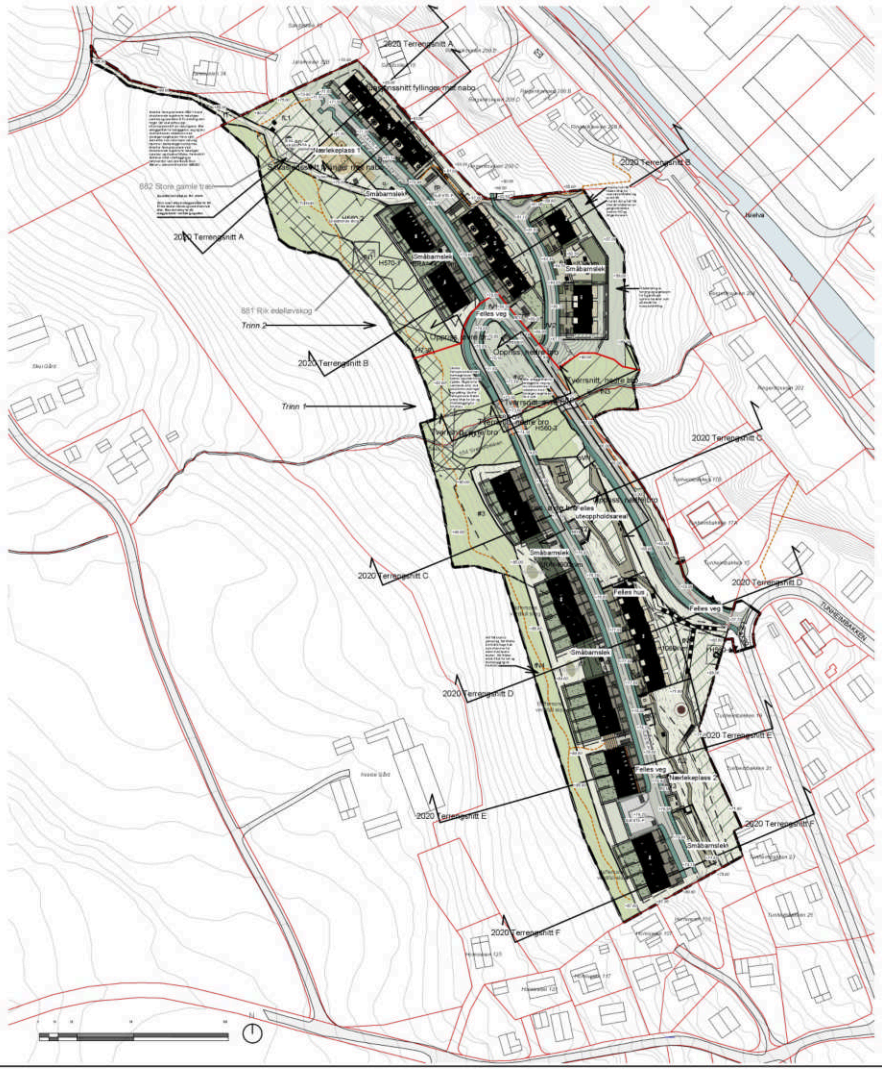
TEGNFORKLARING

- Forhage (subbusdekke)
- Hage (sådd gressplen)
- Felles uteoppholdsareal/nærlekeplass/småbarnslek

Det leveres ikke planter i private hager.

Det foreligger en «Matjordplan Skui, Bærum» fra NIBIO (datert 16.09.2021) samt en «Kvalitetssjekk av planteplan L-69-002» fra Rådgivende Biologer AS (datert 23.02.2022) for tilføring av ny vegetasjon/plantearter i det nye boligområdet. Valg av plantearter i privat hage/forhage er begrenset for å ikke utgjøre trussel for naturmangfoldet i nærområdet, og det henvises til planteplan «L-69-002 Skjema plantevalg» (datert 18.05.2022). Bærum kommune har krav om at plantevalg skal være ihht. anbefalinger fra biolog.

1:1000 2 5 10 15 20 50 100



TEGNFORKLARING

- Planavgrensing
- Eiendomsgrenser
- Byggegrenser
- Formålsgrenser
- Eks. koter
- Nye koter
- +65.00 Eks. høydekoter
- +79.00 Nye høydekoter
- Felles / privat veg
- Eksisterende verdifull skog
- Eks. vegetasjon/større trær bevares
- Bevaring av natur-og kulturmiljø
- Eks. bekk
- Renovasjonsanlegg (nedgravde containere)
- Nettstasjon / pumpestasjon
- Felles turvei
- Gangsti/trakksti, *se notat anmerkning*
- Forstøtningsmur vegformål
- Åpen vegetasjonkledd grøft

BESTEMMELSER:

Turvei, felt T
Turveien skal tilpasses eksisterende terreng og trær som skal bevares og ha enkel standard med grus-eller bankdekke i inntil 2 meters bredde. Turveien må legges slik at den ikke skader avmerkede trær som skal bevares. Mindre endringer for å utjevne stigning og forløp tillates for ikke å skade trærnes røtter.

REV	ENDRINGSTYPE	DATO	TEGN	KONTR
B	Utvalg Fyllinger er endret til nabo-notat	07.06.2022	MG/JJ	SSV

LOKALSENTRUM SOR

ANMERKNING:

Gangsti/trakksti skal utformes gjennom enkel opparbeidelse (minst mulig inngrep i eks. terreng) av bakfylls samt ha en naturlig beregelse i landskapet og som følger eks. topografi. Mindre kratt kan rydde, men ellers skal eks. vegetasjon bevares mest mulig. Gangsti/trakksti tillats ha en bredde på maks 0,6 meter.

HENVISNINGER:

L-10-002 Utomhusplan (fT)
L-10-003 Utomhusplan (fL1/B1)
L-10-004 Utomhusplan (B1/B2/B3)
L-10-005 Utomhusplan (BEKK/B4/fU)
L-10-006 Utomhusplan (B4/#1/B5/oV)
L-10-007 Utomhusplan (B4/fL2)
L-10-008 Utomhusplan, trinn 1
L-10-009 Utomhusplan, trinn 2

L-20-001 MUA-plan
L-20-002 Renovasjonsplan

L-32-001 - Terrengsnitt A-B
L-32-002 - Terrengsnitt C-D
L-32-003 - Terrengsnitt E-F
L-32-004 - Fyllinger mot nabo, felt B1

L-35-001 - Skjerma - bruer
L-35-002 - Skjerma - natursteinsmurer

L-69-002 - Skjerma - plantevalg

TILTAKSHAVER: OPPHUS Familieboliger

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Odontasi' gate 27, 0161 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN: **SKUI FOR OPPHUS**

TEGN.STATUS			FAG
RAMMESØKNAD			LARK
KONSELLENT PROSJEKTNR.	SAKSB.	TEGN.	gnr. 65/1 bnr. 66/1 65/222
		SSV	
PROSJEKTNR.	TEGN.DATO	KONTR.	gnr. 65/1 bnr. 66/1 65/222
T20090	2021.03.16	MG/JJ	

TEGNINGSNAVN: **Utomhusplan Oversikt**

TEGNINGSNUMMER: **L-10-001**

REV.: B
2022.06.07

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 2

Sweco Architects AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/5422 - 25/66156/TFAE	26.03.2025

Adresse - Tiltak:	Jarenlia 111-119 - Felt B4 - rekkehus K
Gnr/Bnr:	65/225
Tiltakshaver:	Opphus AS
Ansvarlig søker:	Sweco Architects AS

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Brukstillatelsen gjelder for **hele tiltaket** slik det er beskrevet i tillatelsen med ev. senere tillegg.

For oversikt over arbeidsomfang og status for oppfyllelse av rekkefølgekrav/vilkår i rammetillatelsen, se midlertidig brukstillatelse for rekkehus I, arkivsak 21/5380.

Det er i gjennomføringsplan versjon 10 datert 26.3.2025, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt for brukstillatelse.

Gjenstående arbeider fram mot ferdigattest må være utført innen **30.8.2025**. Søknad om ferdigattest med nødvendige vedlegg må sendes kommunen innen fristen.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens kap. 32 som gir kommunen anledning til å anvende tvangsmidler for å gjennomføre nødvendig retting av tiltaket.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Tatiana Rapp
stedfortreder for avdelingsleder

Tine Færøyvik
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 10004
SKUIHOLTET 1 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKUIHOLTET 1 SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

10. mars 2026 kl. 18:00, Felleshuset.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SKUIHOLTET 1 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Espen Sundby er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 10004 Årsregnskap 2025.pdf
2. 10004 Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50.000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Velges i Årsmøtet

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

- Velges i Årsmøtet
- Velges i Årsmøtet

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

- Velges i Årsmøtet

SKUIHOLTET 1 SAMEIE
ORG.NR. 835294552, KLIENTNR. 10004

RESULTATREGNSKAP fra stiftelsesdato 18.02.2025 - 31.12.2025

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	547 770	1 337 000	634 000
Andre inntekter	3	50 750	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**598 520**	**1 337 000**	**634 000**
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	-10 000	-7 000
Styrehonorar		0	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	4	-12 920	-8 000	-8 300
Forretningsførerhonorar		-52 553	-80 000	-55 000
Konsulenthonorar		-3 125	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	5	-27 145	-180 000	-56 000
Forsikringer		-106 309	-100 000	-120 000
Kommunale avgifter	6	-151 313	-607 343	-45 000
Energi/fyring	7	-4 700	-10 000	-4 000
TV-anlegg/bredbånd		-51 217	-207 360	-134 000
Andre driftskostnader	8	-29 468	-7 500	-132 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-438 750**	**-1 275 203**	**-626 800**
DRIFTSRESULTAT		**159 771**	**61 797**	**7 200**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	9	247	0	0
Finanskostnader	10	-19	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**228**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**159 998**	**61 797**	**7 200**

Overføringer:

Overført annen egenkapital	159 998

Document ID 092221155557570428085

SKUIHOLTET 1 SAMEIE
ORG.NR. 835294552, KLIENTNR. 10004

BALANSE

	Note	2025
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 284
Forskuddsbetalte kostnader		21 060
Driftskonto OBOS-banken		185 910
SUM OMLØPSMIDLER		**212 254**
SUM EIENDELER		**212 254**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		159 998
SUM EGENKAPITAL		**159 998**
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 348
Leverandørgjeld		42 908
SUM KORTSIKTIG GJELD		**52 256**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**212 254**
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Oslo, 19.02.2026
STYRET I Skuiholtet 1 Sameie

Espen Sundby /S/ Espen Kvåle Jordheim /S/ André Borge Hoel /S/
Martynas Ladas /S/

Document ID 092221155557570428085

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.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

UNDER INNFLYTTING
Selskapet er under innflytting pr 31.12.2025

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	466 099
TV/internett	81 672
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**547 770**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Startkapital	50 750
SUM ANDRE INNTEKTER	**50 750**

NOTE 4
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 920
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 920**

Document ID 092221155557570428085

NOTE 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-14 438
Drift/vedlikehold elektro	-4 994
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 281
Kostnader dugnader	-5 432
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-27 145**

NOTE 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-130 497
Renovasjonsgebyr	-20 816
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-151 313**

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-4 700
SUM ENERGI / FYRING	**-4 700**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snørydding	-22 500
Andre kontorkostnader	-5 479
Bank- og kortgebyr	-1 491
Øreavrunding	3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-29 468**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	247
SUM FINANSINNTEKTER	**247**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-19
SUM FINANSKOSTNADER	**-19**

Document ID 092221155557570428085

Verifikasjon

Document ID 09222115557570428085

Underskriverne

bankID	The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES
bankID	The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES
bankID	The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES
bankID	The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES

Klikk herfor å laste ned bevisfilen.

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene i bevisfilen som er lenket til. Merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres i henhold til bestemmelsene nedenfor. Den digitale signaturen (elektronisk forsegling) garanterer at integriteten til dokumentet kan dokumenteres med verktøy som Adobe Reader.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SKUIHOLTET 1 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKUIHOLTET 1 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet 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 de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WI3CP-X561I-FU7L2-AGLN4-OVKJP-E66HD

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-25 09:59:46 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WI3CP-X561I-FU7L2-AGLN4-OVKJP-E66HD

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 10.03.26
Selskapsnummer: 10004 **Selskapsnavn:** SKUIHOLTET 1 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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.

VEDTEKTER

FOR

SKUIHOLTET 1 SAMEIE

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Skuiholtet Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 18.02.2025.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 32 seksjoner, hvorav alle er rekkehus og boligseksjoner i eiendommen gnr. 65, bnr. 225 i Bærum kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler kan blant annet bestå av:
- Bod
- Parkeringsplass
- annet slik som angitt i søknad om seksjonering

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk

kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(5) Utleie av boder i næringsseksjon kan kun gjøres til seksjonseiere i sameiet.

(5) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(6) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Sameiet disponerer også uteareal sammen med øvrige sameier på Skårerløkka som driftes og vedlikeholdes av velforeningen. Styret fastsetter nærmere og i samråd med velforeningen hvordan disse arealene skal brukes. Nærmere regulering av bruken av disse områdene og funksjonene fastsettes av velforeningen.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Unntatt fra dette er montering av pergola på takterrasse tilhørende seksjon nr. 95.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Parkeringsplasser ligger i carport/garasje i tilknytning til den enkelte seksjon eller utvendig på fellesareal.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som disponerer bruksrett til parkeringsplass kan med samtykke fra styret sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.
(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av eier/drifter dersom det ikke er egen måler.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret

bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.
(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) Pergola på takterrasse

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Kostnader til kabel-tv/bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon.

(3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

h) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

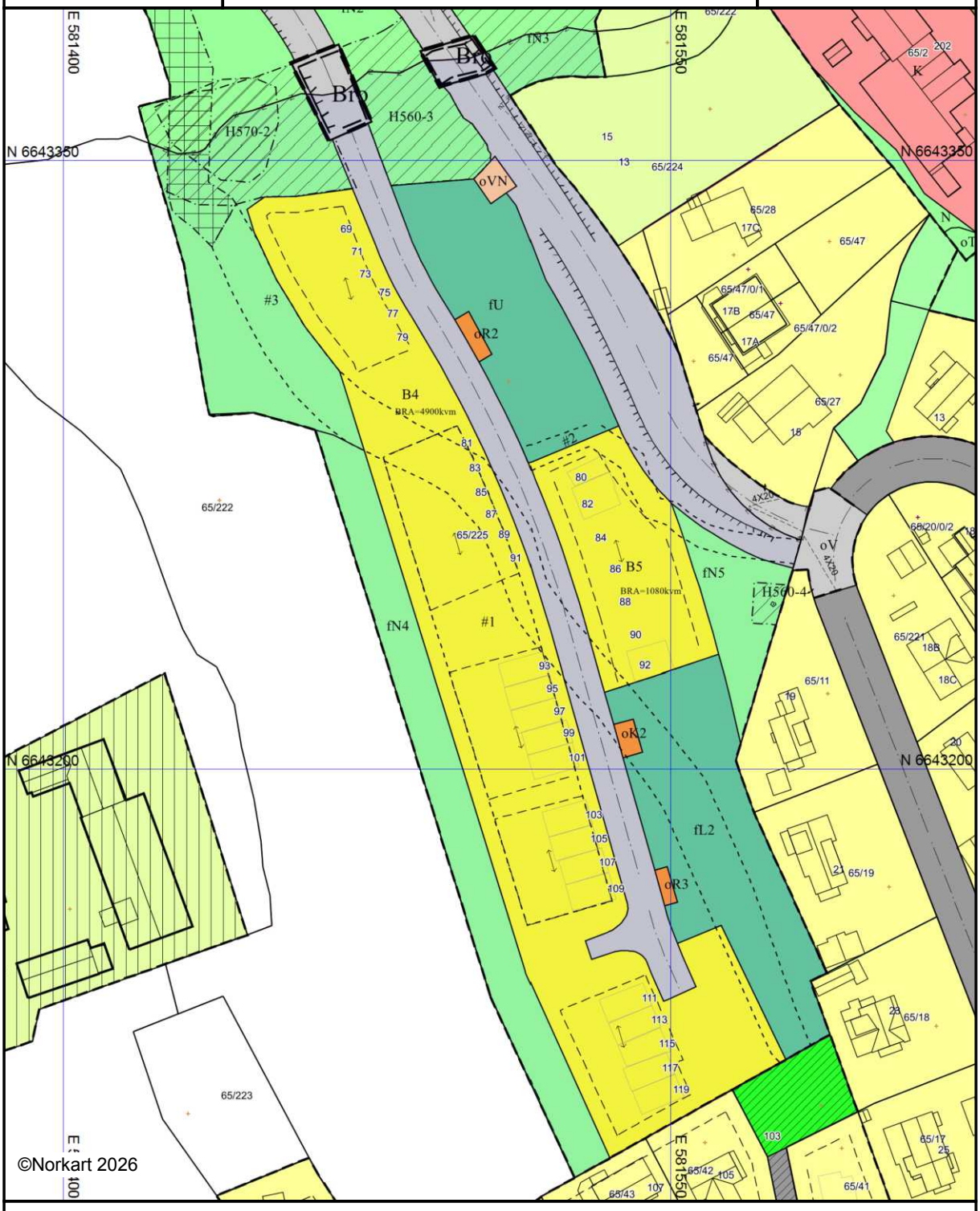
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 65/225/0/26
Adresse: Jarenlia 119
Dato: 06.03.2026
Målestokk: 1:1500

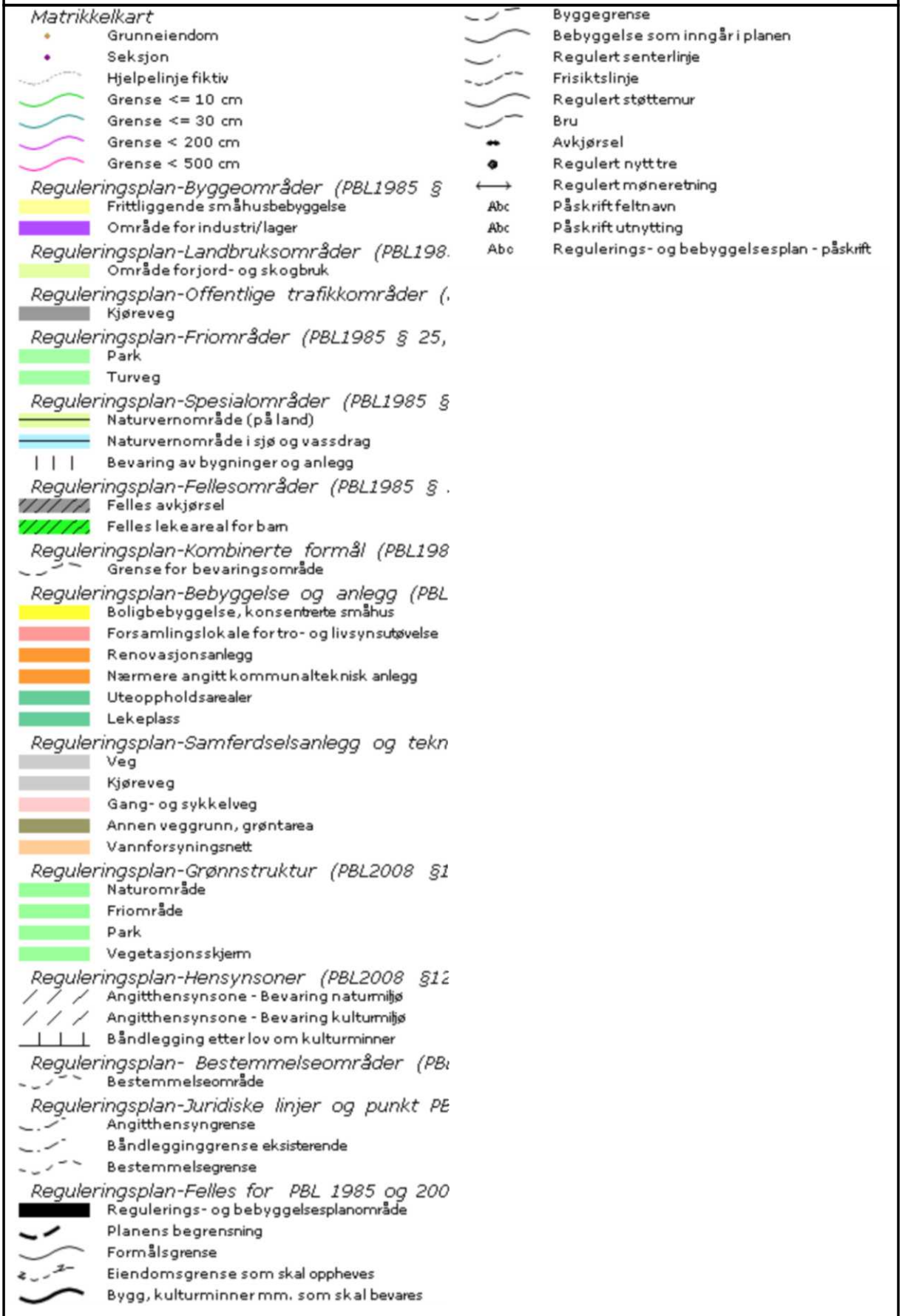
N

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



Reguleringsplan for Jarenlia

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering
PlanID 2017010
Saksnummer 16/25216

Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for
- utbygging av området med konsentrert småhusbebyggelse

§ 1.2 Planen skal legge vekt på:
- god terrengtilpasning
- god tilpasning til kulturlandskapet på Tanumplatået med buffersone.
- bevaring av naturverdier/ grønnstruktur, biologisk mangfold i registrerte naturtyper og bevaring av registrerte kulturminner.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

Dokumentasjonskrav

§ 1.3 Miljø:
Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.
Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger med hensyn til energi, massehåndtering, transport, avfallshåndtering, materialbruk, overvannshåndtering m.m.

§ 1.4 Overvann:
Overvann skal fordrøyes innenfor planområdet. Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann.

§ 1.5 Bevaring av terreng, vegetasjon og kulturminner:
Til søknad om igangsettingstillatelse for boliger, privat vei og tekniske anlegg skal det leveres marksikringsplan for hensynssoner og tiltaksplan som viser hvordan bevaring av terreng og vegetasjon, kulturminner og reetablering av kantsoner ivaretas. Det skal legges spesiell vekt på bevaring av terreng og vegetasjon i hensynsoner H560 mot vei, bru og boligformål. Det skal også redegjøres for risiko for trevelt for gjenstående trær, og eventuelle avbøtende tiltak.

§ 1.5 Matjord:
Til rammesøknad skal det lages en plan for sikring av matjord, både ivaretagelse av matjord i anleggsfasen og hvor den senere skal brukes.

§ 1.5 Grunnforhold:
Til rammesøknad skal det foreligge geotekniske vurderinger.

§ 1.6 Utomhusplan:
Utomhusplan i målestokk 1:200 skal utarbeides og godkjennes i rammetillatelse for boligbebyggelsen og feltene L1, L2 og U.
Utomhusplanen skal vise:

- Utforming og bruk av uteoppholdsarealer
- Nytt og eksisterende terreng
- Løsning for håndtering av overvann og flomveier
- Parkering for sykkel og bil
- Renovasjonsløsning
- Utforming av lekearealer og bruk til alle årstider, ihht. kommunens utomhusveileder
- Biloppstillingsplasser/carporter/garasjer, inkludert plassering og utforming av HC-parkering og organisering av dette
- Interne veier med snumuligheter
- Plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper etc.
- Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde
- Materialbruk, dekke på gangforbindelsene med eventuelt trappeplassering
- Plassering av tekniske installasjoner som nett- og pumpestasjon
- Plantevalg (arter, antall, jorddybder)
- Arealer innen feltene L1, L2 og U hvor det skal utføres erosjonssikringstiltak og hvor eksisterende vegetasjon skal bevares og bidra til erosjonssikring, markert med type tiltak og artsnavn.

Søknad om vei- og tekniske anlegg skal vise:
- Nytt og eksisterende terreng
- Løsning for håndtering av overvann og flomveier, stigningsforhold, adkomst til eksisterende boliger, terrengplanering og forstøtningsmurer og trapper med angitt høyde
- Veibelysning og skilting
- Utforming og materialbruk for kjørebroene

§ 1.7 Adkomst:
Hvert enkelt rekkehus i feltene B1, B2, B4 og B5 skal ha direkte adkomst fra felt fV1.
Hvert enkelt rekkehus i felt B3 skal ha direkte adkomst fra felt fV2.

§ 1.8 Parkering:
Konsentrert småhusbebyggelse:
- 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet over 100 m^2, inkludert gjesteparkering.
- 1,2 parkeringsplasser pr. boenhet under 100m^2, inkludert gjesteparkering.
- Minimum 15 % av plassene skal avsettes til gjesteparkering.
- I felles parkeringsanlegg skal minimum 5 % av parkeringsplassene settes av for forflytningshemmede.
- Alle parkeringsplasser skal tilrettelegges med eget ladepunkt.
- Sykkelparkering skal anlegges med minimum 3 plasser pr. boenhet.

Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for boligfeltene B1-5

Utnyttelse:

§2.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA=:
- Felt B1 maks. 2100 m^2 BRA
- Felt B2 maks. 1450 m^2 BRA
- Felt B3 maks. 850 m^2 BRA
- Felt B4 maks. 4900 m^2 BRA
- Felt B5 maks. 1080 m^2 BRA

Overdekket sykkelparkering kommer i tillegg til tillatt bruksareal for det enkelte felt.

Ved trinnvis utbygging tillates det å etablere midlertidige snuhammere og parkeringsplasser innenfor boligfeltene.

Utforming og høyder:

§2.2 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 37 grader. Det tillates ikke takløft eller arker.

§2.3 På vestsiden av mønet innenfor feltene B1 – B5 tillates inntrukket takterrasse på inntil halvparten av den enkelte boligs takflate i lengde og bredde.

§2.4 Bebyggelsens form, takform, materialbruk og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele. Dominerende farge- og materialbruk skal være i mørke jordfarger og naturmaterialer. Taktekking skal være mørk og ikke-reflekterende.

Uteoppholdsareal:

§2.5 For konsentrert småhusbebyggelse skal det opparbeides minimum 175m² uteoppholdsareal (MUA) pr. bolig. inkludert inntrukne takterrasser som ikke er overbygget. Felles uteoppholdsareal og lekeplasser (felt fU og feltene fL 1-2) og felles naturområde (feltene fN1-5), med unntak av hensynssone bevaring av naturmiljø og kulturmiljø og arealer med terrengfall slakere enn 1/3, medregnes i MUA.
Minimum 25m² pr. boenhet skal avsettes til felles lek og utformes ihht. kommunens utomhusveileder.
Uteoppholdsarealer og lekeplasser skal ha stedegne, robuste og giftfrie planter ihht. godkjent utomhusplan.
Småbarnslekeplasser skal etableres innenfor feltene B1, B3 og B4.

Bolig – konsentrert småhusbebyggelse feltene B1, B2, B3, B4 og B5

§2.6 Innenfor feltene B1 –B5, tillates det en maksimal gesimshøyde på 8m målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For den enkelte fasade tillates det en maksimal gesimshøyde på 9m, målt som gjennomsnittlig høyde langs fasaden fra ferdig planert terreng.

§2.7 Bygninger med gesimshøyde over 7,5m målt som gjennomsnittlige høyde fra ferdig planert terreng langs den enkelte fasade, skal ha maksimal takvinkel på 22 grader.

Lekeplass, feltene L1 og L2

§2.9 Lekeplass felt fL1 skal være felles for alle boligene innenfor planområdet.
Denne skal være en naturlekeplass med skogpreg der kun enkle tiltak for naturlek tillates. Større trær skal bevares. Avrenningslinjer i nordre del må ivaretas og det skal ikke etableres lekeapparater nærmere nabogrense i nord enn 4 meter. I 4-meters sonen fra nabogrense skal det beholdes eller opprettes vegetasjon som en grønn skjerming mot nabo.
Lekeplass felt fL2 skal være felles for alle boligene innenfor planområdet.
Lekeplassen skal utformes med lekeutstyr som gir variert aktivitet og er tilpasset forskjellige alderstrinn. Kommunens utomhusnorm skal følges.
Det skal opparbeides en gangsti fra L2 gjennom N5 frem til gangstien innen # 2.

Felles uteoppholdsareal, felt fU

§2.10 Felt fU skal være felles for alle boligene innenfor planområdet.
Gjennom felt fU skal det opparbeides en gangforbindelse mellom øvre og nedre nivå av felt fV1. Uteoppholdsarealet skal inneholde møblerte felles møteplasser.

Kommunaltekniske anlegg, felt K:

§2.11 Innenfor feltet tillates det etablert nettstasjon.

Renovasjonsanlegg, feltene R1-R3:

§2.12 Innenfor feltene R1-R3 skal det etableres nedgravde avfallscontainere.

Felt R1 skal tilhøre boligene innenfor feltene B1, B2 og B3.
Felt R3 skal tilhøre boligene innen felt B4 og B5.
Felt R2 skal tilhøre alle boligene innenfor planområdet.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

Fellesbestemmelser for Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§3.1 Grøfter og skråninger skal kles med jord og tilsåes/beplantes med stedegen vegetasjon i flere sjikt. Jorddekket skal tas vare på og gjenetableres når terrenget er ferdig bearbeidet.

Kjøreveg, felt fV1

§3.2 Veianlegget skal opparbeides ihht. hovedgrepene i tegninger dokumentnummer 4954995.
Veien skal være felles for boligene innenfor feltene B1-B5, samt gbnr. 66/252, 65/27 og 65/47, 65/28 og 65/224.
Veien skal være tilgjengelig for allmenhetens ikke motoriserte ferdsel.
Kjørebroene skal ha lysåpning over bekken og alle visflater i betong større enn 50 cm^2 skal dekkes med natursten.

Kjøreveg, felt fV2

§3.4 Felt fV2 skal være felles for boligene innen felt B3, samt gbnr. 66/252.

Felles parkering fP

§3.5 Felt fP skal være felles parkering for boligene innenfor felt B1 og felt B2

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

Turvei, felt fT

§4.1 Turveien skal tilpasses eksisterende terreng og trær som skal bevares og ha enkel standard med grus- eller barkdekke i inntil 2 meters bredde. Turveien må legges slik at den ikke skader avmerkede trær som skal bevares. Mindre endringer for å utjevne stigning og forløp tillates for ikke å skade trærnes røtter.
Felt fT skal være felles for alle boligene innenfor planområdet. Turveien erstatter eksisterende sti og skal være åpen for allmennheten.

Naturområde, felt fN1 - fN5

§4.2 Felt fN1 - fN5 skal være felles for alle boligene innenfor planområdet.

§4.3 Etter anleggstiltak for bebyggelse, veg og bru skal kantsoner retableres med stedegen vegetasjon i flere sjikt.

§4.4 Utenfor hensynssonene kan kantvegetasjon tynnes og underskog ryddes. Registrerte uønskede arter skal prioriteres ved hogst og rydding.
Utenfor hensynssone kan det tillates enkle tiltak for lek og tilrettelegging for friluftsliv.

§4.5 Innenfor felt fN3 tillates tiltak for overvannshåndtering av felt B3.
I nordre del av felt fN3 skal det etableres en gangforbindelse mellom felt fV2 og Ringeriksveien.

§4.6 Felt fN4 skal ha naturpreg. Det tillates å erstatte høye trær som skjermer for solen med lavere busker. Det tillates enkle tiltak for lek og tilrettelegging for friluftsliv.

Bestemmelser til hensynssoner og øvrige bestemmelsesområder

Særlige hensyn til landbruks, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

Bevaring naturmiljø, felt H560 1-4

§5.1 Innenfor hensynssonene skal eksisterende registrerte naturtyper ivaretas og overlates til fri utvikling uten hogst. Det skal settes opp informasjonsskilt om naturtypene. Etter anleggstiltak for bebyggelse, veg og bru skal kantsoner retableres med stedegen vegetasjon i flere sjikt. Elementer som ikke hører naturlig hjemme i bekkedraget kan fjernes.
Innenfor hensynssonene skal eksisterende registrerte naturtyper ivaretas i og skjøtsel tillates i henhold til Biofokus notat «Kartlegging av naturverdier ved Jarenlia på Skui i Bærum», dokumentnummer 4480245.
Etter anleggstiltak for bebyggelse, veg og bru i felt H560_3 (bekken) skal kantsoner retableres med stedegen vegetasjon i flere sjikt. Elementer som ikke hører naturlig hjemme i bekkedraget kan fjernes.

Bevaring Kulturmiljø, Felt H570

§5.2 Innenfor hensynssonen skal eksisterende kulturminner bevares. Dette gjelder rydningsrøys og tufter K12487 og rydningsrøys og steingjerde K12490. Terreng og vegetasjon av betydning for miljøet, og som skal fungere som buffer opp mot kulturlandskapet, skal tas vare på.

Båndleggingssone kulturminner, felt H730

§5.3 Innenfor hensynssonen skal åkereinen bevares.

Bestemmelsesområder

Bestemmelsesområde #1 -3

§5.4 Innenfor bestemmelsesområde #1 innenfor felt B4 skal maksimal mønehøyde ikke overstige K+ 91,5 moh.

§5.5 Innenfor bestemmelsesområde #2 over deler av felt U, felt B5 og felt N5, skal det opparbeides en gangforbindelse mellom øvre del av felt fV1 og Tunheimbakken.

§5.6 Det berørte kulturminnet, åkerrein id-nr. 124061, er markert som bestemmelsesområde #3 i plankartet, og kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.

Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse gis

§6.1 Før igangsettingstillatelse gis for tiltak innen feltene B1-B5 , skal vei og adkomst frem til omsøkt felt være ferdig opparbeidet opp til toppdekket.

§6.2 Før igangsettingstillatelse gis for boligene innen feltene B1-B5, skal allmennhetens rett til ferdsel og utbedring av gangforbindelsen i friområdet mellom svingen i Tunheimbakken og ned til Ringeriksveien ved gbnr. 65/2, være sikret.

§6.3 Før igangsettingstillatelse gis for boligene innen feltene B1-B3, skal gangadkomst for allmennheten over gbnr. 66/39 og 66/252 eller over 66/435, fra Ringeriksveien til felt fV2 være sikret.

§6.4 Før igangsettingstillatelse gis for veier og boligfelt, skal eksisterende bekkeinntak ved Ringeriksveien være oppdimensjonert til 1400mm ihht. fagnotat for Vann, avløp og overvann, dokument nr. 4955007.

Før bebyggelse kan tas i bruk

§6.5 Før bebyggelsen i de enkelte felt tas i bruk, skal kryssløsningen mellom Ringeriksveien og Tunheimbakken ombygges ihht. veitegning TE201, dokumentnr. 4955009.

§6.6 Før bebyggelsen i de enkelte felt tas i bruk, skal kjøreveiene felt fV1 og felt fV2 være ferdig frem til de respektive felt.

§6.7 Før bebyggelsen i feltene B1-B3 tas i bruk, skal turvei fT være opparbeidet. I tillegg skal allmennhetens rett til ferdsel være sikret.

§6.8 Før bebyggelsen i felt B4 og felt B5 tas i bruk, skal gangforbindelsen innen #2 være opparbeidet.

§6.9 Før bebyggelsen innen hvert felt tas i bruk, skal felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer tilhørende feltene være ferdig opparbeidet. Fellesareal felt fU skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen i felt B4 eller B5 tas i bruk.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

-Veitegning krysset Tunheimbakken/Ringeriksveien, TE201,	dokumentnr. 4955009
-Vegtegninger for hele feltet-Vegnotat,	dokumentnr. 4954995
-Dimensjonering stikkrenne Ringeriksveien, Fagnotat vann og avløp,	dokumentnr. 4955007
-Skjøtsel av naturområde, Biofokus-rapport,	dokumentnr. 4480245

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 65, Bruksnr 225, Seksjonsnr 26	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Jarenlia 119, gatenr 2581	**Grunnkrets:**	2015	Kirkerud-Sollihøgda 15
(fra bruksenhet)	1340 Skui	**Valgkrets:**	13	Skui
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060601	Bryn

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	18.02.2025	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	148/4 707
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	23 942,1 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:

Lokalitetsnr	**Art**	**Vernetype**	**Kategori**
124061	Dyrkingsspor	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	26.06.2012		
Oppdatert:	04.03.2026		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

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
Seksjonering	Forretning:	24.01.2025	Etablert/Endret	3201/65/225	0,0
	Matrikkelført:	11.02.2025	Etablert/Endret	3201/65/225/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3201/65/225/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3201/65/225/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3201/65/225/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3201/65/225/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3201/65/225/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3201/65/225/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3201/65/225/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3201/65/225/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3201/65/225/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3201/65/225/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3201/65/225/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3201/65/225/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3201/65/225/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3201/65/225/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3201/65/225/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3201/65/225/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3201/65/225/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3201/65/225/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3201/65/225/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3201/65/225/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3201/65/225/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3201/65/225/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3201/65/225/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3201/65/225/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3201/65/225/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3201/65/225/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3201/65/225/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3201/65/225/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3201/65/225/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3201/65/225/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3201/65/225/0/32	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jarenlia 119	Bolig	143,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	64,0	Rammetillatelse:	02.09.2022
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	143,0	Igangset.till.:	10.04.2024
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	143,0	Midl. brukstil.:	26.03.2025
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301103144			Antall etasjer:	3

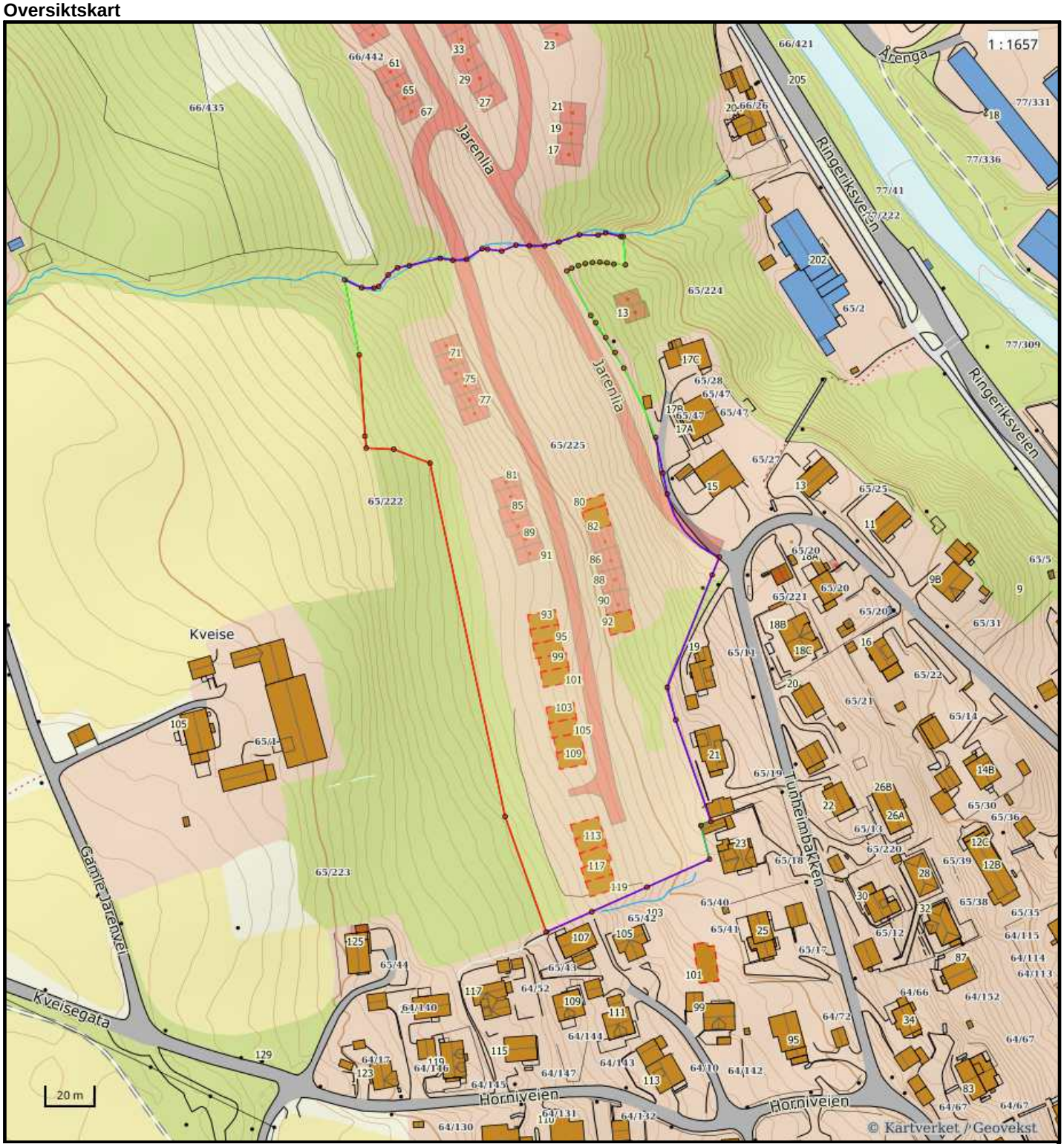
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			46,0		46,0		56,0		56,0
U02			44,0		44,0		53,0		53,0
H01	1		53,0		53,0		64,0		64,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



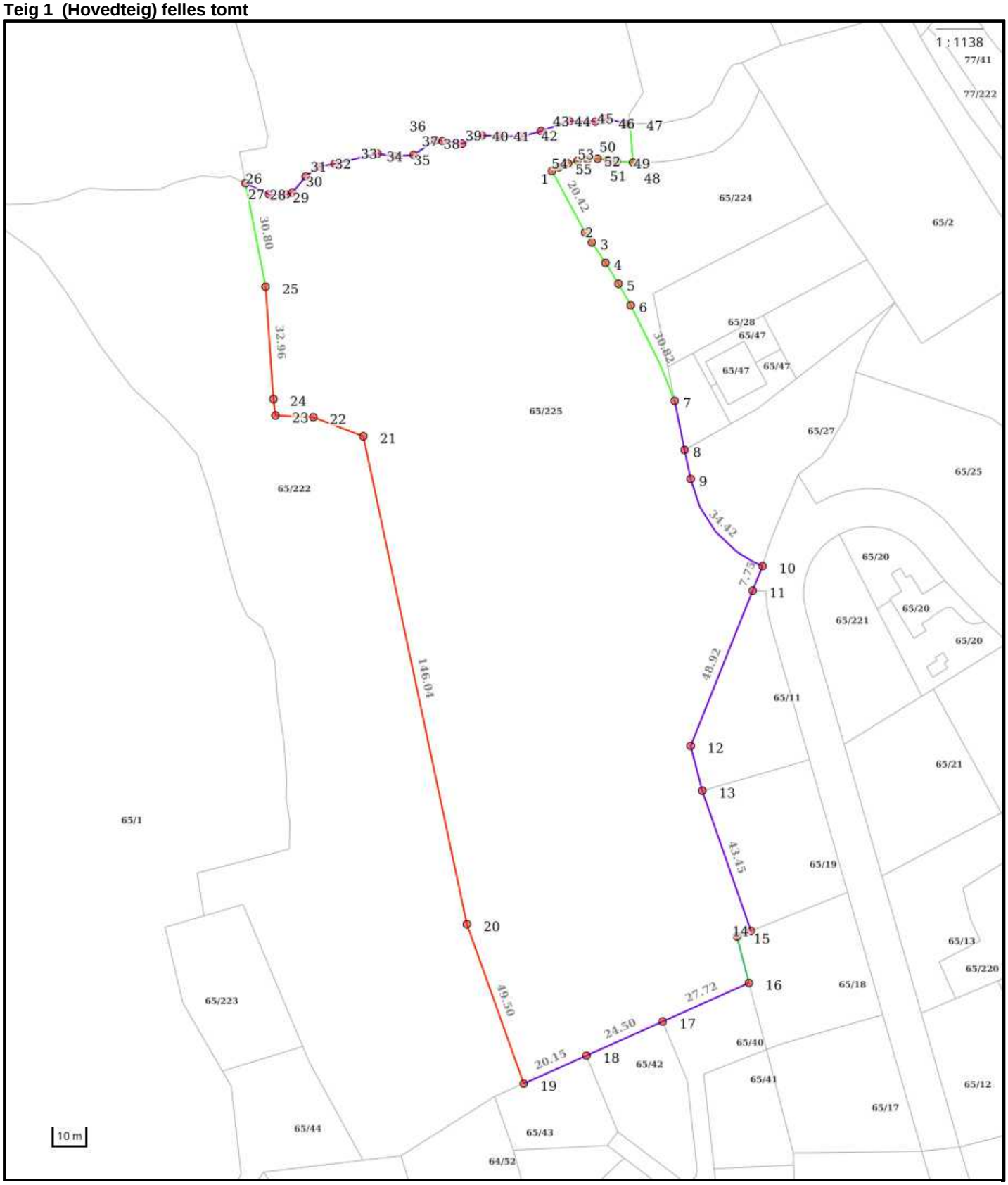
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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

Du har søkt på: Knr.: 3201 Gnr.: 65 Bnr.: 225 Fnr.: Snr.: 26

Adresse(r):

Gateadresse:	Jarenlia 119
Gatenr:	2581
Kommune:	BÆRUM
Postkrets:	1340 SKUI
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:18.02.2026 kl. 12.26

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.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1254230-1/200 25.03.2024 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Fusjon/Fisjon OPPHUS AS ORG.NR: 822 222 552 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

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

2022/1240019-1/200 02.11.2022 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 60 000 000

Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 225

2023/316846-1/200 24.03.2023 21:00 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 225

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:
2010/203576-1/200 18.03.2010 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 47
fra rettighetshaverne
Kan ikke slettes uten samtykke
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

		GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 225
2013/478543-1/200	12.06.2013	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 224 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 225
2013/478543-2/200	12.06.2013	BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 224 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 225
2016/513061-1/200	08.06.2016	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 223 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 225
2018/408326-1/200	06.02.2018 21:00	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 223 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

	KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BÆRUM KOMMUNE ORG.NR: 935 478 715 Overført fra: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 225
2018/408326-2/200 06.02.2018 21:00	BESTEMMELSE OM VANNLEDNING RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 223 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BÆRUM KOMMUNE ORG.NR: 935 478 715 Overført fra: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 225
2022/26799-1/200 07.01.2022 21:00	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK Rettighetshaver: BÆRUM KOMMUNE ORG.NR: 935 478 715 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BÆRUM KOMMUNE ORG.NR: 935 478 715

	Overført fra: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 225
2022/542675-1/200 20.05.2022 21:00	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK Rettighetshaver: BÆRUM KOMMUNE ORG.NR: 935 478 715 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 225
2022/1239931-1/200 02.11.2022 21:00	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 1 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 222 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 66 BNR: 14 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 66 BNR: 435 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 225
2022/1239931-2/200 02.11.2022 21:00	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 1 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 222 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 66 BNR: 14 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 66 BNR: 435 Rett til å føre teknisk infrastruktur

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 225

2022/1239964-1/200 02.11.2022 21:00

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 222
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 66 BNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 66 BNR: 252
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 66 BNR: 435
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 225

2025/242225-2/200 03.03.2025 21:00

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 27 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 27 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 47 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 47 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 224
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 66 BNR: 252
Bestemmelse om vedlikehold

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2025/242225-3/200 03.03.2025 21:00	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT Rettighetshaver allmennheten Adkomstrett til fots GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2025/242225-12/200 03.03.2025 21:00	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT Rettighetshaver allmennheten Bestemmelse om turvei GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2025/277843-1/200 11.03.2025 21:00	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om vedlikehold GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BÆRUM KOMMUNE ORG.NR: 935 478 715
2025/277843-2/200 11.03.2025 21:00	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 27 FNR: 0 SNR: 1 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 27 FNR: 0 SNR: 2 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 28 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 47 FNR: 0 SNR: 1 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 47 FNR: 0 SNR: 2

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 65 BNR: 224
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 66 BNR: 252
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BÆRUM KOMMUNE
ORG.NR: 935 478 715

2025/277843-3/200 11.03.2025 21:00
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver allmennheten
Adkomstrett til fots
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BÆRUM KOMMUNE
ORG.NR: 935 478 715

2025/277843-8/200 11.03.2025 21:00
BRUKSRETT
Bestemmelse om felles naturområder
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BÆRUM KOMMUNE
ORG.NR: 935 478 715

2025/277843-9/200 11.03.2025 21:00
BRUKSRETT
Bestemmelse om felles lekeplasser
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BÆRUM KOMMUNE
ORG.NR: 935 478 715

2025/277843-10/200
11.03.2025 21:00

BRUKSRETT

Bestemmelse om felles uteområder
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BÆRUM KOMMUNE
ORG.NR: 935 478 715

2025/277843-11/200
11.03.2025 21:00

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 66 BNR: 442
Bestemmelse om renovasjonsanlegg
Bestemmmelse om felleshus
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BÆRUM KOMMUNE
ORG.NR: 935 478 715

2025/277843-12/200
11.03.2025 21:00

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om infrastruktur
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BÆRUM KOMMUNE
ORG.NR: 935 478 715

2025/277843-13/200 11.03.2025 21:00	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om felles drift og vedlikehold GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BÆRUM KOMMUNE ORG.NR: 935 478 715
2025/278398-1/200 11.03.2025 21:00	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK Bestemmelse om solidaransvar Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BÆRUM KOMMUNE ORG.NR: 935 478 715
2025/278398-2/200 11.03.2025 21:00	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om solidaransvar Bestemmelse om ledninger for tele, fiber, strøm og lignende infrastruktur Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BÆRUM KOMMUNE ORG.NR: 935 478 715

GRUNNDATA

2025/192873-1/200 18.02.2025 21:00	SEKSJONERING Opprettet seksjoner:

SNR: 26
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 148/4707

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2025/277843-6/200 11.03.2025 21:00	BESTEMMELSE OM GANGRETT/RETT TIL STI Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 66 BNR: 442 Bestemmelse om vedlikehold Bestemmelse om turvei GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BÆRUM KOMMUNE ORG.NR: 935 478 715

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614820644
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
935478715	BÆRUM KOMMUNE	Postboks 700, 1304 SANDVIKA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
822222552	OPPHUS AS		Einar Bergs veg 1, 7520 HEGRA

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3201	65	225

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3201	65	225	0	1	148 / 4707	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	65	225	0	2	148 / 4707	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	65	225	0	3	148 / 4707	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	65	225	0	4	148 / 4707	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	65	225	0	5	148 / 4707	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	65	225	0	6	148 / 4707	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	65	225	0	7	148 / 4707	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	65	225	0	8	148 / 4707	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	65	225	0	9	148 / 4707	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	65	225	0	10	148 / 4707	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	65	225	0	11	148 / 4707	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	65	225	0	12	148 / 4707	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	65	225	0	13	148 / 4707	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	65	225	0	14	148 / 4707	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	65	225	0	15	148 / 4707	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	65	225	0	16	148 / 4707	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	65	225	0	17	148 / 4707	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	65	225	0	18	155 / 4707	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	65	225	0	19	155 / 4707	Boligseksjon	Ja	Nei



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/192873/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 14:57
Side 1 av 42

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3201	65	225	0	20	155 / 4707	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	65	225	0	21	155 / 4707	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	65	225	0	22	148 / 4707	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	65	225	0	23	148 / 4707	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	65	225	0	24	148 / 4707	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	65	225	0	25	148 / 4707	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	65	225	0	26	148 / 4707	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	65	225	0	27	138 / 4707	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	65	225	0	28	138 / 4707	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	65	225	0	29	141 / 4707	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	65	225	0	30	138 / 4707	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	65	225	0	31	138 / 4707	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	65	225	0	32	138 / 4707	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2025/192873/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 14:57

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn OBOS Eiendomsforvaltning AS v/Adv. Christian Førde	Fødselsnr./Org.nr. 934 261 585	E-postadresse christian.forde@obos.no	
Adresse Pb 6666 St. Olavs plass	Postnummer 0129	Poststed OSLO	Telefonnummer 45 500 600

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3201	Bærum	65	225	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
822 222 552	Opphus AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	148	B	13	B	148	B	25	B	148	B	37				49			
2	B	148	B	14	B	148	B	26	B	148	B	38				50			
3	B	148	B	15	B	148	B	27	B	138	B	39				51			
4	B	148	B	16	B	148	B	28	B	138	B	40				52			
5	B	148	B	17	B	148	B	29	B	141	B	41				53			
6	B	148	B	18	B	155	B	30	B	138	B	42				54			
7	B	148	B	19	B	155	B	31	B	138	B	43				55			
8	B	148	B	20	B	155	B	32	B	138	B	44				56			
9	B	148	B	21	B	155	B	33				45				57			
10	B	148	B	22	B	148	B	34				46				58			
11	B	148	B	23	B	148	B	35				47				59			
12	B	148	B	24	B	148	B	36				48				60			
Sum tellere:		4707				Nevner =		4707											

Dato	Innsenderens underskrift
11.11.2024	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
11.11.2024	Torald Sverre Klausbøl

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 11.11.2024	Tarald Sverre	Tarald Sverre
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3201	Bærum	65	225	

Dato	Underskrift	Stempel
24.01.25	Kjersti Altstead	BÆRUM KOMMUNE Oppmåling og matrikkel Org.nr.: 987 760 338 Postboks 700 1304 Sandvika

Dato	Innsenderens underskrift
11.11.2024	Tarald Sverre

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

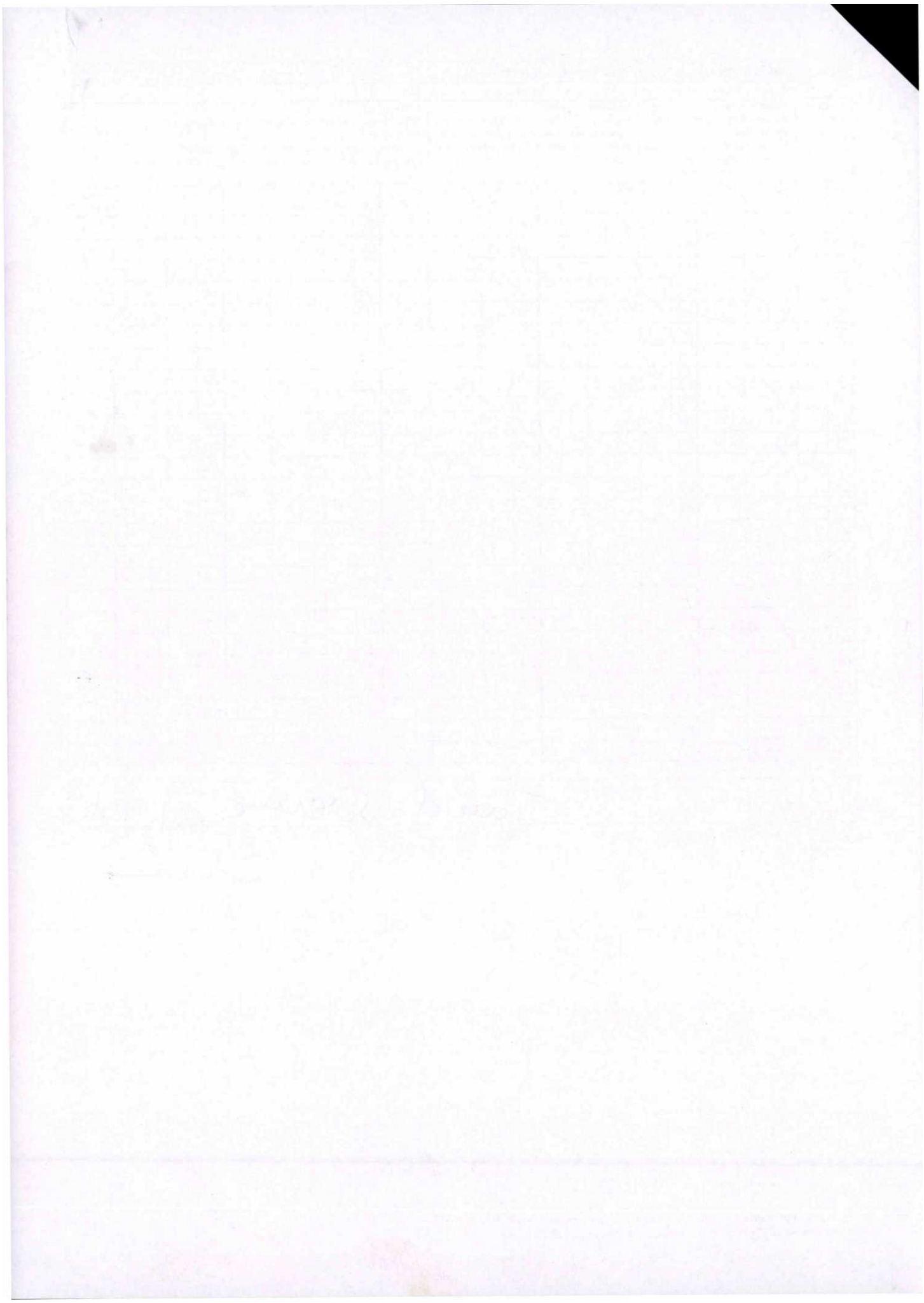
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

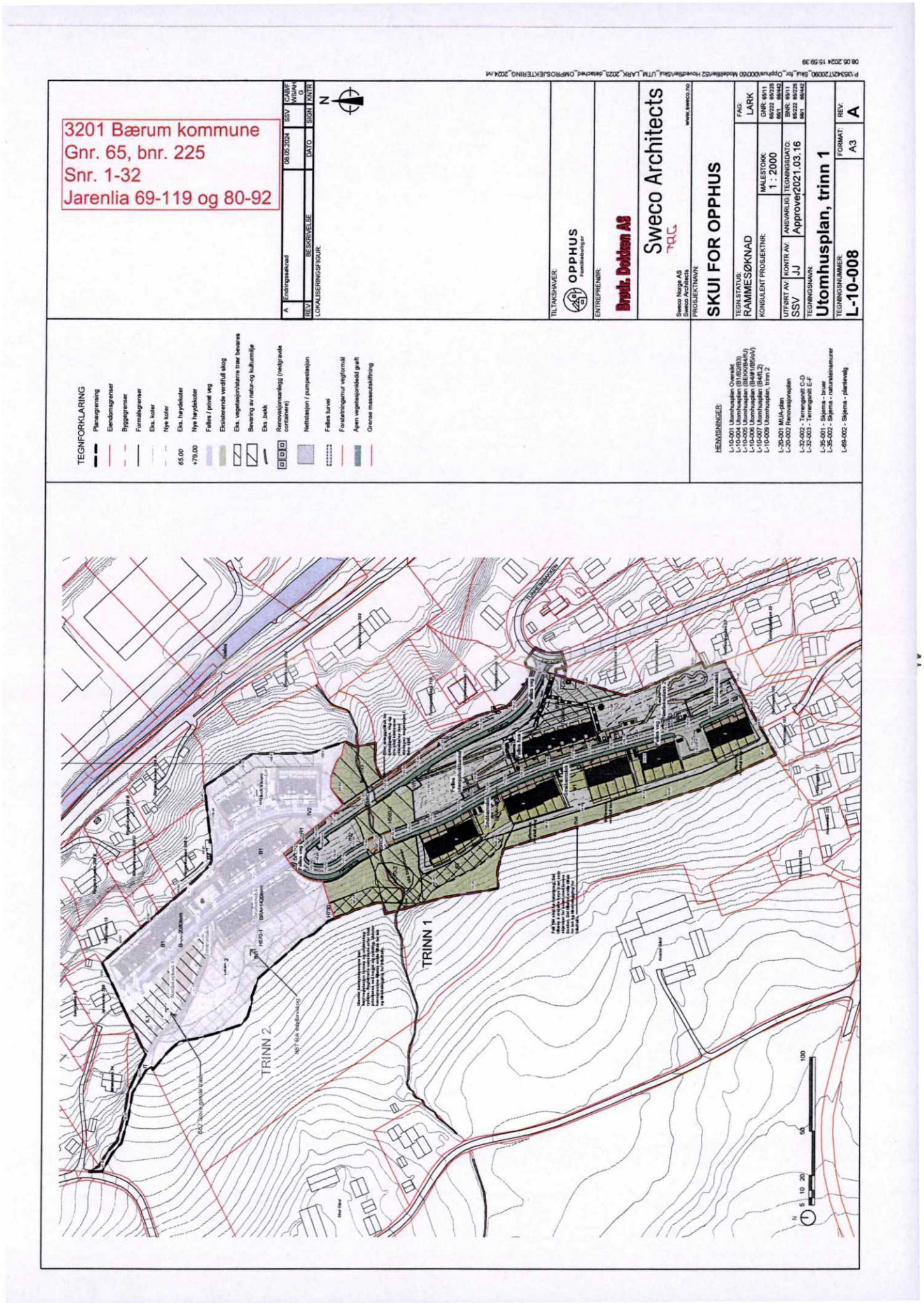
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:		4				Nevner =		4											

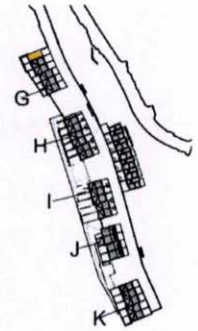
Dato	Innsenderens underskrift
11.11.2024	Tarald Svenne




3201 Bærum kommune
Gnr. 65, bnr. 225
Snr. 1-32
Jarenlia 69-119 og 80-92
TEGNFORKLARING
Planavgrensing
Eiendomsgrenser
Byggegrenser
Formålsgrenser
Eks. koter
Nye koter
Eks. høydekoter
Nye høydekoter
Felles / privat veg
Eksisterende verdifull skog
Eks. vegetasjon/større trær bevares
Bevaring av natur-og kulturmiljø
Eks. bekk
Renovasjonsanlegg (nedgrave containere)
Nettstasjon / pumpestasjon
Felles turvei
Forstøtningsmur vegformål
Åpen vegetasjonsklædd grøft
Grense massedeponi
Endringsanvisning
BESKRIVELSE
DATO
SIGN
KNTR
08.05.2024
SSV
LOKALISERINGSFIGUR:
TILTAKSHAVER:
OPPHUS
ENTREPRENØR:
Brødr. Dokken AS
Sweco Architects
Sweco Norge AS
Sweco Architects
www.sweco.no
PROSJEKTNAVN:
SKUI FOR OPPHUS
HENVISNINGER:
L-10-001 Utomhusplan Oversikt
L-10-004 Utomhusplan (B1/B2/B3)
L-10-005 Utomhusplan (BEK5/B4/U)
L-10-006 Utomhusplan (B4#1/B5/U)
L-10-007 Utomhusplan (B4#L2)
L-10-009 Utomhusplan, trinn 2
L-20-001 MUA-plan
L-20-002 Renovasjonsplan
L-32-002 - Terrengsnitt C-D
L-32-003 - Terrengsnitt E-F
L-35-001 - Skjema - bruer
L-35-002 - Skjema - naturstensmurer
L-69-002 - Skjema - plantevalg
TEGN.STATUS:
RAMMESØKNAD
FAG:
LARK
KONSULENT PROSJEKTNR:
MÅLESTOKK:
1 : 2000
GNR: 65/11 65/222 65/225 65/1 65/442
UTFØRT AV:
SSV
KONTR AV:
JJ
ANSVARLIG:
Approver
TEGNINGSDATO:
2021.03.16
BNR: 65/11 65/225 65/1 65/442
TEGNINGSNAVN:
Utomhusplan, trinn 1
TEGNINGSNUMMER:
L-10-008
FORMAT:
A3
REV:
A
TRINN 1
TRINN 2
P:\353427\20090_Skui_for_Opphus\00050 Modellfiler\2 Hovedfiler\Skui_UTM_LARK_2022_detaljert_OMPROSJEKTERING_2024.rvt
08.05.2024 15:59:39

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/192873/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 14:57

OPPHUS
Familieboliger



Sum:	
BRA-i	148,7m²
BRA-e	-
Garasje	19,0m²
Sportsbod	5,0m²
TBA	5,0m²
Felt	G
Bolig.nr	G01
Ant.rom	5R

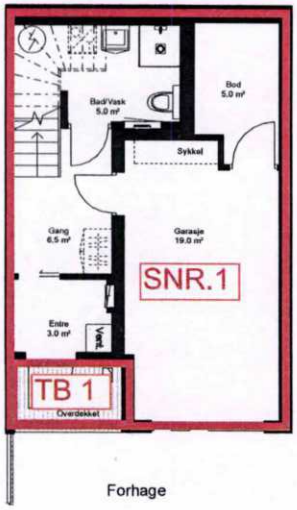
Plan U	
BRA-i	45,1m²
BRA-e	-

Plan 1	
BRA-i	48,5m²
BRA-e	-

Plan 2	
BRA-i	55,1m²
BRA-e	-

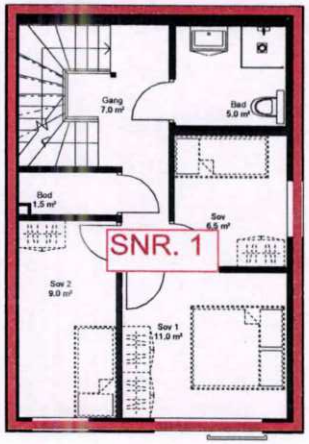
3201 Bærum kommune
Gnr. 65, bnr. 225
Snr. 1-32
Jarenlia 69-119 og 80-92

N

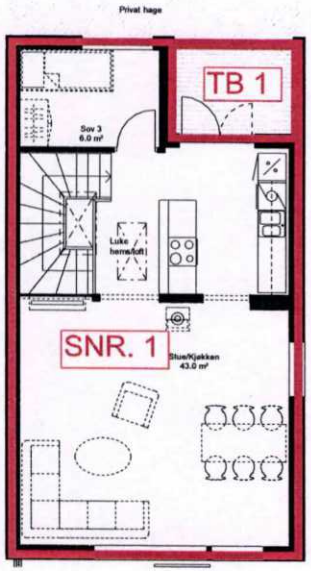


Forhage

Plan U



Plan 1



Plan 2

SALGSTEGNING

Dato: 30.04.2024
Tegn: MA
Kontr: MK

Generelt vises det til forhold i prospektet, vedlegg til salg og kontrakt. Kontraktstegninger gjelder foran salgstegninger. Boligen er ikke detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering. Avvik fra viste løsninger, samt arealer vil kunne forekomme. Det kan bli nedsenkede himlinger, og det kan forekomme innkassinger for tekniske anlegg, primært over bad, gang, bod og kjøkken. Det kan også forekomme innkassinger langs yttervegger. Det vil forekomme synlige sprinklerhoder. Elektriske punkter i henhold til elektrotegning. Stipplet utstyr/møbler inngår ikke i leveransen. Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til kjøkkentegninger fra kjøkkenleverandør.

Begrepsforklaring:

BRA-i (internt bruksareal) - arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, bod, kjøkler og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal) - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b (Innglasset balkong) - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

BRA (sum) er summen av ovennevnte arealer.

TBA (Terrasse- og balkongareal) - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealer er oppgitt i m².

TEGNINGSSYMBOL

- VASK
- VASKEMASKIN
- VASKESØYLE
- KJØLESKAP
- KOMFYR
- OPPVASKEMASKIN
- LEVERES IKKE

0 1 2 3 4 5m

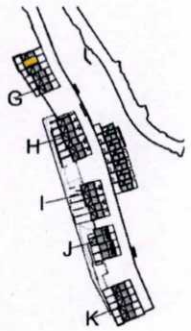
Planer A3 M:100

Sweco Architects

Side 11 av 42

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/192873/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 14:57

OPPHUS
Familieboliger



SALGSTEGNING	Dato: 30.04.2024	
	Tegn: MA	Kontr: MK

Generelt vises det til forhold i prospektet, vedlegg til salg og kontrakt. Kontraktstegninger gjelder foran salgstegninger. Boligen er ikke detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering. Avvik fra viste løsninger, samt arealer vil kunne forekomme. Det kan bli nedsenkede himlinger, og det kan forekomme innkassinger for tekniske anlegg, primært over bad, gang, bod og kjøkken. Det kan også forekomme innkassinger langs yttervegger. Det vil forekomme synlige sprinklerhoder. Elektriske punkter i henhold til elektrotegning. Stiplet utstyr/møbler inngår ikke i leveransen.Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til kjøkkentegninger fra kjøkkenleverandør.

Begrepsforklaring:

BRA-i (Internt bruksareal) - arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inkl.slire innvendige vegger, bod, skakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal) - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b (Innglasset balkong) - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

BRA (sum) er summen av ovennevnte arealer.

TBA (Terrasse- og balkongareal) - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealer er oppgitt i m².

TEGNINGSSYMBOL

- VASK
- VASKEMASKIN
- VASKESØYLE
- KJØLESKAP
- KOMFYR
- OPPVASKEMASKIN
- LEVERES IKKE

Sum:	
BRA-i	148,7m²
BRA-e	-
Garasje	19,0m²
Sportsbod	5,0m²
TBA	5,0m²
Felt	G
Bolig.nr	G02
Ant.rom	4R

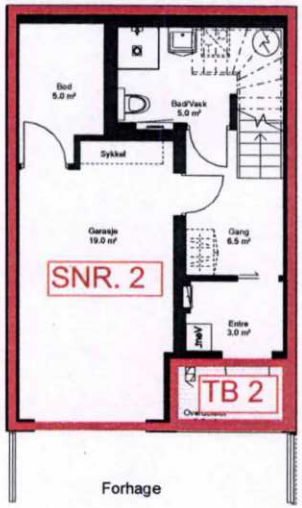
Plan U	
BRA-i	45,1m²
BRA-e	-

Plan 1	
BRA-i	48,5m²
BRA-e	-

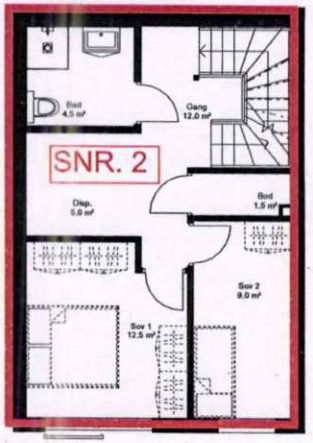
Plan 2	
BRA-i	55,1m²
BRA-e	-

N

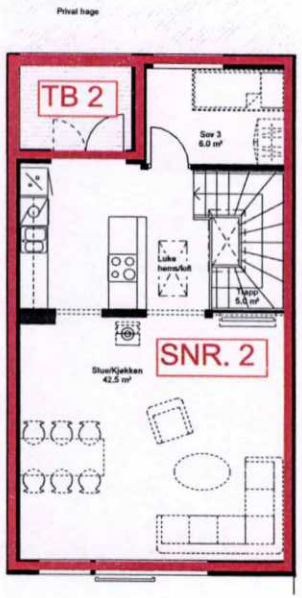
3201 Bærum kommune
Gnr. 65, bnr. 225
Snr. 1-32
Jarenlia 69-119 og 80-92



Plan U



Plan 1



Plan 2

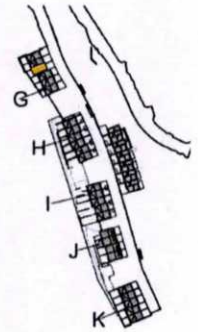
0 1 2 3 4 5m

Planer A3 M:100

Sweco Architects

Side 12 av 42

OPPHUS
Familieboliger

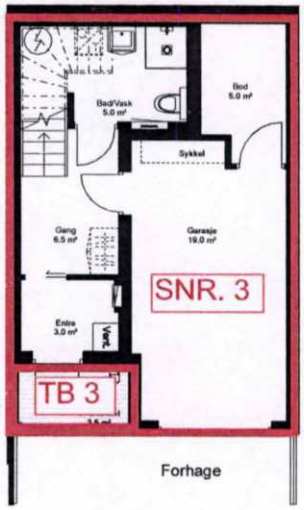


	Sum:
BRA-i	148,7m²
BRA-e	-
Garasje	19,0m²
Sportsbod	5,0m²
TBA	5,0m²
Felt	G
Bolig.nr	G03
Ant.rom	4R

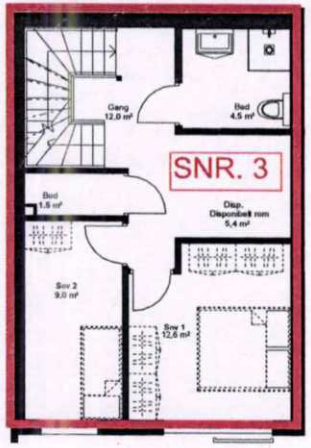
Plan U		Plan 1		Plan 2	
BRA-i	45,1m²	BRA-i	48,5m²	BRA-i	55,1m²
BRA-e	-	BRA-e	-	BRA-e	-

3201 Bærum kommune
Gnr. 65, bnr. 225
Snr. 1-32
Jarenlia 69-119 og 80-92

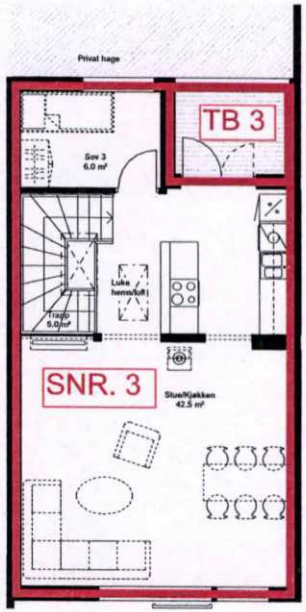
N



Plan U



Plan 1



Plan 2

SALGSTEGNING

Dato: 30.04.2024	
Tegn: MA	Kontr: MK

Generelt vises det til forhold i prospektet, vedlegg til salg og kontrakt. Kontraktstegninger gjelder kun salgstegninger. Boligen er ikke detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering. Arvek fra viste løsninger, samt arealer vil kunne forekomme. Det kan bli nedsenkede himlinger, og det kan forekomme innkassinger for tekniske anlegg, primært over bad, gang, bod og kjøkken. Det kan også forekomme innkassinger langs yttervegger. Det vil forekomme synlige sprinklerhoder. Elektriske punkter i henhold til elektroregning. Slipket utstyr/møbler inngår ikke i leveransen.Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til kjøkkentegninger fra kjøkkenleverandør.

Begrepsforklaring:

BRA-i (Internt bruksareal) - arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inkl. evne innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet ytterveggen.

BRA-e (Eksternt bruksareal) - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b (Innglasset balkong) - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

BRA (sum) er summen av ovennevnte arealer.

TBA (Terrasse- og balkongareal) - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealer er oppgitt i m².

TEGNINGSSYMBOL

- VASK
- VASKEMASKIN
- VASKESØYLE
- KJØLESKAP
- KOMFYR
- OPPVASKEMASKIN
- LEVERES IKKE

0 1 2 3 4 5m

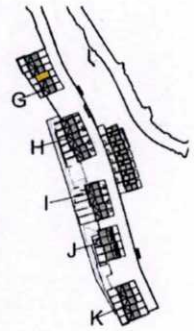
Planer A3 M:100

Sweco Architects

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/192873/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 14:57

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/192873/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 14:57

OPPHUS
Familieboliger



SALGSTEGNING	Dato: 30.04.2024
	Tegn: MA / Kontr: MK

Generelt vises det til forhold i prospektet, vedlegg til salg og kontrakt. Kontraktstegninger gjelder foran salgstegninger. Boligen er ikke detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering. Avvik fra viste løsninger, samt arealer vil kunne forekomme. Det kan bli nedsenkede himlinger, og det kan forekomme innkassinger for tekniske anlegg, primært over bad, gang, bod og kjøkken. Det kan også forekomme innkassinger langs yttervegger. Det vil forekomme synlige sprinklerhoder. Elektriske punkter i henhold til elektrotegning. Stjålet utstyr/møbler inngår ikke i leveransen.Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til kjøkkentegninger fra kjøkkenleverandør.

Begrepsforklaring:

BRA-i (Internt bruksareal) - arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsmaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal) - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b (Innglasset balkong) - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

BRA (sum) er summen av ovennevnte arealer.

TBA (Terrasse- og balkongareal) - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealer er oppgitt i m².

TEGNINGSSYMBOL

- VASK
- VASKEMASKIN
- VASKESØYLE
- KJØLESKAP
- KOMFYR
- OPPVASKEMASKIN
- ------ LEVERES IKKE

Sum:	
BRA-i	148,7m²
BRA-e	-
Garasje	19,0m²
Sportsbod	5,0m²
TBA	5,0m²
Felt	G
Bolig.nr	G04
Ant.rom	4R

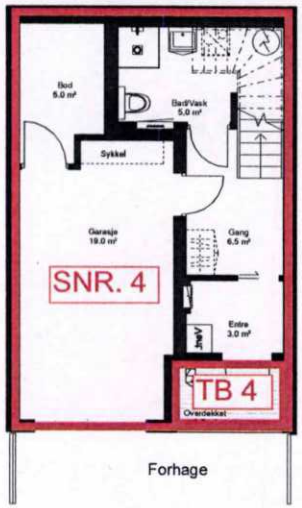
Plan U	
BRA-i	45,1m²
BRA-e	-

Plan 1	
BRA-i	48,5m²
BRA-e	-

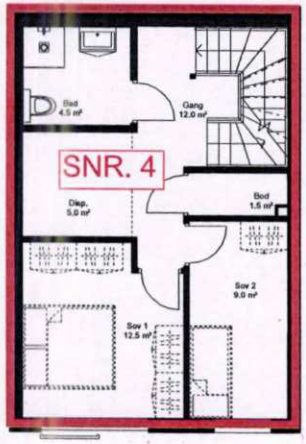
Plan 2	
BRA-i	55,1m²
BRA-e	-

N

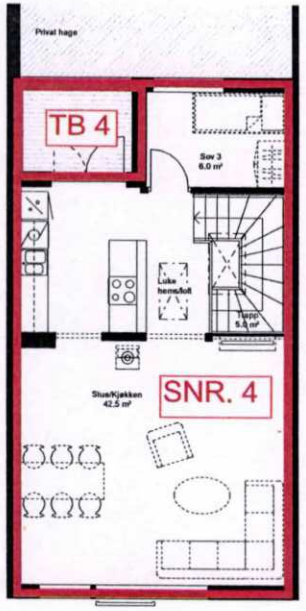
3201 Bærum kommune
Gnr. 65, bnr. 225
Snr. 1-32
Jarenlia 69-119 og 80-92



Plan U



Plan 1



Plan 2

0 1 2 3 4 5m

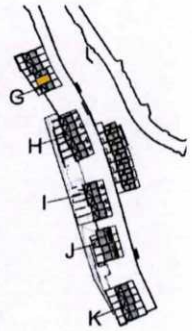
Planer A3 M:100

Sweco Architects

Side 14 av 42

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/192873/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 14:57

OPPHUS
Familieboliger



SALGSTEGNING	Dato: 30.04.2024	
	Tegn: MA	Kontr: MK

Generelt vises det til forhold i prospektet, vedlegg til salg og kontrakt. Kontraktstegninger gjelder foran salgstegninger. Boligen er ikke detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering. Avvik fra viste løsninger, samt arealer vil kunne forekomme. Det kan bli nedsenkede himlinger, og det kan forekomme innkassinger for tekniske anlegg, primært over bad, gang, bod og kjøkken. Det kan også forekomme innkassinger langs yttervegger. Det vil forekomme synlige sprinklerhoder. Elektriske punkter i henhold til elektroteigning. Stiplet utstyr/møbler inngår ikke i leveransen.Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til kjøkkentegninger fra kjøkkenleverandør.

Begrepsforklaring:

BRA-i (Internt bruksareal) - arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsanlegg/-gjør, men ikke medregnet yttervegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal) - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel bodер.

BRA-b (innglasset balkong) - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

BRA (sum) er summen av ovennevnte arealer.

TBA (Terrasse- og balkongareal) - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealer er oppgitt i m².

TEGNINGSSYMBOL

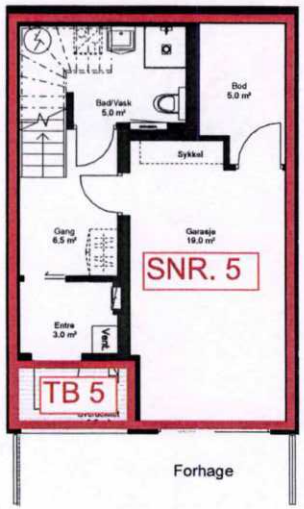
- VASK
- VASKEMASKIN
- VASKESØYLE
- KJØLESKAP
- KOMFYR
- OPPVASKEMASKIN
- LEVERES IKKE

Sum:

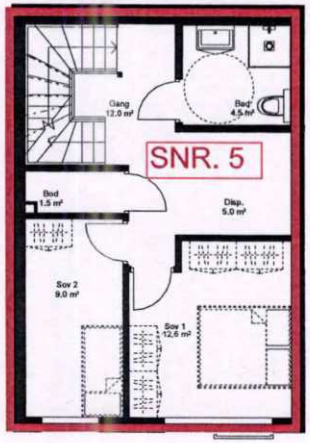
BRA-i	148,7m²
BRA-e	-
Garasje	19,0m²
Sportsbod	5,0m²
TBA	0m²
Felt	G
Bolig.nr	G05
Ant.rom	4R

Plan U		Plan 1		Plan 2	
BRA-i	45,1m²	BRA-i	48,5m²	BRA-i	55,1m²
BRA-e	-	BRA-e	-	BRA-e	-

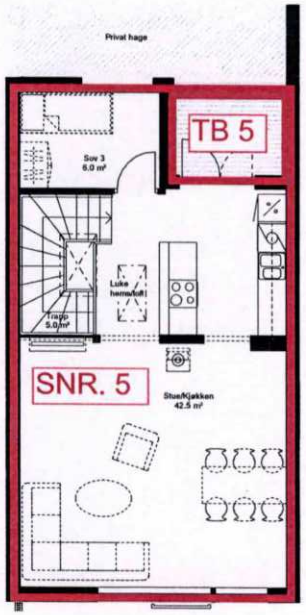
3201 Bærum kommune
Gnr. 65, bnr. 225
Snr. 1-32
Jarenlia 69-119 og 80-92



Plan U



Plan 1



Plan 2

0 1 2 3 4 5m

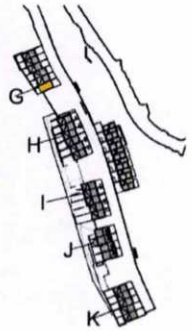
Planer A3 M:100

Sweco Architects

Side 15 av 42

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/192873/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 14:57

OPPHUS
Familieboliger



SALGSTEGNING	Dato: 30.04.2024	
	Tegn: MA	Kontr: MK

Generelt vises det til forhold i prospektet, vedlegg til salg og kontrakt. Kontraktstegninger gjelder foran salgstegninger. Boligen er ikke detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering. Avvik fra viste løsninger, samt arealer vil kunne forekomme. Det kan bli nedsenkede himlinger, og det kan forekomme innkassinger for tekniske anlegg, primært over bad, gang, bod og kjøkken. Det kan også forekomme innkassinger langs yttervegger. Det vil forekomme synlige sprinklerhoder. Elektriske punkter i henhold til elektrotegning. Stiplet utstyr/møbler inngår ikke i leveransen.Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til kjøkkentegninger fra kjøkkenleverandør.

Begrepsforklaring:

BRA-i (Internt bruksareal) - arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal) - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b (Innglasset balkong) - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Arealet for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

BRA (sum) er summen av ovennevnte arealer.

TBA (Terrasse- og balkongareal) - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealer er oppgitt i m².

TEGNINGSSYMBOL

- VASK
- VASKEMASKIN
- VASKESØYLE
- KJØLESKAP
- KOMFYR
- OPPVASKEMASKIN
- LEVERES IKKE

Sum:	
BRA-i	148,7m²
BRA-e	-
Garasje	19,0m²
Sportsbod	5,0m²
TBA	5,0m²
Felt	G
Bolig.nr	G06
Ant.rom	5R

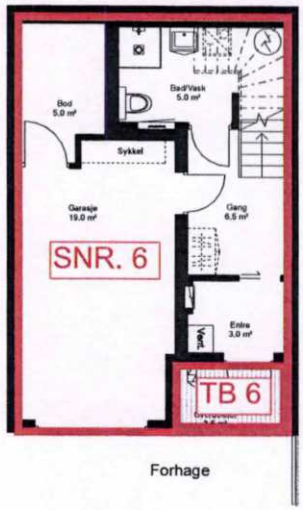
Plan U	
BRA-i	45,1m²
BRA-e	-

Plan 1	
BRA-i	48,5m²
BRA-e	-

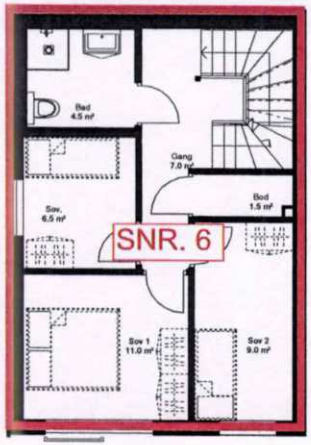
Plan 2	
BRA-i	55,1m²
BRA-e	-

N

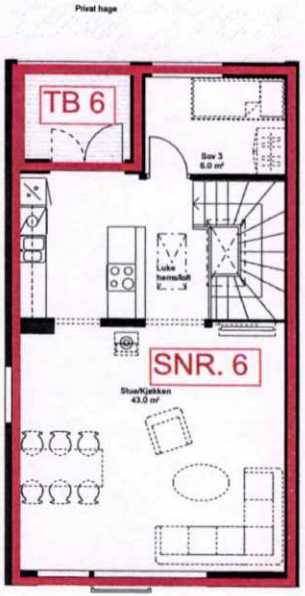
3201 Bærum kommune
Gnr. 65, bnr. 225
Snr. 1-32
Jarenlia 69-119 og 80-92



Plan U



Plan 1



Plan 2

0 1 2 3 4 5m

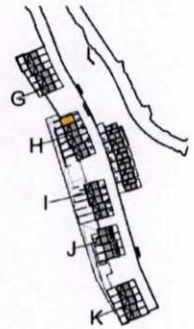
Planer A3 M:100

Sweco Architects

Side 16 av 42

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/192873/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 14:57

OPPHUS
Familieboliger



Sum:	
BRA-i	148,7m²
BRA-e	-
Garasje	19,0m²
Sportsbod	5,0m²
TBA	5,0m²
Felt	H
Bolig.nr	H01
Ant.rom	5R

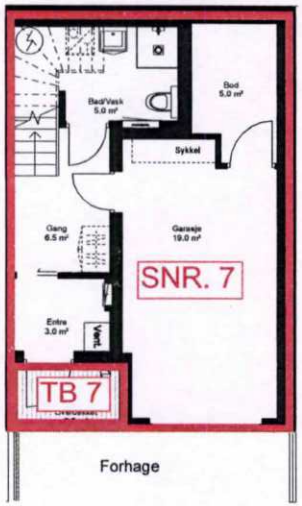
Plan U	
BRA-i	45,1m²
BRA-e	-

Plan 1	
BRA-i	48,5m²
BRA-e	-

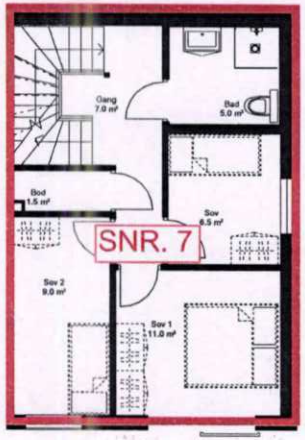
Plan 2	
BRA-i	55,1m²
BRA-e	-

3201 Bærum kommune
Gnr. 65, bnr. 225
Snr. 1-32
Jarenlia 69-119 og 80-92

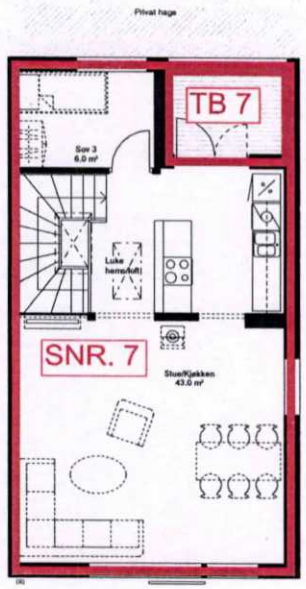
N



Plan U



Plan 1



Plan 2

SALGSTEGNING

Dato: 30.04.2024	
Tegn: MA	Kontr: MK

Generelt vises det til forhold i prospektet, vedlegg til salg og kontrakt. Kontraktstegninger gjelder foran salgstegninger. Boligen er ikke detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering. Avvik fra viste løsninger, samt arealer vil kunne forekomme. Det kan bli nedsenkede himlinger, og det kan forekomme innkassinger for tekniske anlegg, primært over bad, gang, bod og kjøkken. Det kan også forekomme innkassinger langs yttervegger. Det vil forekomme synlige sprinklerhoder. Elektriske punkter i henhold til elektrotegning. Stiplet utstyr/møbler inngår ikke i leveransen.Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til kjøkkentegninger fra kjøkkenleverandør.

Begrepsforklaring:

BRA-i (Internt bruksareal) - arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inkluderer innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal) - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b (Innglasset balkong) - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal tar yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

BRA (sum) er summen av ovennevnte arealer.

TBA (Terrasse- og balkongareal) - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealer er oppgitt i m².

TEGNINGSSYMBOL

- VASK
- VASKEMASKIN
- VASKESØYLE
- KJØLESKAP
- KOMFYR
- OPPVASKEMASKIN
- LEVERES IKKE

0 1 2 3 4 5m

Planer A3 M:100

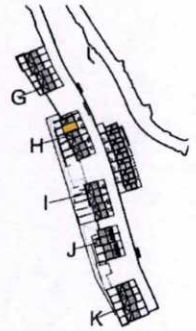
Sweco Architects

Side 17 av 42

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2025/192873/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 14:57

OPPHUS
Familieboliger



SALGSTEGNING	Dato: 30.04.2024
	Tegn: MA / Kontr: MK

Generelt vises det til forhold i prospektet, vedlegg til salg og kontrakt. Kontraktstegninger gjelder foran salgstegninger. Boligen er ikke detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering. Avvik fra viste løsninger, samt arealer vil kunne forekomme. Det kan bli nedsenkede himlinger, og det kan forekomme innkassinger for tekniske anlegg, primært over bad, gang, bod og kjøkken. Det kan også forekomme innkassinger langs yttervegger. Det vil forekomme synlige sprinklerhoder. Elektriske punkter i henhold til elektroregning. Skjult utstyr/møbler inngår ikke i leveransen.Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til kjøkkentegninger fra kjøkkenleverandør.

Begrepsforklaring:

BRA-i (Internt bruksareal) - arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert innvendige vegger, bod, skakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal) - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b (Innglasset balkong) - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

BRA (sum) er summen av ovennevnte arealer.

TBA (Terrasse- og balkongareal) - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealer er oppgitt i m².

TEGNINGSSYMBOL

- VASK
- VASKEMASKIN
- VASKESØYLE
- KJØLESKAP
- KOMFYR
- OPPVASKEMASKIN
- LEVERES IKKE

Sum:	
BRA-i	148,7m²
BRA-e	-
Garasje	19,0m²
Sportsbod	5,0m²
TBA	5,0m²
Felt	H
Bolig.nr	H02
Ant.rom	4R

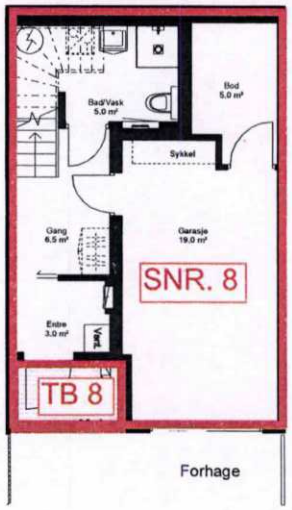
Plan U	
BRA-i	45,1m²
BRA-e	-

Plan 1	
BRA-i	48,5m²
BRA-e	-

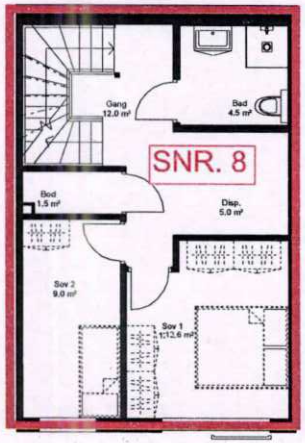
Plan 2	
BRA-i	55,1m²
BRA-e	-

N

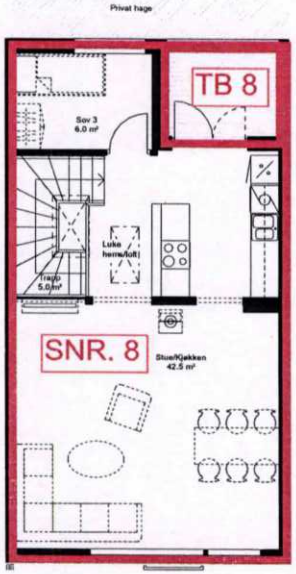
3201 Bærum kommune
Gnr. 65, bnr. 225
Snr. 1-32
Jarenlia 69-119 og 80-92



Plan U



Plan 1



Plan 2

0 1 2 3 4 5m

Planer A3 M:100

Sweco Architects

Side 18 av 42

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2025/192873/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 14:57

OPPHUS
Familieboliger

Sum:	
BRA-i	148,7m²
BRA-e	-
Garasje	19,0m²
Sportsbod	5,0m²
TBA	5,0m²
Felt	H
Bolig.nr	H03
Ant.rom	4R

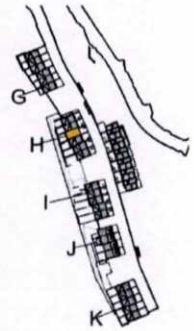
Plan U	
BRA-i	45,1m²
BRA-e	-

Plan 1	
BRA-i	48,5m²
BRA-e	-

Plan 2	
BRA-i	55,1m²
BRA-e	-

N

3201 Bærum kommune
Gnr. 65, bnr. 225
Snr. 1-32
Jarenlia 69-119 og 80-92



SALGSTEGNING

Dato: 30.04.2024
Tegn: MA
Kontr: MK

Generelt vises det til forhold i prospektet, vedlegg til salg og kontrakt. Kontraktstegninger gjelder foran salgstegninger. Boligen er ikke detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering. Avvik fra viste løsninger, samt arealer vil kunne forekomme. Det kan bli nedsenkede bjelker, og det kan forekomme innkassinger for tekniske anlegg, primært over bad, gang, bod og kjøkken. Det kan også forekomme innkassinger langs yttervegger. Det vil forekomme synlige sprinklerhoder. Elektriske punkter i henhold til elektrotegning. Skjult utstyr/møbler inngår ikke i leveransen.Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til kjøkkentegninger fra kjøkkenleverandør.

Begrepsforklaring:

BRA-i (Internt bruksareal) - arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal) - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b (Innglasset balkong) - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

BRA (sum) er summen av ovennevnte arealer.

TBA (Terrasse- og balkongareal) - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

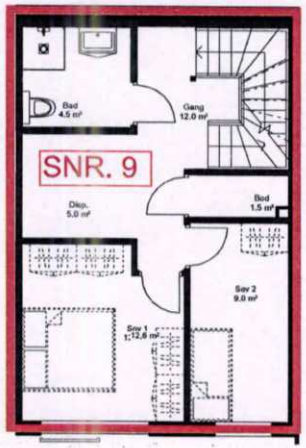
Arealer er oppgitt i m².

TEGNINGSSYMBOL

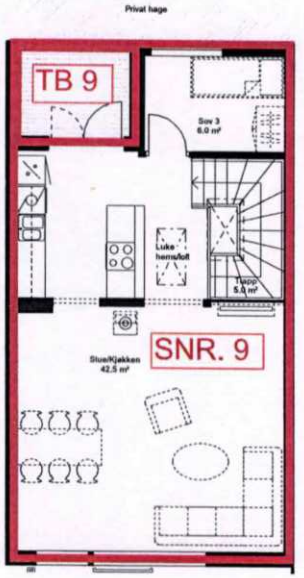
- VASK
- VASKEMASKIN
- VASKESØYLE
- KJØLESKAP
- KOMFYR
- OPPVASKEMASKIN
- LEVERES IKKE



Plan U



Plan 1



Plan 2

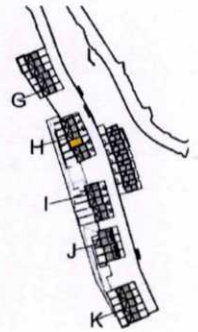
0 1 2 3 4 5m

Planer A3 M:100

Sweco Architects

Side 19 av 42

OPPHUS
Familieboliger



SALGSTEGNING	Dato: 30.04.2024
	Tegn: MA / Kontr: MK

Generelt vises det til forhold i prospektet, vedlegg til salg og kontrakt. Kontraktstegninger gjelder foran salgstegninger. Boligen er ikke detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering. Avvik fra viste tegninger, samt arealer vil kunne forekomme. Det kan bli nedsenkede himlinger, og det kan forekomme innkassinger for tekniske anlegg, primært over bad, gang, bod og kjøkken. Det kan også forekomme innkassinger langs yttervegger. Det vil forekomme synlige sprinklerhoder. Elektriske punkter i henhold til elektrotegning. Slipket utstyr/møbler inngår ikke i leveransen.Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til kjøkkentegninger fra kjøkkenleverandør.

Begrepsforklaring:

BRA-i (Internt bruksareal) - arealet innvendig målt innenfor boligens ytterkledning, inkl. innvendige vegger, bod, skakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal) - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b (Innglasset balkong) - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

BRA (sum) er summen av ovennevnte arealer.

TBA (Terrasse- og balkongareal) - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealer er oppgitt i m².

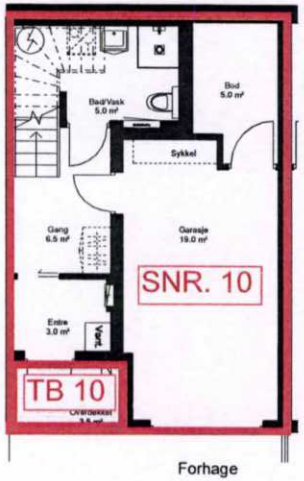
TEGNINGSSYMBOL

- VASK
- VASKEMASKIN
- VASKESØYLE
- KJØLESKAP
- KOMFYR
- OPPVASKEMASKIN
- LEVERES IKKE

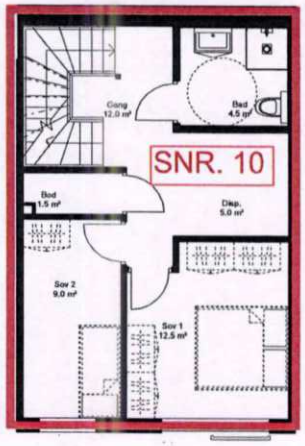
Sum:	
BRA-i	148,7m²
BRA-e	-
Garasje	19,0m²
Sportsbod	5,0m²
TBA	5,0m²
Felt	H
Bolig.nr	H04
Ant.rom	4R

Plan U		Plan 1		Plan 2	
BRA-i	45,1m²	BRA-i	48,5m²	BRA-i	55,1m²
BRA-e	-	BRA-e	-	BRA-e	-

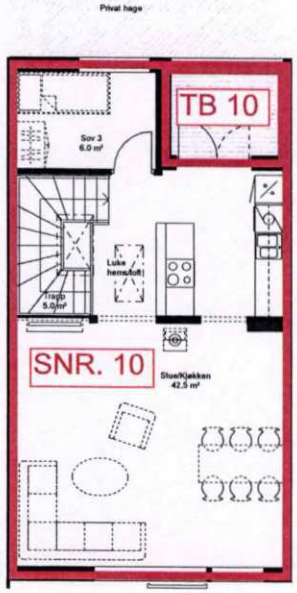
3201 Bærum kommune
Gnr. 65, bnr. 225
Snr. 1-32
Jarenlia 69-119 og 80-92



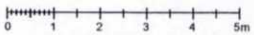
Plan U



Plan 1



Plan 2

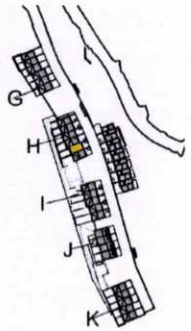


Planer A3 M:100

Sweco Architects

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/192873/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 14:57

OPPHUS
Familieboliger



SALGSTEGNING	Dato: 30.04.2024
	Tegn: MA / Kontr: MK

Generelt vises det til forhold i prospektet, vedlegg til salg og kontrakt. Kontraktstegninger gjelder foran salgstegninger. Boligen er ikke detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering. Avvik fra viste løsninger, samt arealer vil kunne forekomme. Det kan bli nedsenkede himlinger, og det kan forekomme innkassinger for tekniske anlegg, primært over bad, gang, bod og kjøkken. Det kan også forekomme innkassinger langs yttervegger. Det vil forekomme synlige sprinklerhoder. Elektriske punkter i henhold til elektrotegning. Stjålet utstyr/møbler inngår ikke i leveransen.Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til kjøkkentegninger fra kjøkkenleverandør.

Begrepsforklaring:

BRA-i (Internt bruksareal) - arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, bod, kjøkler og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal) - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b (Innglasset balkong) - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

BRA (sum) er summen av ovennevnte arealer.

TBA (Terrasse- og balkongareal) - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealer er oppgitt i m².

TEGNINGSSYMBOL

- VASK
- VASKEMASKIN
- VASKESØYLE
- KJØLESKAP
- KOMFYR
- OPPVASKEMASKIN
- LEVERES IKKE

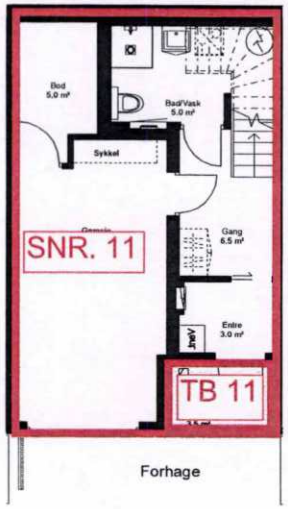
Sum:	
BRA-i	148,7m²
BRA-e	-
Garasje	19,0m²
Sportsbod	5,0m²
TBA	5,0m²
Felt	H
Bolig.nr	H05
Ant.rom	4R

Plan U	
BRA-i	45,1m²
BRA-e	-

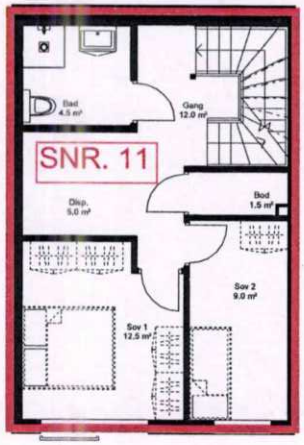
Plan 1	
BRA-i	48,5m²
BRA-e	-

Plan 2	
BRA-i	55,1m²
BRA-e	-

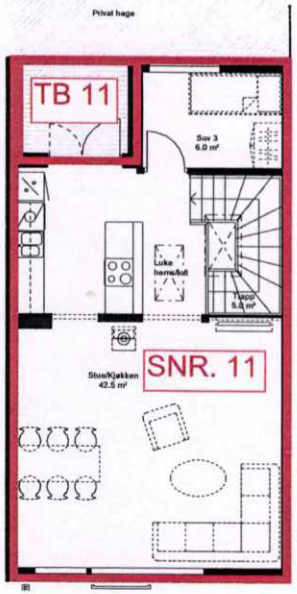
3201 Bærum kommune
Gnr. 65, bnr. 225
Snr. 1-32
Jarenlia 69-119 og 80-92



Plan U



Plan 1



Plan 2

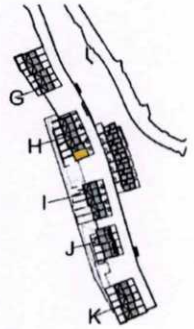
0 1 2 3 4 5m

Planer A3 M:100

Sweco Architects

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/192873/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 14:57

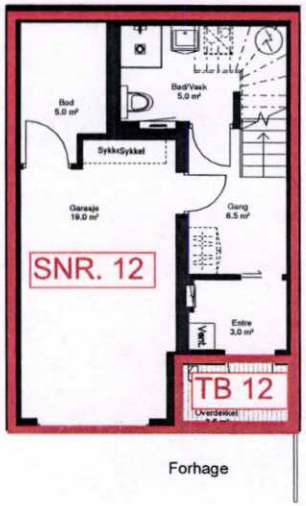
OPPHUS
Familieboliger



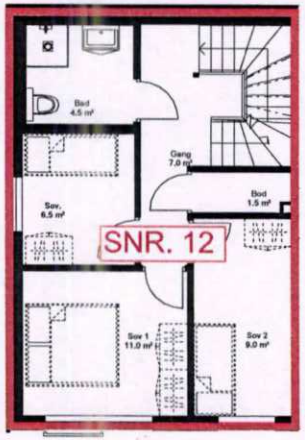
Sum:	
BRA-i	148,7m²
BRA-e	-
Garasje	19,0m²
Sportsbod	5,0m²
TBA	5,0m²
Felt	H
Bolig.nr	H06
Ant.rom	5R

Plan U		Plan 1		Plan 2	
BRA-i	45,1m²	BRA-i	48,5m²	BRA-i	55,1m²
BRA-e	-	BRA-e	-	BRA-e	-

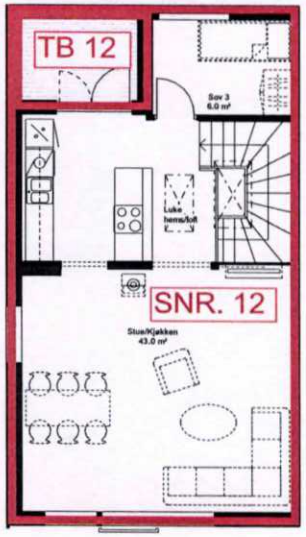
3201 Bærum kommune
Gnr. 65, bnr. 225
Snr. 1-32
Jarenlia 69-119 og 80-92



Plan U



Plan 1



Plan 2

SALGSTEGNING

Dato: 30.04.2024	
Tegn: MA	Kontr: MK

Generelt vises det til forhold i prospektet, vedlegg til salg og kontrakt. Kontraktstegninger gjelder foran salgstegninger. Boligen er ikke detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering. Avvik fra viste løsninger, samt arealer vil kunne forekomme. Det kan bli nedsenkede himlinger, og det kan forekomme innkassinger for tekniske anlegg, primært over bad, gang, bod og kjøkken. Det kan også forekomme innkassinger langs yttervegger. Det vil forekomme synlige sprinklerhoder. Elektriske punkter i henhold til elektrotegning. Stiplet utstyr/møbler inngår ikke i leveransen.Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til kjøkkentegninger fra kjøkkenleverandør.

Begrepsforklaring:

BRA-i (Internt bruksareal) - arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal) - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b (Inneglasset balkong) - er arealet innvendig målt av inneglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom inneglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

BRA (sum) er summen av ovennevnte arealer.

TBA (Terrasse- og balkongareal) - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealer er oppgitt i m².

TEGNINGSSYMBOL

- VASK
- VASKEMASKIN
- VASKESØYLE
- KJØLESKAP
- KOMFYR
- OPPVASKEMASKIN
- LEVERES IKKE

0 1 2 3 4 5m

Planer A3 M:100

Sweco Architects

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/192873/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 14:57

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/192873/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 14:57

OPPHUS
Familieboliger

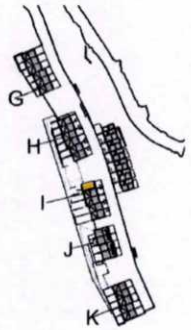
Sum:	
BRA-i	148,7m²
BRA-e	-
Garasje	19,0m²
Sportsbod	5,0m²
TBA	5,0m²
Felt	i
Bolig.nr	I01
Ant.rom	5R

Plan U	
BRA-i	45,1m²
BRA-e	-

Plan 1	
BRA-i	48,5m²
BRA-e	-

Plan 2	
BRA-i	55,1m²
BRA-e	-

3201 Bærum kommune
Gnr. 65, bnr. 225
Snr. 1-32
Jarenlia 69-119 og 80-92



SALGSTEGNING	Dato: 30.04.2024	
	Tegn: MA	Kontr: MK

Generelt vises det til forhold i prospektet, vedlegg til salg og kontrakt. Kontraktstegninger gjelder foran salgstegninger. Boligen er ikke detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering. Avvik fra viste løsninger, samt arealer vil kunne forekomme. Det kan bli nødvendige tilpasninger, og det kan forekomme innkassinger for tekniske anlegg, primært over bad, gang, bod og kjøkken. Det kan også forekomme innkassinger langs yttervegger. Det vil forekomme synlige sprinklerhoder. Elektriske punkter i henhold til elektrotegning. Stativ utstyr/møbler inngår ikke i leveransen.Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til kjøkkentegninger fra kjøkkenleverandør.

Begrepsforklaring:

BRA-i (Internt bruksareal) - arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal) - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b (Innglasset balkong) - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

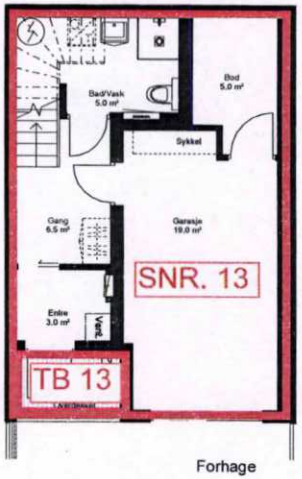
BRA (sum) er summen av ovennevnte arealer.

TBA (Terrasse- og balkongareal) - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

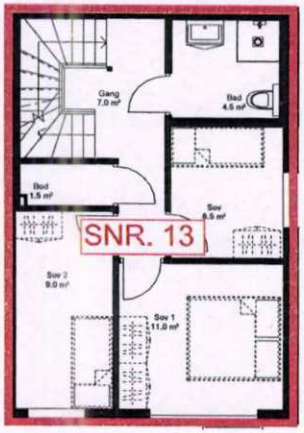
Arealer er oppgitt i m².

TEGNINGSSYMBOL

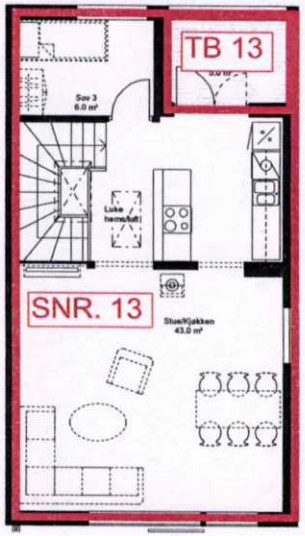
- VASK
- VASKEMASKIN
- VASKESØYLE
- KJØLESKAP
- KOMFYR
- OPPVASKEMASKIN
- LEVERES IKKE



Plan U



Plan 1



Plan 2

0 1 2 3 4 5m

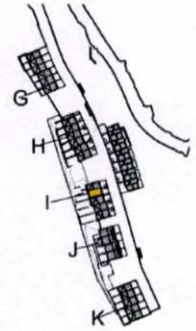
Planer A3 M:100

Sweco Architects

Side 23 av 42

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/192873/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 14:57

OPPHUS
Familieboliger



Sum:	
BRA-i	148,7m²
BRA-e	-
Garasje	19,0m²
Sportsbod	5,0m²
TBA	5,0m²
Felt	i
Bolig.nr	I02
Ant.rom	4R

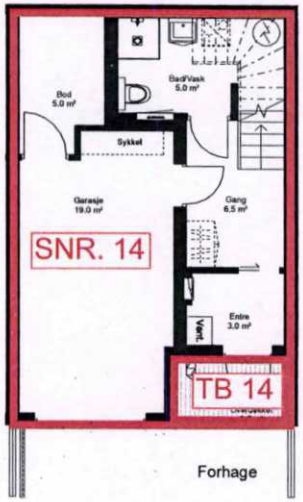
Plan U	
BRA-i	45,1m²
BRA-e	-

Plan 1	
BRA-i	48,5m²
BRA-e	-

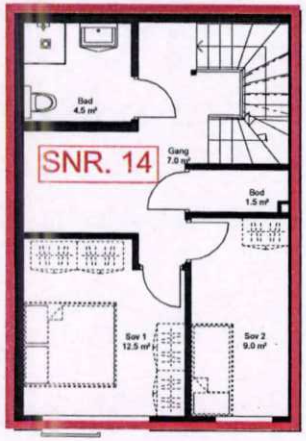
Plan 2	
BRA-i	55,1m²
BRA-e	-

N

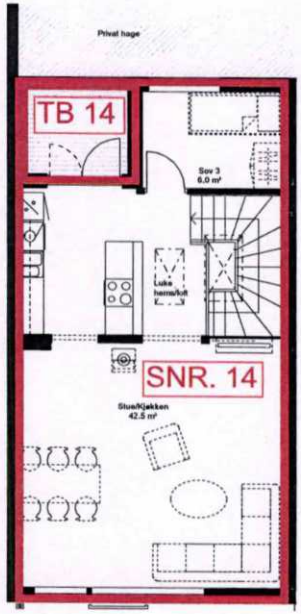
3201 Bærum kommune
Gnr. 65, bnr. 225
Snr. 1-32
Jarenlia 69-119 og 80-92



Plan U



Plan 1



Plan 2

SALGSTEGNING

Dato: 30.04.2024	
Tegn: MA	Kontr: MK

Generelt vises det til forhold i prospektet, vedlegg til salg og kontrakt. Kontraktstegninger gjelder foran salgstegninger. Boligen er ikke detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering. Avvik fra viste løsninger, samt arealer vil kunne forekomme. Det kan bli nedsenkede himlinger, og det kan forekomme innkassinger for tekniske anlegg, primært over bad, gang, bod og kjøkken. Det kan også forekomme innkassinger langs yttervegger. Det vil forekomme synlige sprinklerhoder. Elektriske punkter i henhold til elektrotegning. Stiplet utstyr/møbler inngår ikke i leveransen.Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til kjøkkentegninger fra kjøkkenleverandør.

Begrepsforklaring:

BRA-i (Internt bruksareal) - arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inkludre innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal) - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b (Inneglasset balkong) - er arealet innvendig målt av inneglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom inneglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

BRA (sum) er summen av ovennevnte arealer.

TBA (Terrasse- og balkongareal) - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealer er oppgitt i m².

TEGNINGSSYMBOL

- VASK
- VASKEMASKIN
- VASKESØYLE
- KJØLESKAP
- KOMFYR
- OPPVASKEMASKIN
- LEVERES IKKE

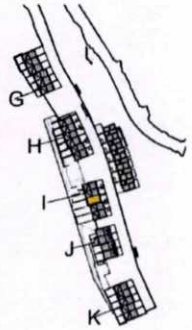
0 1 2 3 4 5m

Planer A3 M:100

Sweco Architects

Side 24 av 42

OPPHUS
Familieboliger



SALGSTEGNING	Dato: 30.04.2024	
	Tegn: MA	Korr: MK

Generelt vises det til forhold i prospektet, vedlegg til salg og kontrakt. Kontraktstegninger gjelder hvor salgstegninger. Boligen er ikke detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering. Avvik fra viste løsninger, samt arealer vil kunne forekomme. Det kan bli nedsenkede himlinger, og det kan forekomme innkassinger for tekniske anlegg, primært over bad, gang, bod og kjøkken. Det kan også forekomme innkassinger langs yttervegger. Det vil forekomme synlige sprinklerhoder. Elektriske punkter i henhold til elektrotegning. Stiglet utstyr/møbler inngår ikke i leveransen.Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til kjøkkentegninger fra kjøkkenleverandør.

Begrepsforklaring:

BRA-i (Internt bruksareal) - arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal) - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b (Innglasset balkong) - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

BRA (sum) er summen av ovennevnte arealer.

TBA (Terrasse- og balkongareal) - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealer er oppgitt i m².

TEGNINGSSYMBOL

- VASK
- VASKEMASKIN
- VASKESØYLE
- KJØLESKAP
- KOMFYR
- OPPVASKEMASKIN
- LEVERES IKKE

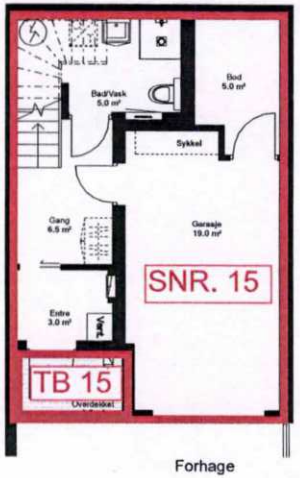
Sum:	
BRA-i	148,7m²
BRA-e	-
Garasje	19,0m²
Sportsbod	5,0m²
TBA	5,0m²
Felt	i
Bolig.nr	i03
Ant.rom	4R

Plan U	
BRA-i	45,1m²
BRA-e	-

Plan 1	
BRA-i	48,5m²
BRA-e	-

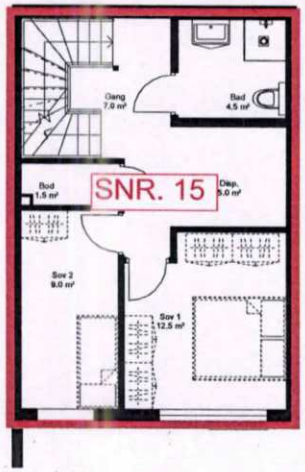
Plan 2	
BRA-i	55,1m²
BRA-e	-

3201 Bærum kommune
Gnr. 65, bnr. 225
Snr. 1-32
Jarenlia 69-119 og 80-92

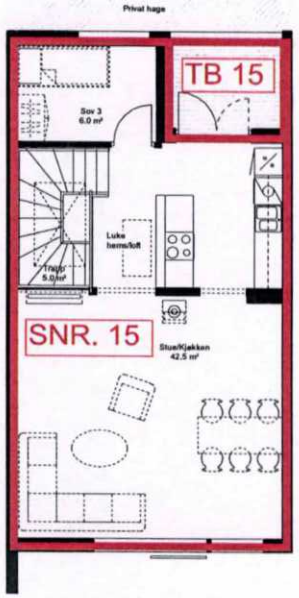


Forhage

Plan U



Plan 1



Plan 2

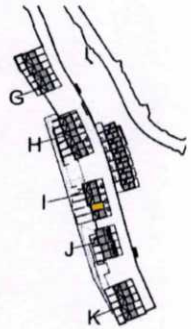
0 1 2 3 4 5m

Planer A3 M:100

Sweco Architects

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/192873/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 14:57

OPPHUS
Familieboliger



SALGSTEGNING	Dato: 30.04.2024
	Tegn: MA / Kontr: MK

Generelt vises det til forhold i prospektet, vedlegg til salg og kontrakt. Kontraktstegninger gjelder foran salgstegninger. Boligen er ikke detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering. Avvik fra viste løsninger, samt arealer vil kunne forekomme. Det kan bli nedsenkede himlinger, og det kan forekomme innkassinger for tekniske anlegg, primært over bad, gang, bod og kjøkken. Det kan også forekomme innkassinger langs yttervegger. Det vil forekomme synlige sprinklerhoder. Elektriske punkter i henhold til elektrotegning. Stiplet utstyr/møbler inngår ikke i leveransen.Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til kjøkkentegninger fra kjøkkenleverander.

Begrepsforklaring:

BRA-i (Internt bruksareal) - arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inkludre innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal) - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel bodet.

BRA-b (Inglasset balkong) - er arealet innvendig målt av inglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom inglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

BRA (sum) er summen av ovennevnte arealer.

TBA (Terrasse- og balkongareal) - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealer er oppgitt i m².

TEGNINGSSYMBOL

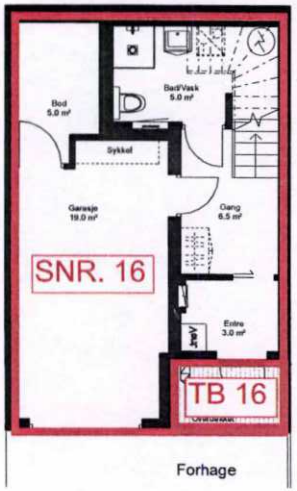
- VASK
- VASKEMASKIN
- VASKESØYLE
- KJØLESKAP
- KOMFYR
- OPPVASKEMASKIN
- LEVERES IKKE

Sum:	
BRA-i	148,7m²
BRA-e	-
Garasje	19,0m²
Sportsbod	5,0m²
TBA	5,0m²
Felt	i
Bolig.nr	I04
Ant.rom	4R

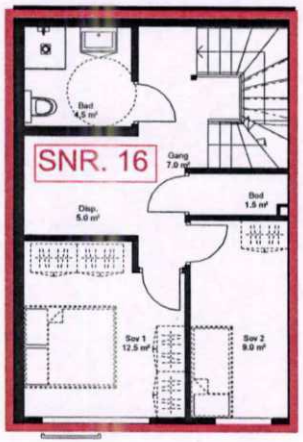
Plan U		Plan 1		Plan 2	
BRA-i	45,1m²	BRA-i	48,5m²	BRA-i	55,1m²
BRA-e	-	BRA-e	-	BRA-e	-

3201 Bærum kommune
Gnr. 65, bnr. 225
Snr. 1-32
Jarenlia 69-119 og 80-92

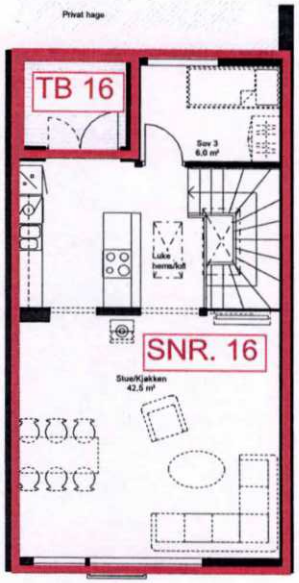
N



Plan U



Plan 1



Plan 2

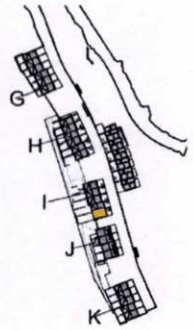
0 1 2 3 4 5m

Planer A3 M:100

Sweco Architects

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/192873/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 14:57

OPPHUS
Familieboliger



SALGSTEGNING	Dato: 30.04.2024
	Tegn: MA / Kontr: MK

Generelt vises det til forhold i prospektet, vedlegg til salg og kontrakt. Kontraktstegninger gjelder foran salgstegninger. Boligen er ikke detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering. Avvik fra viste løsninger, samt arealer vil kunne forekomme. Det kan bli nedsenkede himlinger, og det kan forekomme innkassinger for tekniske anlegg, primært over bad, gang, bod og kjøkken. Det kan også forekomme innkassinger langs yttervegger. Det vil forekomme synlige sprinklerhoder. Elektriske punkter i henhold til elektrotegning. Skjæet utstyr/møbler inngår ikke i leveransen.Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til kjøkkentegninger fra kjøkkenleverandør.

Begrepsforklaring:

BRA-i (Internt bruksareal) - arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inkludre innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal) - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel bodar.

BRA-b (Innglasset balkong) - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

BRA (sum) er summen av ovennevnte arealer.

TBA (Terrasse- og balkongareal) - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealer er oppgitt i m².

TEGNINGSSYMBOL

- VASK
- VASKEMASKIN
- VASKESØYLE
- KJØLESKAP
- KOMFYR
- OPPVASKEMASKIN
- LEVERES IKKE

Sum:	
BRA-i	148,7m²
BRA-e	-
Garasje	19,0m²
Sportsbod	5,0m²
TBA	5,0m²
Felt	i
Bolig.nr	I05
Ant.rom	5R

Plan U	
BRA-i	45,1m²
BRA-e	-

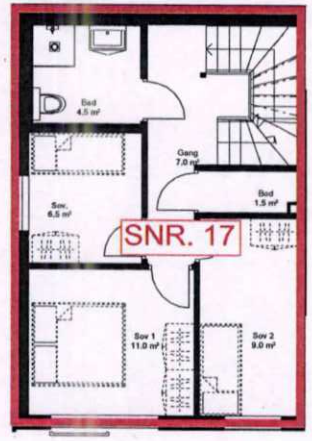
Plan 1	
BRA-i	48,5m²
BRA-e	-

Plan 2	
BRA-i	55,1m²
BRA-e	-

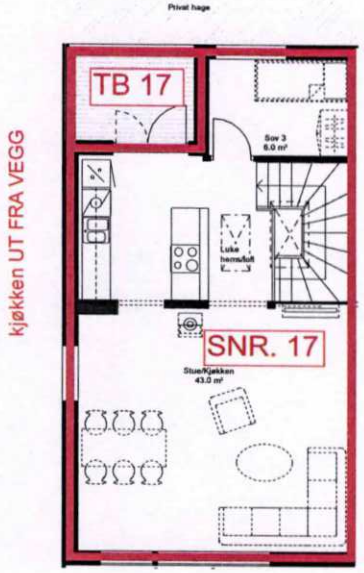
3201 Bærum kommune
Gnr. 65, bnr. 225
Snr. 1-32
Jarenlia 69-119 og 80-92



Plan U



Plan 1



Plan 2

0 1 2 3 4 5m

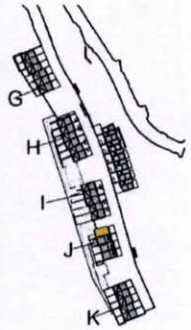
Planer A3 M:100

Sweco Architects

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/192873/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 14:57
Side 27 av 42

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/192873/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 14:57

OPPHUS
Familieboliger



	Sum:
BRA-i	131m²
BRA-e	24,5m²
Garasje	19,5m²
Sportsbod	5,0m²
TBA	-
Felt	J
Bolig.nr	J01
Ant.rom	5R

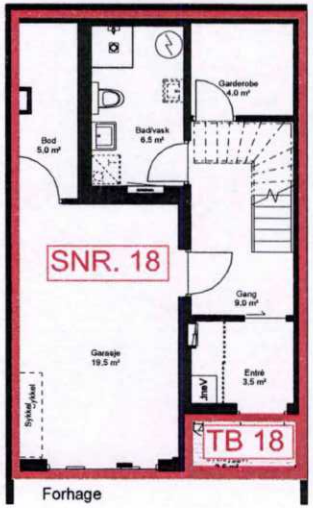
Plan U	
BRA-i	53,9m²
BRA-e	-

Plan 1	
BRA-i	64,6²
BRA-e	-

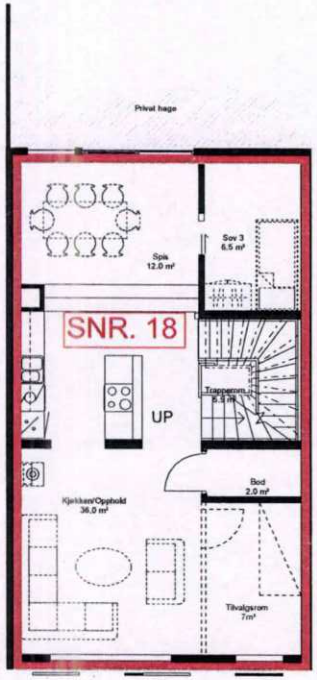
Plan 2	
BRA-i	40,7m²
BRA-e	-

N

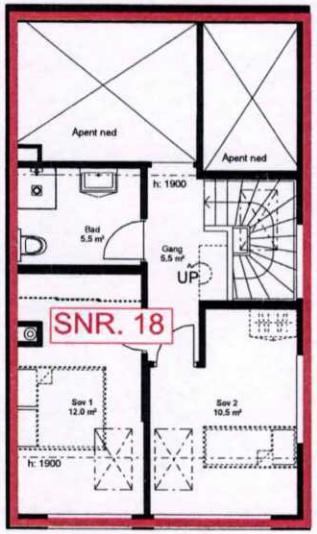
3201 Bærum kommune
Gnr. 65, bnr. 225
Snr. 1-32
Jarenlia 69-119 og 80-92



Plan U



Plan 1



Plan 2

SALGSTEGNING

Dato: 30.04.2024
Tegn: MA
Kontr: MK

Generelt vises det til forhold i prospektet, vedlegg til salg og kontrakt. Kontraktstegninger gjelder foran salgstegninger. Boligen er ikke detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering. Avvik fra viste løsninger, samt arealer vil kunne forekomme. Det kan bli nedsenkede himlinger, og det kan forekomme innkassinger for tekniske anlegg, primært over bad, gang, bod og kjøkken. Det kan også forekomme innkassinger langs yttervegger. Det vil forekomme synlige sprinklerhoder. Elektriske punkter i henhold til elektrotegning. Stiplet utstyr/møbler inngår ikke i leveransen.Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til kjøkkentegninger fra kjøkkenleverandør.

Begrepsforklaring:

BRA-i (Innvendig bruksareal) - arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal) - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b (Inneglasset balkong) - er arealet innvendig målt av inneglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom inneglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

BRA (sum) er summen av ovennevnte arealer.

TBA (Terrasse- og balkongareal) - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealer er oppgitt i m².

TEGNINGSSYMBOL

- VASK
- VASKEMASKIN
- VASKESØYLE
- KJØLESKAP
- KOMFYR
- OPPVASKEMASKIN
- LEVERES IKKE

0 1 2 3 4 5m

Planer A3 M:100

Sweco Architects

Side 28 av 42

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/192873/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 14:57

OPPHUS
Familieboliger

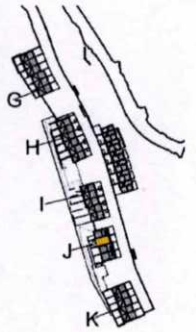
Sum:	
BRA-i	131m²
BRA-e	24,5m²
Garasje	19,5m²
Sportsbod	5,0m²
TBA	-
Felt	J
Bolig.nr	J02
Ant.rom	4/5R

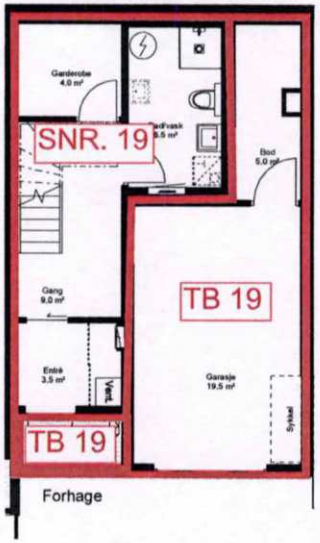
Plan U	
BRA-i	25,7²
BRA-e	28,2

Plan 1	
BRA-i	64,6²
BRA-e	-

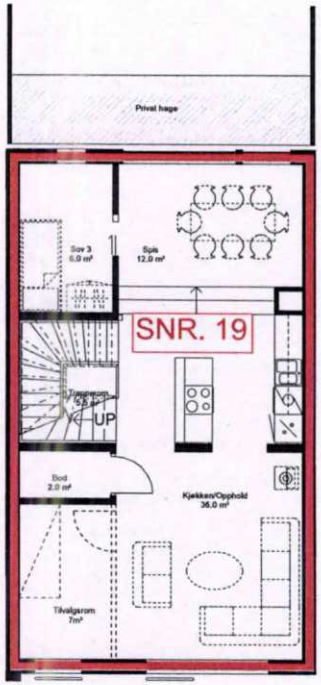
Plan 2	
BRA-i	40,7m²
BRA-e	-

3201 Bærum kommune
Gnr. 65, bnr. 225
Snr. 1-32
Jarenlia 69-119 og 80-92

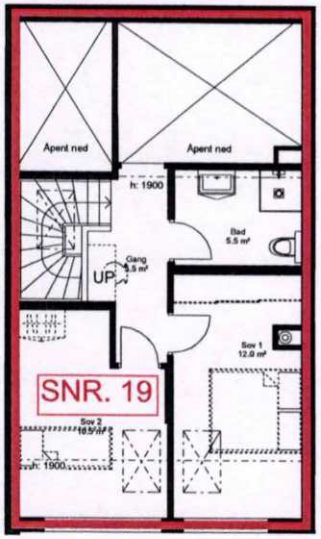




Plan U



Plan 1



Plan 2

SALGSTEGNING

Dato: 30.04.2024
Tegn: MA
Kontr: MK

Generelt vises det til forhold i prospektet, vedlegg til salg og kontrakt. Kontraktstegninger gjelder foran salgstegninger. Boligen er ikke detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering. Avvik fra viste løsninger, samt arealer vil kunne forekomme. Det kan bli nedsenkede himlinger, og det kan forekomme innkassinger for tekniske anlegg, primært over bad, gang, bod og kjøkken. Det kan også forekomme innkassinger langs yttervegger. Det vil forekomme synlige sprinklerhoder. Elektriske punkter i henhold til elektrotegning. Skjult utstyr/møbler inngår ikke i leveransen.Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til kjøkkentegninger fra kjøkkenleverandør.

Begrepsforklaring:

BRA-i (Internt bruksareal) - arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal) - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b (Innglasset balkong) - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

BRA (sum) er summen av ovennevnte arealer.

TBA (Terrasse- og balkongareal) - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealer er oppgitt i m².

TEGNINGSSYMBOL

- VASK
- VASKEMASKIN
- VASKESØYLE
- KJØLESKAP
- KOMFYR
- OPPVASKEMASKIN
- LEVERES IKKE

0 1 2 3 4 5m

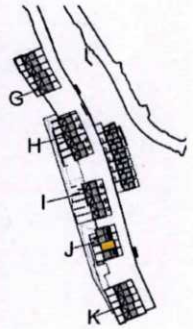
Planer A3 M:100

Sweco Architects

Side 29 av 42

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/192873/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 14:57

OPPHUS
Familieboliger



Sum:	
BRA-i	131m²
BRA-e	24,5m²
Garasje	19,5m²
Sportsbod	5,0m²
TBA	-
Felt	J
Bolig.nr	J03
Ant.rom	4/5R

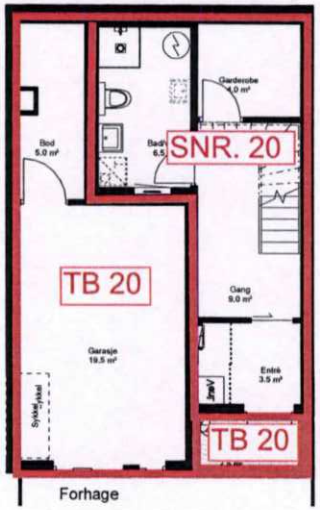
Plan U	
BRA-i	25,7²
BRA-e	28,2

Plan 1	
BRA-i	64,6²
BRA-e	-

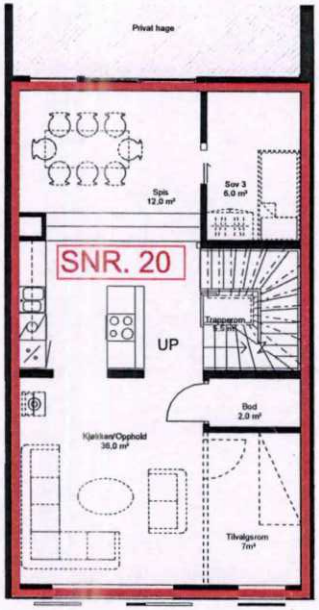
Plan 2	
BRA-i	40,7m²
BRA-e	-

N

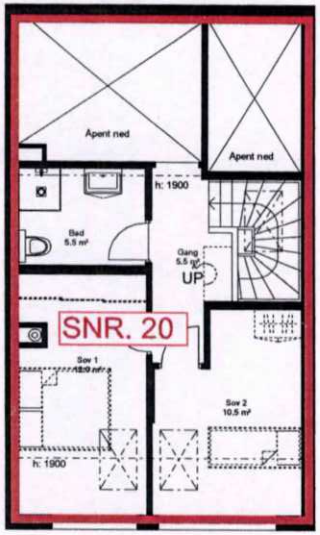
3201 Bærum kommune
Gnr. 65, bnr. 225
Snr. 1-32
Jarenlia 69-119 og 80-92



Plan U



Plan 1



Plan 2

SALGSTEGNING

Dato: 30.04.2024
Tegn: MA
Kontr: MK

Generelt vises det til forhold i prospektet, vedlegg til salg og kontrakt. Kontraktstegninger gjelder foran salgstegninger. Boligen er ikke detaljmøbleert, og det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering. Avvik fra viste løsninger, samt arealer vil kunne forekomme. Det kan bli nedsenkede himlinger, og det kan forekomme innkassinger for tekniske anlegg, primært over bad, gang, bod og kjøkken. Det kan også forekomme innkassinger langs yttervegger. Det vil forekomme synlige sprinklerhoder. Elektriske punkter i henhold til elektroteigning. Stående utstyr/møbler inngår ikke i leveransen.Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til kjøkkentegninger fra kjøkkenleverandør.

Begrepsforklaring:

BRA-i (Internt bruksareal) - arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, bod, kjøkter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal) - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b (Inglasset balkong) - er arealet innvendig målt av inglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom inglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

BRA (sum) er summen av ovennevnte arealer.

TBA (Terrasse- og balkongareal) - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealer er oppgitt i m².

TEGNINGSSYMBOL

- VASK
- VASKEMASKIN
- VASKESØYLE
- KJØLESKAP
- KOMFYR
- OPPVASKEMASKIN
- LEVERES IKKE

0 1 2 3 4 5m

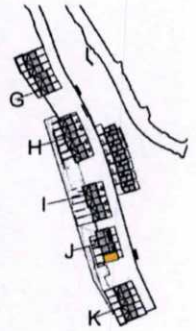
Planer A3 M:100

Sweco Architects

Side 30 av 42

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/192873/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 14:57

OPPHUS
Familieboliger



Sum:	
BRA-i	131m²
BRA-e	24,5m²
Garasje	19,5m²
Sportsbod	5,0m²
TBA	-
Felt	J
Bolig.nr	J04
Ant.rom	4/5R

Plan U	
BRA-i	25,7²
BRA-e	28,2

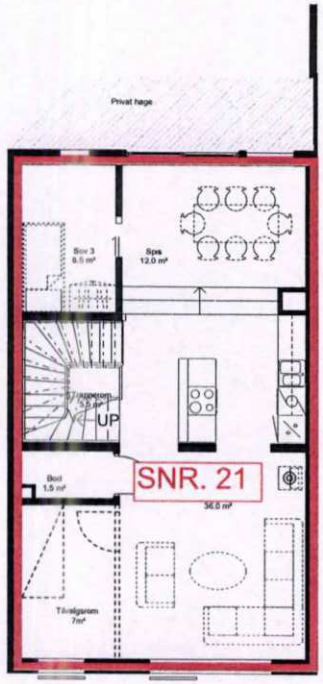
Plan 1	
BRA-i	64,6²
BRA-e	-

Plan 2	
BRA-i	40,7m²
BRA-e	-

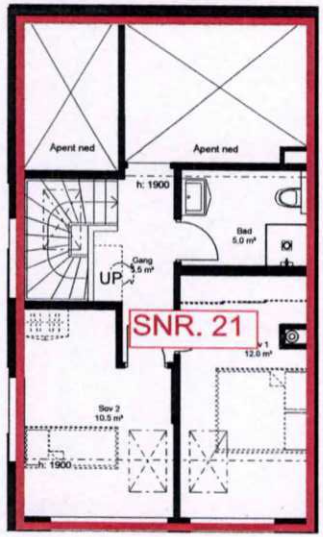
N



Plan U



Plan 1



Plan 2

SALGSTEGNING

Dato: 30.04.2024
Tegn: MA
Kontr: MK

Generelt vises det til forhold i prospektet, vedlegg til salg og kontrakt. Kontraktstegninger gjelder foran salgstegninger. Boligen er ikke detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering. Avvik fra viste løsninger, samt arealer vil kunne forekomme. Det kan bli nedsenkede himlinger, og det kan forekomme innkassinger for tekniske anlegg, primært over bad, gang, bod og kjøkken. Det kan også forekomme innkassinger langs yttervegger. Det vil forekomme synlige sprinklerhoder. Elektriske punkter i henhold til elektrotegning. Skjetet utstyr/møbler inngår ikke i leveransen.Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til kjøkkentegninger fra kjøkkenleverandør.

Begrepsforklaring:

BRA-i (Internt bruksareal) - arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inkl.vise innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal) - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b (Innglasset balkong) - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

BRA (sum) er summen av ovennevnte arealer.

TBA (Terrasse- og balkongareal) - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealer er oppgitt i m².

TEGNINGSSYMBOL

- VASK
- VASKEMASKIN
- VASKESØYLE
- KJØLESKAP
- KOMFYR
- OPPVASKEMASKIN
- LEVERES IKKE

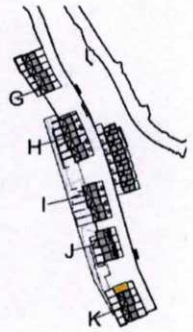
0 1 2 3 4 5m

Planer A3 M:100

Sweco Architects

Side 31 av 42

OPPHUS
Familieboliger



SALGSTEGNING	Dato: 30.04.2024	
	Tegn: MA	Kontr: MK

Generelt vikes det til forhold i prospektet, vedlegg til salg og kontrakt. Kontraktstegninger gjelder foran salgstegninger. Boligen er ikke detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering. Avvik fra viste løsninger, samt arealer vil kunne forekomme. Det kan bli nedsenkede himlinger, og det kan forekomme innkassinger for tekniske anlegg, primært over bad, gang, bod og kjøkken. Det kan også forekomme innkassinger langs yttervegger. Det vil forekomme synlige sprinklerhoder. Elektriske punkter i henhold til elektroplegning. Stikket utstyrsmøbler inngår ikke i leveransen.Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til kjøkkentegninger fra kjøkkenleverandør.

Begrepsforklaring:

BRA-i (Internt bruksareal) - arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, innkledte innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal) - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b (Innglasset balkong) - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

BRA (bum) er summen av ovennevnte arealer.

TBA (Terrasse- og balkongareal) - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealer er oppgitt i m².

TEGNINGSSYMBOL

- VASK
- VASKEMASKIN
- VASKESØYLE
- KJØLESKAP
- KOMFYR
- OPPVASKEMASKIN
- LEVERES IKKE

Sum:	
BRA-i	148,7m²
BRA-e	-
Garasje	19,0m²
Sportsbod	5,0m²
TBA	5,0m²
Felt	K
Bolig.nr	K01
Ant.rom	5R

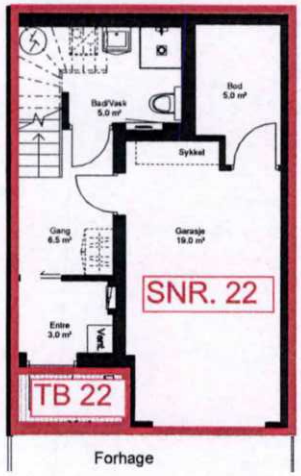
Plan U	
BRA-i	45,1m²
BRA-e	-

Plan 1	
BRA-i	48,5m²
BRA-e	-

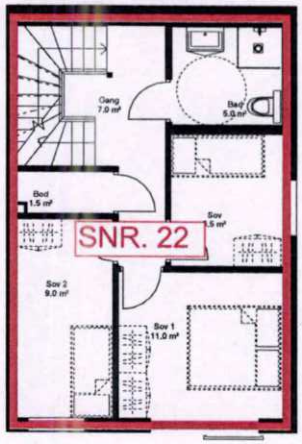
Plan 2	
BRA-i	55,1m²
BRA-e	-

N

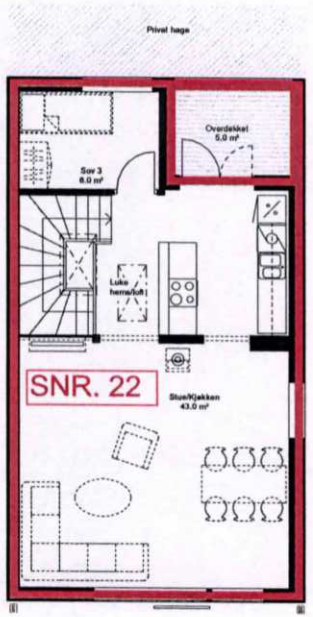
3201 Bærum kommune
Gnr. 65, bnr. 225
Snr. 1-32
Jarenlia 69-119 og 80-92



Plan U



Plan 1



Plan 2

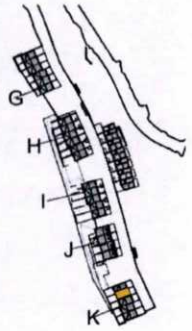


Planer A3 M:100

Sweco Architects

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/192873/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 14:57

OPPHUS
Familieboliger



SALGSTEGNING	Dato: 30.04.2024
	Tegn: MA / Kontr: MK

Generelt vises det til forhold i prospekt, vedlegg til salg og kontrakt. Kontraktstegninger gjelder foran salgstegninger. Boligen er ikke detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering. Avvik fra viste løsninger, samt arealer vil kunne forekomme. Det kan bli tredbankede himlinger, og det kan forekomme innkassinger for tekniske anlegg, primært over bad, gang, bod og kjøkken. Det kan også forekomme innkassinger langs yttervegger. Det vil forekomme synlige sprinklerhoder. Elektriske punkter i henhold til elektroregning. Skjult utstyr/måler inngår ikke i leveransen.Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til kjøkkentegninger fra kjøkkenleverandør.

Begrepsforklaring:

BRA-i (Internt bruksareal) - arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal) - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b (Inneglasset balkong) - er arealet innvendig målt av inneglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom inneglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

BRA (sum) er summen av ovennevnte arealer.

TBA (Terrasse- og balkongareal) - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealer er oppgitt i m².

TEGNINGSSYMBOL

- VASK
- VASKEMASKIN
- VASKESØYLE
- KJØLESKAP
- KOMFYR
- OPPVASKEMASKIN
- LEVERES IKKE

Sum:	
BRA-i	148,7m²
BRA-e	-
Garasje	19,0m²
Sportsbod	5,0m²
TBA	5,0m²
Felt	K
Bolig.nr	K02
Ant.rom	4R

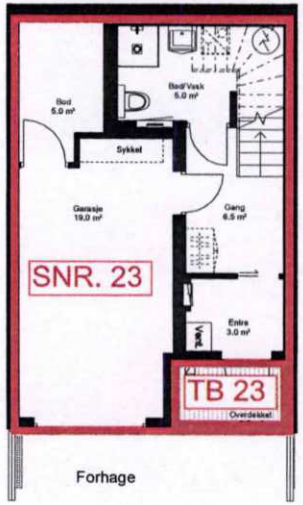
Plan U	
BRA-i	45,1m²
BRA-e	-

Plan 1	
BRA-i	48,5m²
BRA-e	-

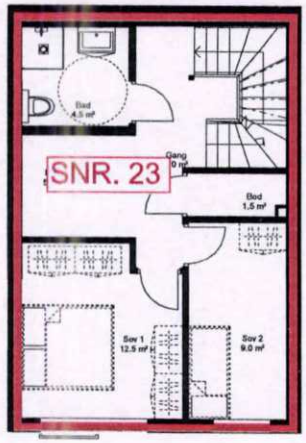
Plan 2	
BRA-i	55,1m²
BRA-e	-

N

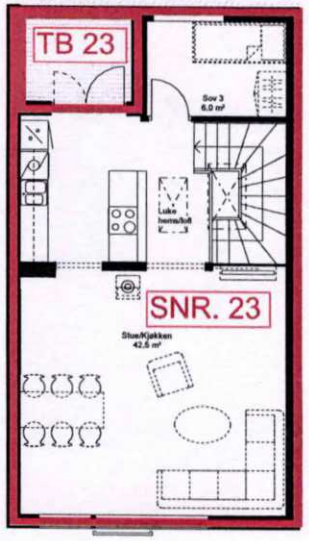
3201 Bærum kommune
Gnr. 65, bnr. 225
Snr. 1-32
Jarenlia 69-119 og 80-92



Plan U



Plan 1



Plan 2

0 1 2 3 4 5m

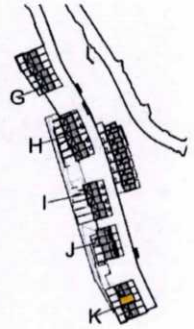
Planer A3 M:100

Sweco Architects

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/192873/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 14:57

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/192873/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 14:57

OPPHUS
Familieboliger



SALGSTEGNING	Dato: 30.04.2024
	Tegn: MA Kontr: MK

Generelt vises det til forhold i prospektet, vedlegg til salg og kontrakt. Kontraktstegninger gjelder foran salgstegninger. Boligen er ikke detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering. Avvik fra viste løsninger, samt arealer vil kunne forekomme. Det kan bli nedsenkede himlinger, og det kan forekomme innkassinger for tekniske anlegg, primært over bad, gang, bod og kjøkken. Det kan også forekomme innkassinger langs yttervegger. Det vil forekomme synlige sprinklerhoder. Elektriske punkter i henhold til elektrotegning. Stålet utstyr/møbler inngår ikke i leveransen.Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til kjøkkentegninger fra kjøkkenleverandør.

Begrepsforklaring:

BRA-i (Internt bruksareal) - arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inkludre innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal) - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel bodet.

BRA-b (Innglasset balkong) - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

BRA (sum) er summen av ovennevnte arealer.

TBA (Terrasse- og balkongareal) - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealer er oppgitt i m².

TEGNINGSSYMBOL

- VASK
- VASKEMASKIN
- VASKESØYLE
- KJØLESKAP
- KOMFYR
- OPPVASKEMASKIN
- LEVERES IKKE

Sum:	
BRA-i	148,7m²
BRA-e	-
Garasje	19,0m²
Sportsbod	5,0m²
TBA	5,0m²
Felt	K
Bolig.nr	K03
Ant.rom	4R

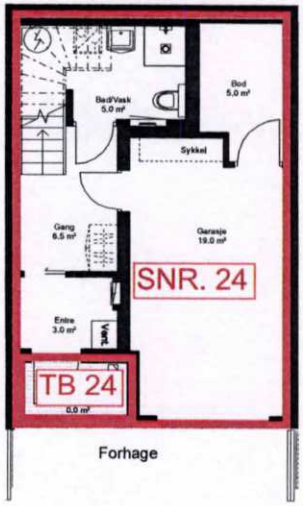
Plan U	
BRA-i	45,1m²
BRA-e	-

Plan 1	
BRA-i	48,5m²
BRA-e	-

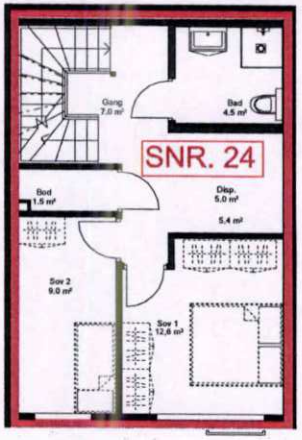
Plan 2	
BRA-i	55,1m²
BRA-e	-

N

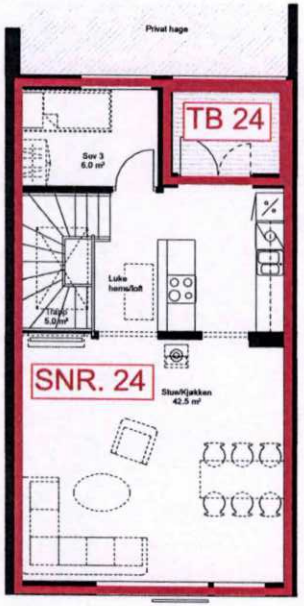
3201 Bærum kommune
Gnr. 65, bnr. 225
Snr. 1-32
Jarenlia 69-119 og 80-92



Plan U



Plan 1



Plan 2

0 1 2 3 4 5m

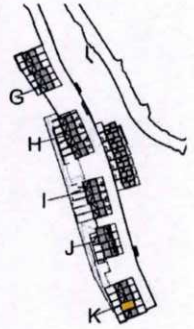
Planer A3 M:100

Sweco Architects

Side 34 av 42

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/192873/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 14:57

OPPHUS
Familieboliger



Sum:	
BRA-i	148,7m²
BRA-e	-
Garasje	19,0m²
Sportsbod	5,0m²
TBA	5,0m²
Felt	K
Bolig.nr	K04
Ant.rom	4R

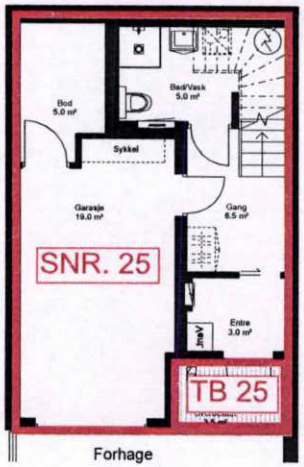
Plan U	
BRA-i	45,1m²
BRA-e	-

Plan 1	
BRA-i	48,5m²
BRA-e	-

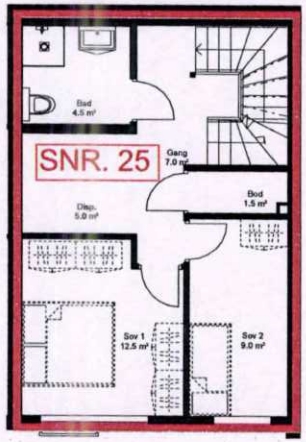
Plan 2	
BRA-i	55,1m²
BRA-e	-

N

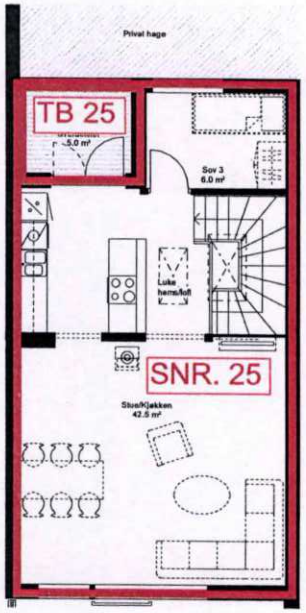
3201 Bærum kommune
Gnr. 65, bnr. 225
Snr. 1-32
Jarenlia 69-119 og 80-92



Plan U



Plan 1



Plan 2

SALGSTEGNING

Dato: 30.04.2024
Tegn: MA
Korr: MK

Generelt vises det til forhold i prospektet, vedlegg til salg og kontrakt. Kontraktstegninger gjelder foran salgstegninger. Boligen er ikke detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering. Avvik fra viste løsninger, samt arealer vil kunne forekomme. Det kan bli nedsenkede himlinger, og det kan forekomme innkassinger for tekniske anlegg, primært over bad, gang, bod og kjøkken. Det kan også forekomme innkassinger langs yttervegger. Det vil forekomme synlige sprinklerhoder. Elektriske punkter i henhold til elektrotegning. Stiplet utstyr/møbler inngår ikke i leveransen.Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til kjøkkentegninger fra kjøkkenleverandør.

Begrepsforklaring:

BRA-i (Internt bruksareal) - arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inkl. innvendige vegger, bod, skjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal) - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b (Inngjasset balkong) - er arealet innvendig målt av inngjasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom inngjasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

BRA (sum) er summen av ovennevnte arealer.

TBA (Terrasse- og balkongareal) - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealer er oppgitt i m².

TEGNINGSSYMBOL

- VASK
- VASKEMASKIN
- VASKESØYLE
- KJØLESKAP
- KOMFYR
- OPPVASKEMASKIN
- LEVERES IKKE

0 1 2 3 4 5m

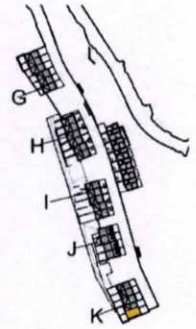
Planer A3 M:100

Sweco Architects

Side 35 av 42

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/192873/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 14:57

OPPHUS
Familieboliger



Sum:	
BRA-i	148,7m²
BRA-e	-
Garasje	19,0m²
Sportsbod	5,0m²
TBA	5,0m²
Felt	K
Bolig.nr	K05
Ant.rom	4R

Plan U	
BRA-i	45,1m²
BRA-e	-

Plan 1	
BRA-i	48,5m²
BRA-e	-

Plan 2	
BRA-i	55,1m²
BRA-e	-

N

3201 Bærum kommune
Gnr. 65, bnr. 225
Snr. 1-32
Jarenlia 69-119 og 80-92

SALGSTEGNING | Dato: 30.04.2024 | Tegn: MA | Kontr: MK

Generelt vises det til forhold i prospektet, vedlegg til salg og kontrakt. Kontraktstegninger gjelder foran salgstegninger. Boligen er ikke detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering. Avvik fra viste løsninger, samt arealer vil kunne forekomme. Det kan bli nødvendeske hemlinger, og det kan forekomme innkassinger for tekniske anlegg, primært over bad, gang, bod og kjøkken. Det kan også forekomme innkassinger langs yttervegger. Det vil forekomme synlige spikerbeslag. Elektriske punkter i henhold til elektroregning. Stylet utstyr/møbler inngår ikke i leveransen.Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til kjøkkentegninger fra kjøkkenleverandør.

Begrepsforklaring:

BRA-i (Internt bruksareal) - arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inkl.slike innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal) - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel bodet.

BRA-b (Innglasset balkong) - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

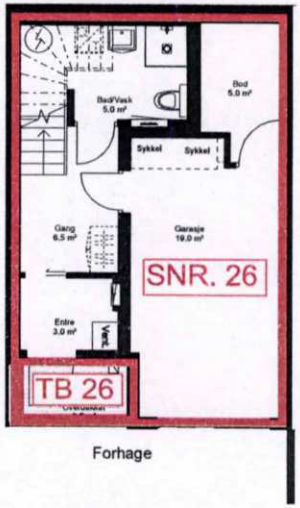
BRA (sum) er summen av ovennevnte arealer.

TBA (Terrasse- og balkongareal) - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealer er oppgitt i m².

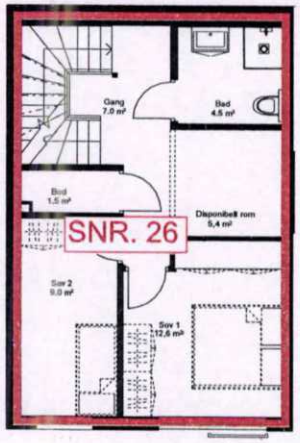
TEGNINGSSYMBOL

- VASK
- VASKEMASKIN
- VASKESØYLE
- KJØLESKAP
- KOMFYR
- OPPVASKEMASKIN
- LEVERES IKKE

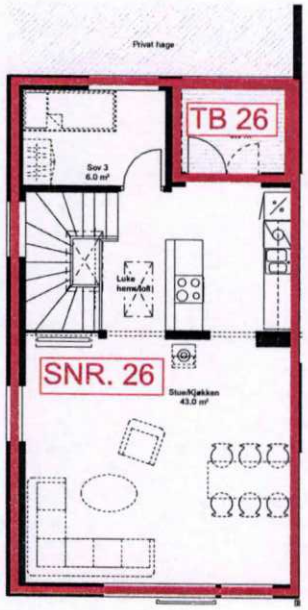


Forhage

Plan U



Plan 1



Plan 2

0 1 2 3 4 5m

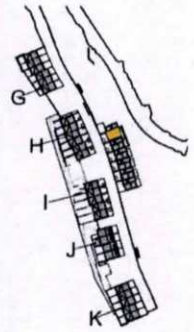
Planer A3 M:100

Sweco Architects

Side 36 av 42

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/192873/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 14:57

OPPHUS
Familieboliger



SALGSTEGNING	Dato: 30.04.2024
	Tegn: MA / Kontr: MK

Generelt vises det til forhold i prospektet, vedlegg til salg og kontrakt. Kontraktstegninger gjelder foran salgstegninger. Boligen er ikke detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering. Arvik fra viste løsninger, samt arealer vil kunne forekomme. Det kan bli nedsenkede listinger, og det kan forekomme innkassinger for tekniske anlegg, primært over bad, gang, bod og kjøkken. Det kan også forekomme innkassinger langs yttervegger. Det vil forekomme synlige sprinklerhoder. Elektriske punkter i henhold til elektroteigning. Skjået utstyr/møbler inngår ikke i leveransen.Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til kjøkkentegninger fra kjøkkenleverandør.

Begrepsforklaring:

BRA-i (Internt bruksareal) - arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsanlegg, men ikke mellomliggende yttervegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal) - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel bodar.

BRA-b (Innglasset balkong) - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

BRA (sum) er summen av ovennevnte arealer.

TBA (Terrasse- og balkongareal) - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealer er oppgitt i m².

TEGNINGSSYMBOL

- VASK
- VASKEMASKIN
- VASKESØYLE
- KJØLESKAP
- KOMFYR
- OPPVASKEMASKIN
- ------ LEVERES IKKE

Sum:	
BRA-i	115,5,m²
BRA-e	23
Garasje	18m²
Sportsbod	5,0m²
TBA	30m²
Felt	L
Bolig.nr	L01
Ant.rom	5R

Plan U	
BRA-i	57,9m²
BRA-e	-

Plan 1	
BRA-i	51,5m²
BRA-e	23m²

Plan 2	
BRA-i	6,1m²
BRA-e	-

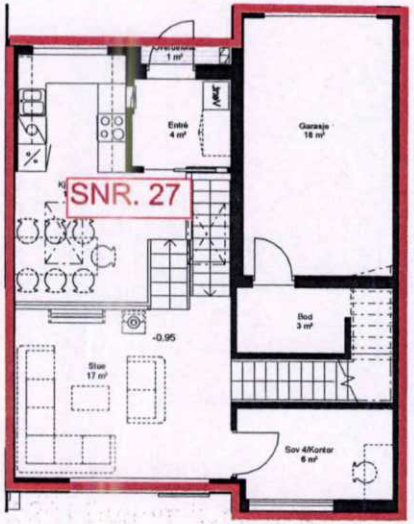
N

3201 Bærum kommune
Gnr. 65, bnr. 225
Snr. 1-32
Jarenlia 69-119 og 80-92

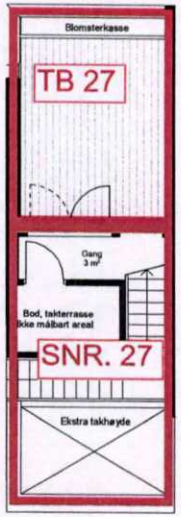


Plan U

Forhage



Plan 1



Plan 2

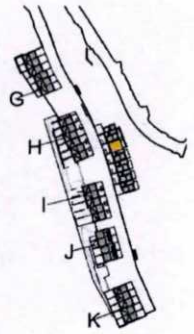
0 1 2 3 4 5m

Planer A3 M:100

Sweco Architects

Side 37 av 42

OPPHUS
Familieboliger



Sum:	
BRA-i	115,5,m²
BRA-e	23
Garasje	18m²
Sportsbod	5,0m²
TBA	28m²
Felt	L
Bolig.nr	L02
Ant.rom	5R

Plan U	
BRA-i	57,9m²
BRA-e	-

Plan 1	
BRA-i	51,5m²
BRA-e	23m²

Plan 2	
BRA-i	6,1m²
BRA-e	-

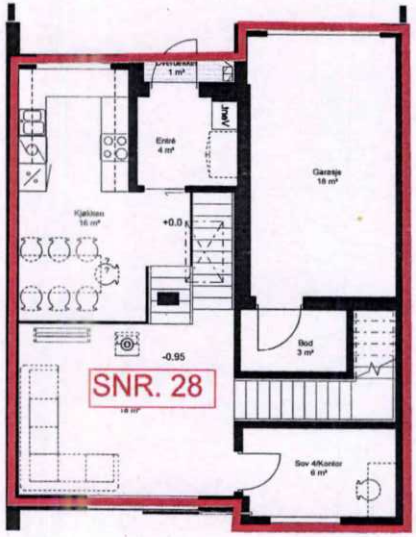
N

3201 Bærum kommune
Gnr. 65, bnr. 225
Snr. 1-32
Jarenlia 69-119 og 80-92

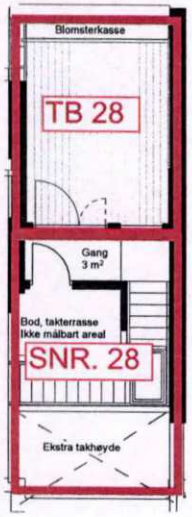
Forhage



Plan U



Plan 1



Plan 2

SALGSTEGNING

Dato: 30.04.2024	
Tegn: MA	Kontr: MK

Generelt vises det til forhold i prospektet, vedlegg til salg og kontrakt. Kontraktstegninger gjelder foran salgstegninger. Boligen er ikke detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering. Avvik fra viste løsninger, samt arealer vil kunne forekomme. Det kan bli nedsenkede himlinger, og det kan forekomme innkassinger for teknriske anlegg, primært over bad, gang, bod og kjøkken. Det kan også forekomme innkassinger langs yttervegger. Det vil forekomme synlige sprinklerhoder. Elektriske punkter i heimkalt til elektristegning. Slipket utstyrimøbler inngår ikke i leveransen.Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til kjøkkentegninger fra kjøkkenleverandør.

Begrepsforklaring

BRA-i (Internt bruksareal) - arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inkluisive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke nedregnet ytervegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal) - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b (Inngjesset balkong) - er arealet innvendig målt av inngjesset balkong, verende eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom inngjesset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

BRA (sum) er summen av ovennevnte arealer.

TBA (Terrasse- og balkongareal) - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealer er oppgitt i m².

TEGNINGSSYMBOL

- VASK
- VASKEMASKIN
- VASKESØYLE
- KJØLESKAP
- KOMFYR
- OPPVASKEMASKIN
- LEVERES IKKE

0 1 2 3 4 5m

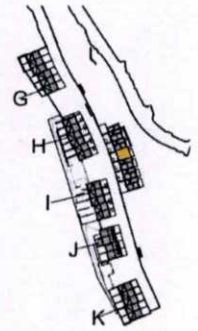
Planer A3 M:100

Sweco Architects

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/192873/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 14:57

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/192873/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 14:57

OPPHUS
Familieboliger



Sum:	
BRA-i	115,5,m²
BRA-e	23
Garasje	18m²
Sportsbod	5,0m²
TBA	30m²
Felt	L
Bolig.nr	L03
Ant.rom	5R

Plan U		Plan 1		Plan 2	
BRA-i	57,9m²	BRA-i	51,5m²	BRA-i	6,1m²
BRA-e	-	BRA-e	23m²	BRA-e	-

3201 Bærum kommune
Gnr. 65, bnr. 225
Snr. 1-32
Jarenlia 69-119 og 80-92

N

SALGSTEGNING	Dato: 30.04.2024	
	Tegn: MA	Kontr: MK

Generelt vises det til forhold i prospektet, vedlegg til salg og kontrakt. Kontraktstegninger gjelder foran salgstegninger. Boligen er ikke detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering. Arvik fra viste løsninger, samt arealer vil kunne forekomme. Det kan bli nedsenkede himlinger, og det kan forekomme innkassinger for tekniske anlegg, primært over bad, gang, bod og kjøkken. Det kan også forekomme innkassinger langs yttervegger. Det vil forekomme synlige sprinklerhoder. Elektriske punkter i henhold til elektrotegning. Stiplet utstyr/møbler inngår ikke i leveransen.Kjøkken er måledmale og leveres i henhold til kjøkkentegninger fra kjøkkenleverandør.

Begrepsforklaring:

BRA-i (Internt bruksareal) - arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inkludre innvendige vegger, bod, kjøkker og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal) - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b (Inngjasset balkong) - er arealet innvendig målt av inngjasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom inngjasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

BRA (sum) er summen av ovennevnte arealer.

TBA (Terrasse- og balkongareal) - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

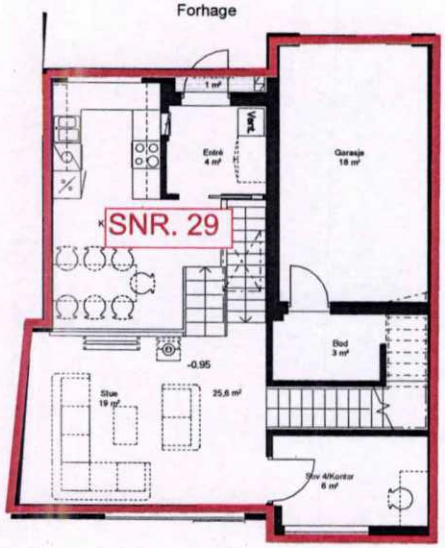
Arealer er oppgitt i m².

TEGNINGSSYMBOL

- VASK
- VASKEMASKIN
- VASKESØYLE
- KJØLESKAP
- KOMFYR
- OPPVASKEMASKIN
- LEVERES IKKE



Plan U



Plan 1



Plan 2



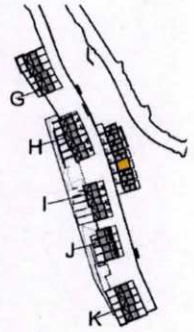
Planer A3 M:100

Sweco Architects

Side 39 av 42

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/192873/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 14:57

OPPHUS
Familieboliger



Sum:	
BRA-i	115,5,m²
BRA-e	23
Garasje	18m²
Sportsbod	5,0m²
TBA	28m²
Felt	L
Bolig.nr	L04
Ant.rom	5R

Plan U	
BRA-i	57,9m²
BRA-e	-

Plan 1	
BRA-i	51,5m²
BRA-e	23m²

Plan 2	
BRA-i	6,1m²
BRA-e	-

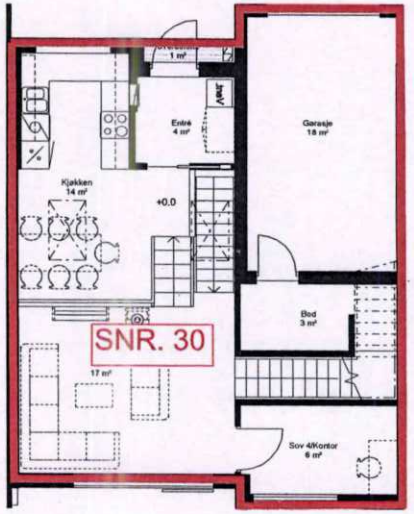
N

3201 Bærum kommune
Gnr. 65, bnr. 225
Snr. 1-32
Jarenlia 69-119 og 80-92

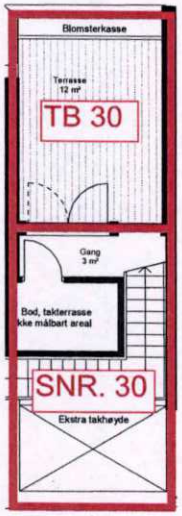
Forhage



Plan U



Plan 1



Plan 2

SALGSTEGNING

Dato: 30.04.2024
Tegn: MA
Kont: MK

Generelt vises det til forhold i prospektet, vedlegg til salg og kontrakt. Kontraktstegninger gjelder foran salgstegninger. Boligen er ikke detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering. Avvik fra viste løsninger, samt arealer vil kunne forekomme. Det kan bli nedsenkede himlinger, og det kan forekomme innkassinger for tekniske anlegg, primært over bad, gang, bod og kjøkken. Det kan også forekomme innkassinger langs yttervegger. Det vil forekomme synlige sprinklerhoder. Elektriske punkter i henhold til elektrotegning. Stiplet utstyr/møbler inngår ikke i leveransen.Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til kjøkkentegninger fra kjøkkenleverandør.

Begrepsforklaring:

BRA-i (Internt bruksareal) - arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal) - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b (Inneglasset balkong) - er arealet innvendig målt av inneglasset balkong, voranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom inneglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

BRA (sum) er summen av ovennevnte arealer.

TBA (Terrasse- og balkongareal) - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealer er oppgitt i m².

TEGNINGSSYMBOL

- VASK
- VASKEMASKIN
- VASKESØYLE
- KJØLESKAP
- KOMFYR
- OPPVASKEMASKIN
- LEVERES IKKE

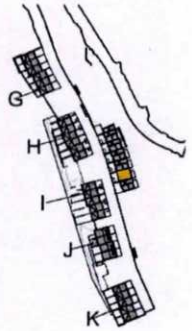
0 1 2 3 4 5m

Planer A3 M:100

Sweco Architects

Side 40 av 42

OPPHUS
Familieboliger



Sum:	
BRA-i	115,5,m²
BRA-e	23
Garasje	18m²
Sportsbod	5,0m²
TBA	28m²
Felt	L
Bolig.nr	L05
Ant.rom	5R

Plan U	
BRA-i	57,9m²
BRA-e	-

Plan 1	
BRA-i	51,5m²
BRA-e	23m²

Plan 2	
BRA-i	6,1m²
BRA-e	-

N

3201 Bærum kommune
Gnr. 65, bnr. 225
Snr. 1-32
Jarenlia 69-119 og 80-92

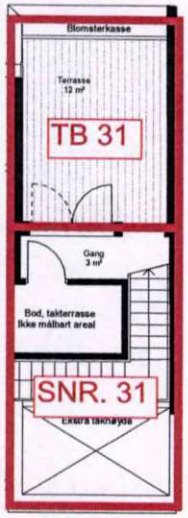
Forhage



Plan U



Plan 1



Plan 2

SALGSTEGNING

Dato: 30.04.2024
Tegn: MA
Kontr: MK

Generelt vises det til forhold i prospektet, vedlegg til salg og kontrakt. Kontraktstegninger gjelder foran salgstegninger. Boligen er ikke detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering. Avvik fra viste løsninger, samt arealer vil kunne forekomme. Det kan bli nødsakende himlinger, og det kan forekomme innkassinger for tekniske anlegg, primært over bad, gang, bod og kjøkken. Det kan også forekomme innkassinger langs yttervegger. Det vil forekomme synlige sprinklerhoder. Elektriske punkter i henhold til elektroløsning. Stiplet utstyrsmøbler inngår ikke i leveransen.Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til kjøkkentegninger fra kjøkkenleverandør.

Begrepsforklaring:

BRA-i (Internt bruksareal) - arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal) - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b (Inneglasset balkong) - er arealet innvendig målt av inneglasset balkong, veranda eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom inneglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

BRA (sum) er summen av ovennevnte arealer.

TBA (Terrasse- og balkongareal) - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealer er oppgitt i m².

TEGNINGSSYMBOL

- VASK
- VASKEMASKIN
- VASKESØYLE
- KJØLESKAP
- KOMFYR
- OPPVASKEMASKIN
- LEVERES IKKE

0 1 2 3 4 5m

Planer A3 M:100

Sweco Architects

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/192873/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 14:57

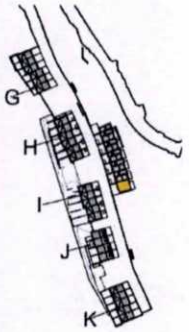
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/192873/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-10 14:57

OPPHUS
Familieboliger

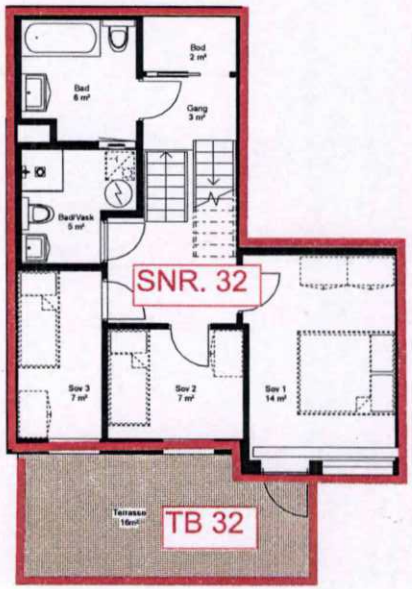
Sum:	
BRA-i	115,5,m²
BRA-e	23
Garasje	18m²
Sportsbod	5,0m²
TBA	28m²
Felt	L
Bolig.nr	L06
Ant.rom	5R

Plan U		Plan 1		Plan 2	
BRA-i	57,9m²	BRA-i	51,5m²	BRA-i	6,1m²
BRA-e	-	BRA-e	23m²	BRA-e	-

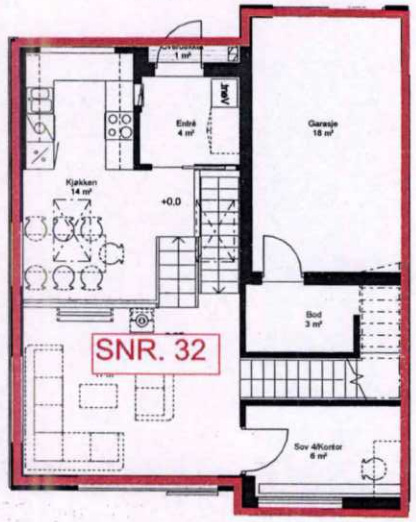
3201 Bærum kommune
Gnr. 65, bnr. 225
Snr. 1-32
Jarenlia 69-119 og 80-92



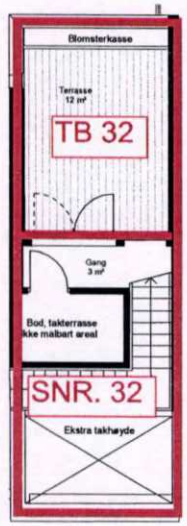
Forhage



Plan U



Plan 1



Plan 2

SALGSTEGNING

Dato: 30.04.2024
Tegn: MA
Kontr: MK

Generelt vises det til forhold i prospektet, vedlegg til salg og kontrakt. Kontraktstegninger gjelder foran salgstegninger. Boligen er ikke detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering. Avvik fra viste løsninger, samt arealer vil kunne forekomme. Det kan bli nødvendige tilpasninger, og det kan forekomme innkassinger for tekniske anlegg, primært over bad, gang, bod og kjøkken. Det kan også forekomme innkassinger langs yttervegger. Det vil forekomme synlige sprinklerhoder. Elektriske punkter i henhold til elektroplegning. Skjøtet utstyr/møbler inngår ikke i leveransen.Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til kjøkkentegninger fra kjøkkenleverandør.

Begrepsforklaring:

BRA-i (Internt bruksareal) - arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttende vegger, inkludre innvendige vegger, bod, kjøkken og vertikalinnsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal) - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b (Inglasset balkong) - er arealet innvendig målt av inglasset balkong, verande eller terrasse når denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom inglasset balkong og boenhet inngår i BRA-b.

BRA (sum) er summen av ovennevnte arealer.

TBA (Terrasse- og balkongareal) - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealer er oppgitt i m².

TEGNINGSSYMBOL

- VASK
- VASKEMASKIN
- VASKESØYLE
- KJØLESKAP
- KOMFYR
- OPPVASKEMASKIN
- LEVERES IKKE

0 1 2 3 4 5m

Planer A3 M:100

Sweco Architects

Side 42 av 42

Jarenlia 119

SKOLER

Skui skole (1-7 kl.) 320 elever, 15 klasser	21 min 1.9 km
Rykkinn skole (1-7 kl.) 444 elever, 25 klasser	8 min 3.4 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.) 250 elever, 20 klasser	4 min 2.2 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	9 min 4.5 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	9 min 5.2 km

SPORT

Skui idrettspark	22 min
Jutul idrettsanlegg	4 min
Nonstop Fitness	4 min
Feel24 Vøyenenga	5 min

VARER/TJENESTER

Vøyenenga senter	4 min
Rykkinn Senter	8 min
Apotek 1 Vøyenenga	4 min
Apotek 1 Rykkinn Senter	8 min
Kolsås Vinmonopol	8 min
Vinmonopolet Bærums Verk	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bærums meieri Linje 203, 215A, 240, 240N	7 min 0.7 km
Kolsås Linje 3	9 min 4.6 km
Slependen stasjon Linje L1	12 min 6.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 23 km
Oslo Gardermoen	55 min

BARNEHAGER

Hornienga Fus barnehage (1-5 år) 168 barn	13 min 1.3 km
Ståvi barnehage Avd Skui (1-5 år) 31 barn	17 min 1.6 km
Ståvi barnehage Avd Borkenhagen (1... 30 barn	5 min 2.4 km

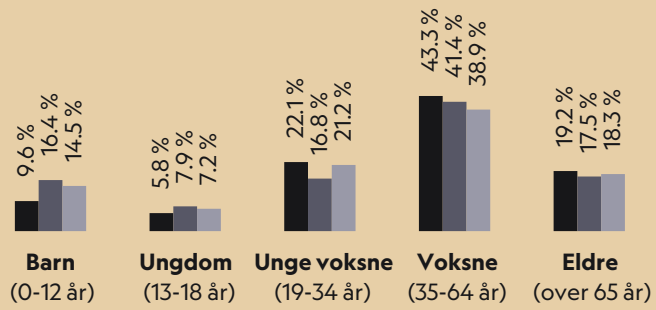
DAGLIGVARE

Kiwi Vøyenenga	5 min
Rema 1000 Vøyenenga	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

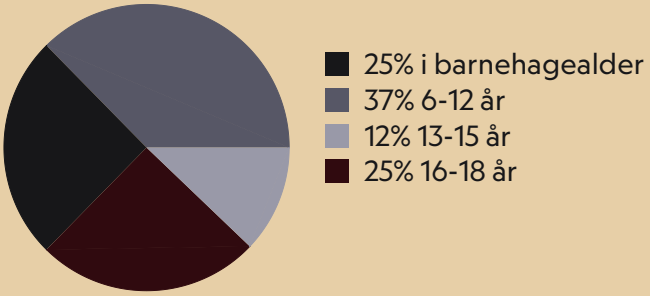
Kiwi Vøyenenga	5 min
Rema 1000 Vøyenenga	5 min

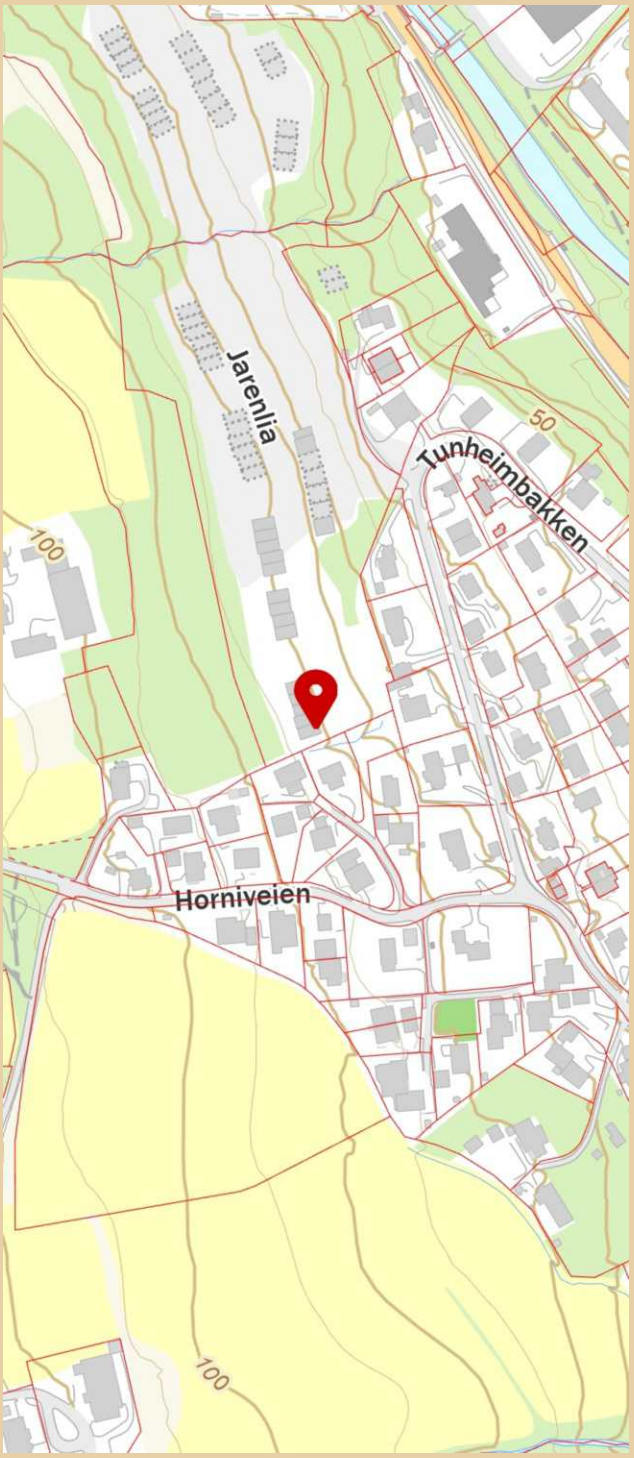
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kirkerud-soll...	102	42
Kommune: Bærum	128 981	54 329
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

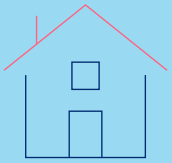
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Jarenlia 119, 1340 Skui
Gnr. 65, Bnr. 225, Snr. 26, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
186260082

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Lillian Ch. Nerlinger

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 905 69 431

E-post: lillian.nerlinger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
