PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

SKOGFARET 56 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260170
Addresse	Skogfaret 56 C		
Postnr.	1344	Sted	HASLUM
Selgers navn	Magnus Nordset		
Selgers navn	Rikke Hauknes Nordset		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

88313215

Våtrom

Initialer selger:
M N
R H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Pigget opp og lagd et bad i kjeller der det var vaskerom før

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble bygget fra bunn

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det er bygget fra bunn

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabler ,stikk og lys

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

De ble leid inn av de samme som lagde resten av badet

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nedløp hoppet av ,og jeg har vannlekasje i kjelleren ,som er forsikringsak som ocab utbedrer

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☑ Ja, kun av ufaglært

faglært og ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Jeg har laget platting

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Det var meg ,som lagde platting

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Vaskekjeller bod har blitt pigget opp og lagd et bad ,gang og oppholdsrom

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Samme som svaret over

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagd nye kurser og stikk i kjeller og på stue

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger i boligmappen min

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 17.08.2026

Signert av *Magnus Nordset*

Signert av *Rikke Hauknes Nordset*

Initialer selger:
M N
R H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Skogfaret Huseierforening
Skogfaret 56 C
1344 HASLUM

Vår ref.: 250/1354
Type: Huseierforening
Eiere: Magnus Bjørkøy Nordset, Rikke S Hauknes Nordset

Organisasjonsnr: 820 326 822

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 300**

Felleskostnader:	Felleskostnader 1	1 350
Objekt:	Garasjeplass 32 (5446 - 32)	950

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Vegar Rolfsrud
Adresse:	Heggesnaret 14 D
Postnr/-sted:	1344 HASLUM
E-post:	styret.skogfaret@gmail.com
Webside:	https://www.skogfaret.org/

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne villa- og innboforsikring. NB! Forsikringen gjelder kun felles eiendom som boder og garasjer. Den enkelte huseier må selv sørge for både villa- og innboforsikring for egen bolig.

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 8/1354
Feste/eiet tomt: Eiet

Skogfaret Huseierforening



Ordinær generalforsamling | 2026

Ordinær generalforsamling i Skogfaret Huseierforening - Onsdag 03.06.2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Skogfaret Huseierforening

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

- Alle Medlemmene har rett til å delta i Ordinær generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Skogfaret Huseierforening

Til medlemmene og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Skogfaret Huseierforening

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Skogfaret Huseierforening

Tid: onsdag 03.06.2026 kl. 18:00
Sted: Løkeberg skole - Festsalen, hovedinngangen ved Løkeberg Skole

Til behandling:

1. Konstituering
1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører
1.3 Registrering av stemmeberettigede
1.4 Valg av ett medlem til å medundertegne protokollen
1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2. Styret årsmelding

3. Årsregnskapet for 2025

4. Valg av revisor

5 Godtgjørelse til det sittende styre.

6 Saker fra styret
6.1 Forslag til endring av vedtektene
6.2 Vedlikeholdsplan
6.3 Kompensasjon for etablert ladeinfrastruktur
6.4 Avgift for boder på fellesareal
6.5 Investeringsfullmakt fellesareal

7. Saker fra beboere
7.1 Søknad om å sette opp en bod

8. Budsjett for 2026

9. Valg
9.1 Valg av styreleder
9.2 Valg av styremedlemmer
9.3 Valg av varamedlemmer
9.4 Valg av valgkomité

Protokoll fra ordinær generalforsamling vil bli publisert på
https://www.skogfaret.org/generalforsamling

Med vennlig hilsen
Skogfaret Huseierforening
Styret

Ordinær generalforsamling i Skogfaret Huseierforening

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av ett medlem til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret årsmelding

Styret har i perioden hatt fokus på flere overordnede saker, herunder garasjesituasjonen, tilrettelegging for ladeinfrastruktur, utemiljø samt helse, miljø og sikkerhet (HMS). Det er gjennomført totalt 12 styremøter, samt arrangert ett informasjonsmøte for beboerne og ett koordineringsmøte med ABBL.

Garasjesituasjonen

Styret har arbeidet videre med garasjesituasjonen og innhentet veiledning fra ABBL og TS Bygg (etter anbefaling fra ABBL).

Det er lagt til grunn at det ikke finnes tilstrekkelig areal innenfor huseierforeningens område til å etablere nye garasjer for de 66 beboerne som i dag har leierett til garasje, eller for alle de 80 boenhetene i huseierforeningen. Styret har også mottatt signaler om at det vil være lite hensiktsmessig å søke kommunen om utvidelse av arealet til dette formålet.

Muligheten for å rive eksisterende garasjer og oppføre nye garasjer eller carporter er også vurdert. Gjeldende regelverk, herunder krav til økt bredde sammenlignet med da garasjene ble oppført, gjør at styret har konkludert med at det mest hensiktsmessige fremover er å prioritere vedlikehold av eksisterende garasjer.

Styret har derfor utarbeidet et forslag til vedlikeholdsplan for de kommende årene, som vil bli presentert på generalforsamlingen i 2026.

Tilrettelegging for ladeinfrastruktur

Styret har tilrettelagt for ladeinfrastruktur til alle garasje- og biloppstillingsplasser ved hjelp av AS Watt. Som en del av dette arbeidet, og også for å forbedre elsikkerheten, har styret oppgradert alle tilknyttede sikringsskap.

Arbeid på sikringstavlen i vaskeriet er bestilt hos Røa elektriske, og forventes ferdigstilt før sommerferien.

Når dette er utført er alle el-anlegg kontrollert, feilrettet og oppgradert til dagens standard.

Det ble gjennomført en kartlegging av beboere som ønsket å bestille elbillader. Arbeidet ble koordinert med leverandøren.

Styret søkte Akershus fylkeskommune om tilskudd til ladeinfrastruktur, og har fått utbetalt kroner 58 493,-.

Utemiljø og HMS

Etter gjennomført el-kontroll i februar 2025 har styret prioritert å utbedre alle avvik rapportert som vesentlige eller alvorlige(TG2 og TG3).

For å sikre trygge forhold vinterstid besluttet styret høsten 2025 å engasjere Lien Trepleie til brøyting og strøing av felles gangveier i hele området.

Videre er følgende tiltak gjennomført:

- Forbedring av utebelysning i regi av AS WATT, inkludert nye lamper ved:
  - gangvei ved garasje Skogfaret 53
  - gangvei ved Heggesnaret 16
  - oppgradering av lampe ved garasje 3 mot Heggesnaret 16

Videre har styret innhentet tilbud på brannalarmanlegg for garasjebyggene.

Styret har også arbeidet med trafikksikkerhet i området, da det til tider er betydelig trafikk. Det er satt opp skilt ved innkjøringen til vaskeriet, og det har vært dialog med Løkeberg skole for å synliggjøre bekymringer knyttet til skoleveien.

Vedlikehold og øvrige saker

Styret har i perioden blant annet:

- utarbeidet leieavtaler for biloppstillingsplasser samt merket plassene med nummerskilt
- utarbeidet rutine for salg/overdragelse av garasjeplasser mellom beboere
- registrert hvem som disponerer boder og merket disse med nummerskilt
- registrert hvem som disponerer garasjer og merket disse med nummerskilt
- behandlet søknader om flere biloppstillingsplasser (pågående)
- beskåret julegranen ved barnestatuen for tilrettelegging av julebelysning, samt gjennomført beskjæring av flere trær på fellesområdet
- toppdresset enkelte plenområder
- byttet ut bark med støtsand ved husken i firkanten
- inngått avtale med Lien Trepleie om månedlig tilsyn med støtsanden
- løftet alle matter under lekeapparatene for å sikre ønsket fallsikringsnivå
- hatt løpende dialog med ABBL i ulike saker
- vurdert forespørsel om utkjøp av festekontrakten (løper til 2059), men konkludert med at det er for tidlig å starte denne prosessen
- godkjent bygging av sandkasse ved Heggesnaret 18
- godkjent søknad fra HS17A om tilrettelegging for elbillader
- utvidet forsikringen i Gjensidige med rettshjelpsdekning samt tegnet styreansvarsforsikring
- videreutviklet vedtektene basert på innspill fra generalforsamlingen i 2025
- fjernet coax-kabler og skap i samarbeid med AS WATT

Styret har fortløpende informert beboerne via nettsiden: www.skogfaret.org.

Takk for innsatsen

Styret ønsker å rette en stor takk til:

- Are Isaksen for samvittighetsfull flaggheising på merkedager
- Hilde Sinding-Larsen for betydelig innsats med blomsterbedet ved barnestatuen

Skogfaret Huseierforening består av 80 boenheter, og det skjer jevnlig eierskifter. Vi ønsker alle nye beboere hjertelig velkommen til fellesskapet.

Med vennlig hilsen
Styret i Skogfaret Huseierforening

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Regnskapet viser et overskudd på kr 289 023,-.

Årsregnskapet for 2025 viser et langt mer positivt resultat enn budsjettert, med et årsresultat på kr 289 023 mot et budsjett på kr 83 400. Denne differansen skyldes i hovedsak at de faktiske driftskostnadene ble lavere enn forventet. Spesielt posten for reparasjon og vedlikehold endte på kr 119 805, som er betydelig lavere enn de budsjetterte kr 220 000. Samtidig har finansinntektene økt til kr 15 966, noe som ikke var hensyntatt i budsjettet.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge AS. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger Cedra Norge AS som ny revisor for Skogfaret Huseierforening. Skogfaret Huseierforening nåværende engasjementsavtale med KPMG AS skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Skogfaret Huseierforening samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

5. Godtgjørelse til det sittende styre.

Styret har i denne perioden lagt ned et betydelig arbeid, noe som har krevd mye tid både i styremøter og i forbindelse med forberedelser og oppfølging av saker, slik det er referert til i årsmeldingen.

Forslag til vedtak: Sittende styre får kr. 84 000,- til intern fordeling.

6. Saker fra styret

6.1 Forslag til endring av vedtektene

Styret har gjort rutinemessig gjennomgang av
"VEDTEKTER FOR SKOGFARET HUSEIERFORENING (Vedtatt på ordinær generalforsamling 27.5.25)"

Styret ønsker på bakgrunn av denne gjennomgangen å justere §6 "Styret". De foreslåtte endringene er en tydeliggjøring av styrets arbeidsmåte og forholdet mellom styret og generalforsamlingen.

Styret mener forslaget i hovedsak viderefører prinsippene i eksisterende vedtekter, men tydeliggjør styrets arbeidsform, ansvar og forholdet til generalforsamlingen. Enkelte bestemmelser er samtidig justert for å gi mer praktiske og moderne arbeidsformer.

Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner endringen av §6 "Styret" slik det kommer frem i vedlagte dokument.

6.2 Vedlikeholdsplan

Styret har på vegne av Huseierforeningen ansvar for vedlikehold og sikkerhet knyttet til garasjer og fellesarealer.

Gjennom avtalen med ABBL mottar foreningen regelmessige statusrapporter som danner grunnlag for styrets vedlikeholdsplan.

ABBLs siste statusrapport omfatter følgende tiltak:

- Etablere HMS-system
- Lekeplasskontroll
- Utbedre skjevheter på garasje ved Skogfaret 58 (garasje nr 2)
- Utbedre råteskader på ulike garasjer og tak
- Utskifting av garasjeporter
- Overflatebehandling av garasjer

Utskifting av enkelte garasjetak

Status
Kulepunkt 1 og 2 er gjennomført. I tillegg har styret fått utført elkontroll med lukking av alle avvik, samt sørget for strøing og brøyting av felles gang- og kjøreveier.

Etter ABBLs rapport har styret også gjennomført ytterligere undersøkelser av garasjene. I den forbindelse ble det avdekket en vesentlig svakhet i takkonstruksjonen på en garasje i Engfaret (garasje 6).

Styret innhenter nå tilbud på utbedring av garasjen ved Skogfaret 58 (garasje 2) og garasjen i Engfaret (garasje 6). Av sikkerhetsmessige hensyn bør disse arbeidene gjennomføres før kommende vinter. Styret har budsjettert en kostnad på 800 000 kroner for vedlikehold av disse to garasjene.

Videre arbeid
I 2027 vil ABBL utarbeide en ny tilstandsrapport. Videre vedlikeholdsarbeid vil bli prioritert på bakgrunn av denne.

Styret er allerede kjent med enkelte råteskader i ulike konstruksjoner, og vil prioritere tiltak som er nødvendige for sikkerhet og bevaring av bygningsmassen. Når alle garasjene er tørre og konstruksjonsmessig trygge, vil mindre kritiske tiltak som

ytterkledning bli prioritert.

Styret vil legge fram oppdatert status og videre plan på neste generalforsamling.

Forslag til vedtak: Vedlikeholdsplanen tas til etterretning.

6.3 Kompensasjon for etablert ladeinfrastruktur

Som orientert om på informasjonsmøtet 8.1.26 mener styret det er rimelig å kompensere leietakere i garasjebyggene som allerede har bekostet etablering av ladeinfrastruktur.

På grunn av betydelige kostnader knyttet til utbedring av kritiske feil på to garasjerekker, vurderer styret det slik at kompensasjonen ikke kan utbetales før våren 2027.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å beregne og utbetale kompensasjon til leietakere som allerede har bekostet etablering av ladeinfrastruktur.

Kompensasjonen beregnes med utgangspunkt i de kostnadene som påløp ved etableringen av ladeinfrastruktur i øvrige garasjer våren 2026, begrenset til komponenter i sikringsskap samt felles kabling. Kostnader til individuell ladeboks inngår ikke i beregningsgrunnlaget.

Utbetaling gjennomføres våren 2027.

6.4 Avgift for boder på fellesareal

Flere medlemmer har boder plassert på huseierforeningens fellesareal. De fleste bodene er bygget sammen med eller direkte tilknyttet garasjebyggene.

Bodene er i dag ikke omfattet av huseierforeningens forsikring eller vedlikeholdsplan, selv om de står på foreningens eiendom. Det er også usikkert i hvilken grad bodene er forsikret av eierne selv.

Styret foreslår derfor at bodkonstruksjonene innlemmes i foreningens forsikrings- og vedlikeholdsordning. Vedlikeholdsansvaret skal gjelde selve bodkonstruksjonen, mens vedlikeholds- og forsikringsansvar for inventar og innhold fortsatt ligger hos den enkelte bodeier.

Styret mener det er naturlig at bodeierne bidrar til kostnader knyttet til forsikring, vedlikehold og bruk av fellesareal. Forslaget innebærer ingen endring av eierforholdene til bodene.

Styret foreslår en avgift på kr 100 per måned per bod. Ordningen foreslås innført fra 1.1.2027.

Forslag til vedtak: Eiere av boder på foreningens fellesareal betaler fra 1.1.2027 en avgift på kr 100 per måned per bod til fellesskapet. Avgiften skal dekke kostnader til forsikring, vedlikehold av bodkonstruksjonene og bruk av fellesareal.

6.5 Investeringsfullmakt fellesareal

Bakgrunn

Huseierforeningen disponerer store fellesarealer som kan utvikles og utnyttes bedre enn i dag. Slike tiltak krever normalt investeringer og dermed godkjenning fra generalforsamlingen.

Generalforsamlingen avholdes tradisjonelt tett opp mot sommerferien, samtidig som nytt styre velges. Det nye styret kommer derfor ofte sent i gang med arbeidet, og

tiden til å planlegge og gjennomføre tiltak innen samme regnskapsår blir begrenset.

Styret mottar jevnlig forslag fra beboerne om forbedringer av fellesarealene, og ønsker fortsatt innspill. Forslag som så langt er mottatt inkluderer blant annet kompostløsninger, benker, forbedret fallsikring, lekeapparater/-hus og belysning.

Forslag
For å legge til rette for bedre planlegging og gjennomføring av tiltak foreslår styret at det gis en årlig investeringsfullmakt knyttet til utvikling av fellesarealene.

Styret vil informere løpende om gjennomførte tiltak på skogfaret.org og redegjøre for disponeringen i årsmeldingen.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å disponere inntil kr 100 000 per regnskapsår til investeringer og forbedringstiltak knyttet til huseierforeningens fellesarealer. Vedtaket gjelder fra budsjettåret 2027.

Styret skal orientere om gjennomførte tiltak i årsmeldingen.

7. Saker fra beboere

7.1 Søknad om å sette opp en bod

Skogfaret 60F ønsker å sette opp en bod i hagen og ber om godkjenning i generalforsamlingen for dette.

Boden vil være på ca 2x3m, se vedlagte skisse.

Aktuelle bestemmelser fra kommunen vil bli fulgt.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner tiltaket.

8. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Felleskostnadene økes fra kr 1 275 til kr 1 350, og kostnad for garasjeplass fra kr 750 til kr 950, med virkning fra 01.08.2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

9. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Vegar Rolfsrud
Styremedlem, Per Staale Kristiansen
Styremedlem, Even Kildal
Varamedlem, Kjetil Norseth
Varamedlem, Torstein Sinding-Larsen

9.1 Valg av styreleder

Styreleder: Vegar Rolfsrud er på valg og tar gjenvalg

Valgkomiteen innstiller Vegar Rolfsrud (Heggesnaret 14D) til styreleder.

Forslag til vedtak: Vegar Rolfsrud velges som styreleder for 1 år.

9.2 Valg av styremedlemmer

Ett styremedlem er på valg etter at Per Staale Kristiansen (Heggesnaret 16B), som var valgt for perioden 2025–2027, av personlige grunner, har trukket seg fra styret.

Ett styremedlem er på ordinært valg. Even Kildal (Skogfaret 57B) tar gjenvalg for 1 år.

Valgkomiteen innstiller Even Kildal til styremedlem 2026-2027 og Kristine B. Christensen (Skogfaret 57H) til styremedlem 2026-2028.

Forslag til vedtak: Even Kildal (Skogfaret 57B) velges til nytt styremedlem for 1 år.
Kristine B. Christensen (Skogfaret 57H) velges til nytt styremedlem for 2 år.

9.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem: Kjetil Norseth (Skogfaret 53A) er på valg, og tar ikke gjenvalg.
Varamedlem: Torstein Sinding-Larsen (Heggesnaret 18H) er på valg, og tar gjenvalg.

Valgkomiteen innstiller Torstein Sinding-Larsen (Heggesnaret 18H) til 1. varamedlem og Daniel De Lange K. L. Moe (Skogfaret 54H) til 2. varamedlem.

Forslag til vedtak: Torstein Sinding-Larsen (Heggesnaret 18H) velges til 1. varamedlem for 1 år.
Daniel De Lange K. L. Moe (Skogfaret 54H) velges til 2. varamedlem for 1 år

9.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen består av:
Hanne Sivertsen (Heggesnaret 16F)
Andre Evensen (Skogfaret 56F)

Begge ønsker å ta gjenvalg og velges for 1 år av gangen.

Forslag til vedtak: Hanne Sivertsen (Heggesnaret 16F) velges til medlem for 1 år.
Andre Evensen (Skogfaret 56F) velges til medlem for 1 år.

Resultatregnskap Skogfaret Huseierforening, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 168 000	1 128 000	1 168 000	1 258 900
Annen driftsinntekt	2	515 000	447 300	514 200	733 900
Sum inntekter		1 683 000	1 575 300	1 682 200	1 992 800
Kostnader					
Lønnskostnad	3	103 343	88 522	114 100	111 818
Kostnad lokaler	4	209 044	143 217	223 000	220 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	3 303	6 046	10 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	6	119 805	25 335	220 000	1 590 000
Annen driftskostnad	7	974 449	998 656	1 031 700	1 168 000
Sum kostnader		1 409 943	1 261 777	1 598 800	3 099 818
Resultat før finansielle poster		273 057	313 523	83 400	-1 107 018
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	15 966	8 145	0	0
Sum finansielle poster		15 966	8 145	0	0
Årsresultat		289 023	321 668	83 400	-1 107 018

Balanse Skogfaret Huseierforening, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Garasjer		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		4 699	2 581
Andre fordringer	9	41 570	257 090
Sum fordringer		46 269	259 671
Bankinnskudd, kasse o.l	10	1 303 947	800 117
Sum omløpsmidler		1 350 216	1 059 788
Sum eiendeler		1 350 217	1 059 789

Balanse Skogfaret Huseierforening, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	11	8 000	8 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 195 839	906 816
Sum egenkapital		1 203 839	914 816
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 888	48 253
Forskudd innbetalinger		37 406	23 092
Annen kortsiktig gjeld	12	79 085	73 628
Sum kortsiktig gjeld		146 379	144 973
Sum gjeld		146 379	144 973
Sum egenkapital og gjeld		1 350 217	1 059 789

Skogfaret Huseierforening

Sted:_____, dato:_____

Vegar Rolfsrud	Even Kildal	Per Staale Kristiansen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

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

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	1 168 000	1 128 000	1 168 000	1 258 900
Sum	**1 168 000**	**1 128 000**	**1 168 000**	**1 258 900**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Garasjeinntekter	500 300	435 300	501 600	721 300
Biloppstillingsplass (Hus)	2 400	0	0	0
Utleid lokale	0	12 000	0	0
Vaskeriinntekter	12 300	0	12 600	12 600
Sum	**515 000**	**447 300**	**514 200**	**733 900**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	9 500	13 000	20 000	14 000
Påløpte feriepenger	0	1 440	0	0
Påløpte feriepenger	1 073	143	0	0
Styrehonorar	80 000	63 000	80 000	84 000
Arbeidsgiveravgift	12 620	10 716	14 100	13 818
Arbeidsgiveravgift feriepenger	151	223	0	0
Sum	**103 343**	**88 522**	**114 100**	**111 818**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	0	0	1 000	1 000
Lys, varme, energi	1 543	1 501	2 000	2 000
Annen kostnad lokaler	0	0	0	50 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	9 659	9 000	20 000	10 000
Sommer- og vinterkostnader	197 843	132 717	200 000	157 000
Sum	**209 044**	**143 217**	**223 000**	**220 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsmateriale	548	6 046	10 000	10 000
Rekvisita	2 755	0	0	0
Sum	**3 303**	**6 046**	**10 000**	**10 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	59 867	11 625	150 000	1 400 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	59 938	13 710	70 000	190 000
Sum	**119 805**	**25 335**	**220 000**	**1 590 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	120 776	115 829	121 000	120 000
Honorar for juridisk bistand	0	9 000	10 000	10 000
Honorar for teknisk rådgivning	4 950	28 250	0	0
Honorar konsulenttjenester	3 750	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	3 280	3 197	5 000	2 500
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	498 240	498 242	523 000	587 000
Kontingenter	20 000	20 000	20 000	25 000
Kontingent boligbyggelaget	0	0	500	500
Forsikringspremie	31 421	34 037	30 000	40 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	0	2 000	1 000
Eiendomskatt og festeavgift	287 088	287 088	287 200	303 000
Bank og kortgebyrer	3 617	2 859	3 000	4 000
Kostnader for bomiljøtiltak	1 327	154	30 000	75 000
Sum	**974 449**	**998 656**	**1 031 700**	**1 168 000**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	161	4 622	0	0
Renter plasseringskonto	12 787	735	0	0
Finansinntekt	3 018	2 789	0	0
Sum	**15 966**	**8 145**	**0**	**0**

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Restanse miljøgebyr (mva)	50	50
Periodisering kostnader	41 520	249 120
Fordring eiere	0	7 920
Sum	**41 570**	**257 090**

Kortsiktige fordringer

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	692 000	800 117
Sparekonto Boligbanken	611 947	0
Sum	**1 303 947**	**800 117**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Innskutt andelskapital	**8 000**	**8 000**
Opptjent egenkapital		
Garasjefond		
IB garasjefond	651 861	416 321
Tilført garasjefond	250 177	235 540
Sum garasjefond	902 038	651 861
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	254 955	168 827
Fra årets resultat	38 845	86 128
Sum annen egenkapital	293 801	254 955
Sum egenkapital	1 203 839	914 816

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Skattetrekk	4 750	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	1 340	0
Påløpt arbeidsgiveravgift	151	223
Påløpte feriepenger	1 073	1 583
Påløpte kostnader	71 772	0
Forskudd inkassogebyr (mva)	0	50
Annen kortsiktig gjeld	0	71 772
Sum	**79 085**	**73 628**

Note 13 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	914 815	593 147
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	289 023	321 668
Årets endring disponible midler	289 023	321 668
Disponible midler UB	1 203 838	914 815

Avdeling garasjedrift

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter				
Inntekter garasjedrift	500 300	435 300	501 600	721 300
Sum inntekter	500 300	435 300	501 600	721 300
Kostnader				
Lønnskostnad	30 427	14 046	9 128	47 922
Sommer- og vinterkostnader	92 735	80 444	112 500	11 200
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	59 867	11 625	150 000	1 400 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	5 112	0	0
Annen driftskostnad	4 950	28 250	0	0
Eiendomskatt og festeavgift	28 709	28 709	28 720	30 000
Forvaltning og revisjon	5 032	11 583	12 100	0
Forsikringspremie	31 421	34 037	30 000	40 000
Sum kostnader	253 141	213 806	342 448	1 529 122
Resultat før finansielle poster	247 159	221 494	159 152	-807 822
Finansielle poster				
Finansinntekt	3 018	0	0	0
Sum finansielle poster	3 018	0	0	0
Årsresultat	250 177	221 494	159 152	-807 822

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Skogfaret Huseierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skogfaret Huseierforening som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av huseierforeningens finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til huseierforeningens 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.

Penneo document key: 6FCJB-SYA8X-1PXW3-6NQTO-X8J0U-IZD77

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av huseierforeningens interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om huseierforeningen
- s evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at huseierforeningen ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 6FCJB-SYA8X-1PXW3-6NQTO-X8J0U-IZD77

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-05-21 06:09:40 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6FCJB-SYA8X-1PXW3-6NQTO-X8J0U-IZD77

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.

Vedlegg 2 - Forslag til endring av vedtektene

§ 6 Styret

§ 6.1 Styrets sammensetning

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av en styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer. Styret velges i ordinær generalforsamling.

Styreleder velges ved særskilt valg og fungerer for ett år av gangen.

Styrets øvrige faste medlemmer velges for to år av gangen, slik at det sikres kontinuitet i styret gjennom overlappende funksjonstid.

Varamedlemmene velges for ett år av gangen. De velges som 1. og 2. varamedlem i den rekkefølge de skal tre inn for styrets faste medlemmer ved forfall.

Styrets leder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

§ 6.2 Styrets arbeid

To av styrets faste medlemmer kan i fellesskap tegne Huseierforeningens firma.

Styret kan engasjere forretningsfører og delegere oppgaver til forretningsfører eller andre, men har fortsatt det overordnede ansvaret.

Varamedlemmer skal innkalles til styremøter og har møte- og talerett. Varamedlemmer har stemmerett når de møter i stedet for et fast styremedlem ved forfall eller inhabilitet. Første varamedlem trer inn først, deretter andre varamedlem.

Det skal føres protokoll fra styremøtene. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvilke saker som ble behandlet og hvilke vedtak som ble fattet. Protokollen godkjennes påfølgende styremøte. Styret har ansvar for at protokollen oppbevares i betryggende form. Oppbevaringen kan ivaretas av forretningsfører.

§ 6.3 Styrevedtak

Styrets avgjørelser fattes med alminnelig flertall i møte som er innkalt med minst tre dagers varsel. Styremøter kan avholdes fysisk eller digitalt.

Styret skal tilstrebe enighet i sine beslutninger. Dersom det foreligger betydelig uenighet i styret om en sak av større betydning, bør saken legges frem for generalforsamlingen for avgjørelse.

Styret er vedtaksført når tre stemmeberettigede medlemmer deltar.

To av styrets faste medlemmer kan i fellesskap treffe nødvendige, midlertidige vedtak i hastesaker som ikke kan utsettes til styremøte eller generalforsamling. Slike vedtak skal så snart som mulig meddeles resten av styret.

Styreleder kan i samråd med ett fast styremedlem treffe beslutninger mellom styremøtene i saker som ikke er av prinsipiell betydning og som med rimelig grunn kan antas å ha styrets tilslutning. Dersom saken kan forventes å skape uenighet i styret, skal den behandles på ordinær måte i styremøte.

Et medlem av styret må ikke delta i behandlingen av en sak dersom vedkommende selv eller nærstående har en særskilt personlig eller økonomisk interesse i saken. I slike saker trer varamedlem inn i samsvar med rekkefølgen fastsatt ved valg. Dersom det ikke er mulig å etablere et vedtaksført styre, må saken behandles på generalforsamling.

§ 6.4 Styrets oppgaver

Styret har ansvar for forvaltning, drift og alminnelig vedlikehold av Huseierforeningens eiendom i samsvar med Huseierforeningens formål og generalforsamlingens vedtak. Styret kan utføre oppgavene selv, i samarbeid med forretningsfører eller andre. Oppgavene omfatter blant annet innkreving av fellesutgifter, regnskapsføring, betaling av regninger, vedlikehold av fellesområder samt kontakt med myndigheter og naboer.

Styret skal utarbeide en årsmelding og et årlig driftsbudsjett for Huseierforeningen. Budsjettet skal presenteres til orientering for generalforsamlingen.

Styret skal også utføre oppgaver gitt av forrige generalforsamling og forberede neste generalforsamling.

Styret skal foreta nødvendige disposisjoner for drift og vedlikehold av fellesarealer innenfor rammen av Huseierforeningens formål og økonomi. Utgifter eller tiltak av ekstraordinær karakter eller av vesentlig betydning for fellesskapet skal forelegges generalforsamlingen.

Styret kan ikke treffe vedtak av prinsipiell betydning eller som i vesentlig grad påvirker bruk eller disponering av fellesarealer. Slike saker skal forelegges generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet bygging på fellesareal, fasadeendringer som avviker fra gjeldende normer og andre tiltak av tilsvarende betydning for fellesskapet.

Styret skal sørge for forsvarlig oppbevaring av Huseierforeningens dokumenter, herunder protokoller, regnskap og avtaler.

§ 6.5 Elektronisk kommunikasjon

Styret kan kommunisere med alle medlemmer og leietakere elektronisk. Det er den enkeltes ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

VEDTEKTER

FOR

SKOGFARET HUSEIERFORENING

(Vedtatt på ordinær generalforsamling 27.5.25)

§1 **Navn og eierforhold**

Skogfaret Huseierforening (heretter kalt Huseierforeningen) skal fungere som en forening for eiendommen som tidligere tilhørte A/L Skogfaret Borettslag, gnr. 8 bnr 722, beliggende i Bærum kommune. Eiendommen er festet i henhold til festekontrakt tinglyst 18.6.1960, med rett og plikt til å inngå fremfestekontrakt for tomteparseller tilhørende de respektive eiere.

Huseierforeningen er selveiende, og ingen av medlemmene kan i kraft av sin eierposisjon disponere over dens formue, gjøre krav på utdeling av overskudd, eller hefte for dens gjeld. Bare foreningen er part i avtaler, ikke det enkelte medlem.

§ 2 **Medlemmer**

Pliktige medlemmer av foreningen er eiere av hus med festet tomt tilhørende eiendom nevnt i §1. Utmeldelse av foreningen kan kun skje ved salg av respektive eiendom med tomteparsell.

§ 3 **Formål**

Foreningens formål er å feste og forvalte det av eiendommen nevnt i §1, som ikke er overdratt (bortfestet) til de enkelte huseiere, eller senere overdratt til nye eiere ved salg. Foreningen skal koordinere medlemmenes fellesinteresser som huseiere.

§ 4 **Økonomiske og administrative forhold**

Huseierforeningen krever inn nødvendig beløp for å dekke foreningens utgifter. Medlemmene belastes med like andeler, med mindre vedtektene spesifiserer noe annet.

Festeavgiften betales samlet til bortfester.

Huseierforeningen utarbeider ordensregler for eiendommen.

Ved brudd på plikten til å betale fellesutgifter, vedtekter eller ordensregler, kan Huseierforeningen iverksette rettslige skritt mot det aktuelle medlemmet.

§ 5 **Generalforsamling**

Huseierforeningens øverste myndighet er generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes en gang pr. år innen juni måneds utgang. I generalforsamlingen har hvert medlem én stemme. Medlemmet kan møte ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

Avgjørelse treffes ved vanlig stemmeflertall, hvis ikke annet følger av vedtektene.

Innkalling til ordinær generalforsamling skal skje med minst åtte, høyst tjue dagers skriftlig varsel. Sammen med innkallingen skal følge revidert regnskap for foregående år, samt styrets årsmelding for samme periode.

Bare saker som er angitt i innkallingen kan behandles. Dog skal regnskap, styrets årsmelding og valg av styre behandles uten særskilt angivelse i innkallelsen. Saker som medlemmene ønsker behandlet, må være fremsatt for styret senest seks uker før generalforsamlingen.

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsmelding
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Fastsette honorar til styret
6. Valg av styreleder for 1 år, styremedlemmer for 2 år og varamedlemmer for 1 år.
7. Valg av valgkomité på 2-3 medlemmer.
8. Andre saker som nevnt i innkallingen.

Styreleder velges ved særskilt valg for 1 år.

Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når minst åtte av medlemmene skriftlig krever det eller styret finner grunn til det. Saker som ønskes behandlet i ekstraordinær generalforsamling skal angis samtidig med kravet om innkalling. Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles av styret med minst tre dagers varsel.

§ 6 **Styret**

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styret velges i ordinær generalforsamling. Styrets leder velges ved særskilt valg og fungerer for ett år av gangen. Funksjonstiden for styrets medlemmer er to år og varamedlemmer ett år.

To av styrets medlemmer kan tegne Huseierforeningens firma. Styret kan engasjere forretningsfører.

Styrets avgjørelser fattes med alminnelig flertall i møte som er innkalt med minst tre dagers varsel. Styret er vedtaksført når minst to medlemmer deltar.

Styret har ansvar for daglig drift av Huseierforeningen som å kreve inn fellesutgifter, føre regnskap, betale regninger, sørge for vedlikehold av fellesområder samt ha kontakt med myndigheter og naboer. Styret forestår den daglige drift av Huseierforeningens eiendom i samsvar med Huseierforeningens formål og generalforsamlingens vedtak i samarbeid med forretningsfører.

Styret skal også utføre oppgaver gitt av forrige generalforsamling og forberede neste generalforsamling.

Styret har ikke myndighet til å fatte vedtak av prinsipiell betydning, herunder godkjenning av søknader om bygging på fellesareal, fasadeendringer som avviker fra gjeldende normer, eller andre regulatoriske beslutninger av betydning for fellesskapet.

Styret kan kommunisere med alle medlemmer og leietakere elektronisk. Det er den enkeltes ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 7 Vedlikehold: Ansvar og fordeling av kostnader

Medlemmene skal i samarbeid med egen husrekke sørge for utvendig vedlikehold av egen bolig, herunder reparasjon av tak, takrenner, felles røropplegg, utvendig maling, drenering mm.

Vedlikeholdskostnader og ansvar fordeles slik:

Eget uteareal: Utearealet skal holdes i en slik stand at det ikke er til sjenanse for naboer. Alle kostnader dekkes av boenheten selv.

Fellesareal: Utgifter i forbindelse med oppgraderinger og vedlikehold av fellesareal bekostes av Huseierforeningen. Daglig vedlikehold (som gressklipping og snømåking) utføres av beboerne i hver enkelt rekke på rekkas tildelte område.

Tak: Reparasjon av eget tak dekkes av den enkelte eier eller dennes forsikringsselskap. Berører skaden flere boenheter dekker de berørte eiere sammen de påløpte kostnader. Skifte av hele taket dekkes av rekken i fellesskap med like andeler. De som har ekstra takflater (påbygg) bekoster reparasjon eller skifte på disse selv.

Takrenner: Reparasjon og skifte av takrenner dekkes av huseierne i rekken med like andeler.

Fellesanlegg for internett og kommunikasjon: Utgifter i forbindelse med fellesanlegg bekostes av Huseierforeningen. Skade som følge av skjødesløshet, må dekkes av den som påviselig er skyld i skaden. Utgifter internt i en enhet dekkes av enheten selv.

Vegger: Reparasjon og skifte av bordkledning bekostes av den enkelte eier.

Maling: Den enkelte eier bekoster selv maling til sin boenhet.
Den enkelte rekke vedtar med simpelt flertall når det skal males, og et eventuelt bytte av farge. Dersom det er ønske om bytte av farge, må den nye fargen velges slik at den harmonerer med nabobyggene.
Maling bør som utgangspunkt gjøres samme år for samme veggflate. Fargebytte krever at alle boenhetene males samme år.

Ved vedvarende forfall, kan styret i Huseierforeningen pålegge eieren av boenheten å male.

Røropplegg: Internt i egen boenhet bekoster den enkelte eier selv reparasjon og endringer. Reparasjoner av røropplegg som deles med naboenhet (vertikale rør i vegg mellom to enheter) deles mellom disse.

Reparasjon av rekkens samlerør for vann og avløp fordeles likt på alle rekkens boenheter. Staking og spyling av avløpsrør bekostes med like andeler av rekkens boenheter så lenge det ikke klart kan påvises hvilken enhet som har forårsaket tetting av rørene. Hvis så er tilfelle, bekostes de nødvendige arbeidene av denne enhet.

Drenering: Nødvendige reparasjoner og vedlikehold av drenering dekkes av rekken i fellesskap, med like andeler. Ekstrakostnader tilknyttet eventuelle tilbygg bekostes av aktuell enhet.

§ 8 Garasjer og parkering

§ 8.1 Garasjer

Huseierforeningens garasjer leies ut til foreningens medlemmer.

Enkelte seksjonseiere har en etablert leierett til en konkret garasje. Leieretten følger seksjonen ved salg. Medlemmer med leierett er ansvarlig for innbetaling av den leie huseierforeningen fastsetter.

Garasjene skal primært benyttes til parkering av bil. Leietaker er ansvarlig for at bruk av garasjen ikke strider mot huseierforeningens eget, eller offentlig regelverk.

Huseierforeningen er ansvarlig for forsvarlig vedlikehold av garasjene utover innvendig renhold. Feil på bygget skal meldes styret. Huseierforeningen svarer for forsikring av bygget.

Huseierforeningen er ikke ansvarlig for tap eller skader på kjøretøy eller løsøre utover det som dekkes av garasjenes bygningsforsikring. Leietager er ansvarlig for skade på bygget som skyldes ham selv eller hans husstand.

Leietaker skal ikke gjøre bygningstekniske endringer eller endringer på elektrisk installasjon.

§ 8.2 Fremleie garasjer

Styret skal vedlikeholde en liste over medlemmer som ikke har leierett til garasje. Listen rangeres etter lengden på medlemskapet i huseierforeningen.

Dersom en leietaker ikke ønsker å benytte garasjen en periode, skal styret formidle fremleie. Dette påvirker ikke den eksisterende leieretten. Styret avtaler leie med partene.

Fremleien tildeles utfra rangeringen i ventelisten. Dersom tilbudet ikke ønskes benyttet, går tilbudet til neste på listen. Plasseringen på listen beholdes av medlemmet som ikke benytter seg av sin rang. Avtaler direkte mellom medlemmer tillates ikke.

§ 8.3 Salg av leierett til garasje

Leieretten kan også selges til et annet medlem. Eventuell tildelt fast parkeringsplass må da tilbakeføres til Huseierforeningen, slik at ingen sitter med flere biloppstillingsplasser (garasje med eller uten biloppstillingsplass foran og fast parkeringsplass i tillegg).

Samtlige medlemmer uten leierett på garasje må gjøres kjent med tilbudet. Partene avtaler pris. Medlemmet som har rang må tilby avtalt pris, for å benytte seg av sin forkjøpsrett.

§ 8.4 Faste parkeringsplasser

De av foreningens medlemmer som ikke har leierett til garasje, kan etter søknad tildeles fast parkeringsplass på huseierforeningens areal. Denne følger, på lik linje med garasjene, seksjonen ved salg.

Leietager av garasje (unntatt ved gammelt vaskeri og i Engfaret) disponerer i tillegg til garasjen en fast plass foran egen garasje.

§ 8.5 Lading av El-bil

Huseierforeningen tilrettelegger for lading av elbil i eller ved garasjer og på faste parkeringsplasser så langt det er mulig. Tilkobling fra strømpunkt, ladeboks og strømforbruk dekkes av hver enkelt bruker.

§ 8.6 Fordeling av kostnader for garasjeanlegg og fast parkering

Huseierforeningens leieinntekt fra garasjer skal minimum dekke byggenes løpende vedlikeholds- og driftskostnad, 50% av styrets administrasjonskostnad, 90% av foreningens utgifter til vintervedlikehold (eksklusiv eventuelle utgifter til gangveier), samt 10% av festeavgiften.

Seksjoner med fast parkeringsplass deler utgifter til vintervedlikehold og festeavgift på samme måte som for garasjer.

§ 9 Utvendige endringer av boenhet

Ved planer om bygnings- eller fasademessige endringer, skal det søkes tillatelse fra styret før søknad om bygging og nabovarsel sendes i henhold til plan- og bygningsloven.

§ 10 Salg av boenhet

Styret i Huseierforeningen skal ha informasjon om salg av boenhet. Selger plikter å gi beskjed om salg, og kjøper skal gi styret beskjed om navneendring og overdragelsesdato.

§ 11 Utleie

Medlemmene kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge Huseierforeningens vedtekter, samt vedtak fattet av generalforsamlingen.

§ 12 Vedtektsendringer

Endringer i disse vedtekter kan bare besluttes med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

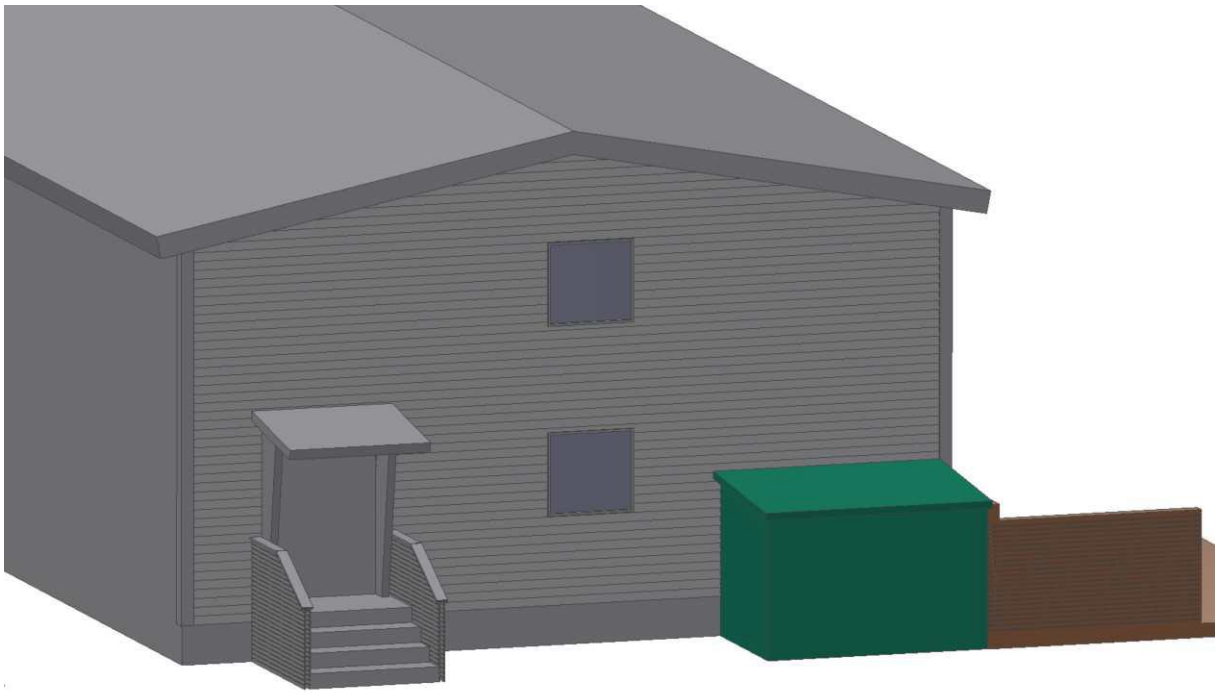
Sak 7.1 Søknad om å sette opp en bod

Skogfaret 60F ønsker å sette opp en bod i hagen og ber om godkjenning i generalforsamlingen for dette.

Boden vil være på ca 2x3m, se skisse.

Aktuelle bestemmelser fra kommunen vil bli fulgt.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner tiltaket.



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skogfaret Huseierforening onsdag 03.06.2026 kl. 18:00 - Løkeberg skole - Festsalen, hovedinngangen ved Løkeberg Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Ole Kvigne ble valg som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Ole Kvigne ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 21 medlemmene som registrerte seg. Det ble levert 0 fullmakter, totalt 21 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Ole Kvigne.

1.4 Valg av ett medlem til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Marthe Helene Bogerud

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjennt.

2. Styret årsmelding

Styret har i perioden hatt fokus på flere overordnede saker, herunder garasjesituasjonen, tilrettelegging for ladeinfrastruktur, utemiljø samt helse, miljø og sikkerhet (HMS). Det er gjennomført totalt 12 styremøter, samt arrangert ett informasjonsmøte for beboerne og ett koordineringsmøte med ABBL.

Garasjesituasjonen

Styret har arbeidet videre med garasjesituasjonen og innhentet veiledning fra ABBL og TS Bygg (etter anbefaling fra ABBL).

Det er lagt til grunn at det ikke finnes tilstrekkelig areal innenfor huseierforeningens område til å etablere nye garasjer for de 66 beboerne som i dag har leierett til garasje, eller for alle de 80 boenhetene i huseierforeningen. Styret har også mottatt signaler om at det vil være lite hensiktsmessig å søke kommunen om utvidelse av arealet til dette formålet.

Muligheten for å rive eksisterende garasjer og oppføre nye garasjer eller carporter er også vurdert. Gjeldende regelverk, herunder krav til økt bredde sammenlignet med da garasjene ble oppført, gjør at styret har konkludert med at det mest hensiktsmessige fremover er å prioritere vedlikehold av eksisterende garasjer.

Styret har derfor utarbeidet et forslag til vedlikeholdsplan for de kommende årene, som vil bli presentert på generalforsamlingen i 2026.

Tilrettelegging for ladeinfrastruktur

Styret har tilrettelagt for ladeinfrastruktur til alle garasje- og biloppstillingsplasser ved hjelp av AS Watt. Som en del av dette arbeidet, og også for å forbedre elsikkerheten, har styret oppgradert alle tilknyttede sikringsskap.

Arbeid på sikringstavlen i vaskeriet er bestilt hos Røa elektriske, og forventes ferdigstilt før sommerferien.

Når dette er utført er alle el-anlegg kontrollert, feilrettet og oppgradert til dagens standard.

Det ble gjennomført en kartlegging av beboere som ønsket å bestille elbillader. Arbeidet ble koordinert med leverandøren.

Styret søkte Akershus fylkeskommune om tilskudd til ladeinfrastruktur, og har fått utbetalt kroner 58 493,-.

Utemiljø og HMS

Etter gjennomført el-kontroll i februar 2025 har styret prioritert å utbedre alle avvik rapportert som vesentlige eller alvorlige(TG2 og TG3).

For å sikre trygge forhold vinterstid besluttet styret høsten 2025 å engasjere Lien Trepleie til brøyting og strøing av felles gangveier i hele området.

Videre er følgende tiltak gjennomført:

- Forbedring av utebelysning i regi av AS WATT, inkludert nye lamper ved:
  - gangvei ved garasje Skogfaret 53
  - gangvei ved Heggesnaret 16
  - oppgradering av lampe ved garasje 3 mot Heggesnaret 16

Videre har styret innhentet tilbud på brannalarmanlegg for garasjebyggene.

Styret har også arbeidet med trafikksikkerhet i området, da det til tider er betydelig trafikk. Det er satt opp skilt ved innkjøringen til vaskeriet, og det har vært dialog med Løkeberg skole for å synliggjøre bekymringer knyttet til skoleveien.

Vedlikehold og øvrige saker

Styret har i perioden blant annet:

- utarbeidet leieavtaler for biloppstillingsplasser samt merket plassene med nummerskilt
- utarbeidet rutine for salg/overdragelse av garasjeplasser mellom beboere
- registrert hvem som disponerer boder og merket disse med nummerskilt
- registrert hvem som disponerer garasjer og merket disse med nummerskilt
- behandlet søknader om flere biloppstillingsplasser (pågående)
- beskåret julegranen ved barnestatuen for tilrettelegging av julebelysning, samt gjennomført beskjæring av flere trær på fellesområdet
- toppdresset enkelte plenområder
- byttet ut bark med støtsand ved husken i firkanten
- inngått avtale med Lien Trepleie om månedlig tilsyn med støtsanden
- løftet alle matter under lekeapparatene for å sikre ønsket fallsikringsnivå
- hatt løpende dialog med ABBL i ulike saker

- vurdert forespørsel om utkjøp av festekontrakten (løper til 2059), men konkludert med at det er for tidlig å starte denne prosessen
- godkjent bygging av sandkasse ved Heggesnaret 18
- godkjent søknad fra HS17A om tilrettelegging for elbillader
- utvidet forsikringen i Gjensidige med rettshjelpsdekning samt tegnet styreansvarsforsikring
- videreutviklet vedtektene basert på innspill fra generalforsamlingen i 2025
- fjernet coax-kabler og skap i samarbeid med AS WATT

Styret har fortløpende informert beboerne via nettsiden: www.skogfaret.org.

Takk for innsatsen

Styret ønsker å rette en stor takk til:

- Are Isaksen for samvittighetsfull flaggheising på merkedager
- Hilde Sinding-Larsen for betydelig innsats med blomsterbedet ved barnestatuen

Skogfaret Huseierforening består av 80 boenheter, og det skjer jevnlig eierskifter. Vi ønsker alle nye beboere hjertelig velkommen til fellesskapet.

Med vennlig hilsen
Styret i Skogfaret Huseierforening

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Regnskapet viser et overskudd på kr 289 023,-.

Årsregnskapet for 2025 viser et langt mer positivt resultat enn budsjettert, med et årsresultat på kr 289 023 mot et budsjett på kr 83 400. Denne differansen skyldes i hovedsak at de faktiske driftskostnadene ble lavere enn forventet. Spesielt posten for reparasjon og vedlikehold endte på kr 119 805, som er betydelig lavere enn de budsjetterte kr 220 000. Samtidig har finansinntektene økt til kr 15 966, noe som ikke var hensyntatt i budsjettet.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge AS. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Vedtak:

Generalforsamlingen velger Cedra Norge AS som ny revisor for Skogfaret Huseierforening. Skogfaret Huseierforening nåværende engasjementsavtale med KPMG AS skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Skogfaret Huseierforening samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

5. Godtgjørelse til det sittende styre.

Styret har i denne perioden lagt ned et betydelig arbeid, noe som har krevd mye tid både i styremøter og i forbindelse med forberedelser og oppfølging av saker, slik det er referert til i årsmeldingen.

Vedtak:

Sittende styre får kr. 84 000,- til intern fordeling.

6. Saker fra styret

6.1 Forslag til endring av vedtektene

Styret har gjort rutinemessig gjennomgang av
"VEDTEKTER FOR SKOGFARET HUSEIERFORENING (Vedtatt på ordinær generalforsamling 27.5.25)"

Styret ønsker på bakgrunn av denne gjennomgangen å justere §6 "Styret". De foreslåtte endringene er en tydeliggjøring av styrets arbeidsmåte og forholdet mellom styret og generalforsamlingen.

Styret mener forslaget i hovedsak viderefører prinsippene i eksisterende vedtekter, men tydeliggjør styrets arbeidsform, ansvar og forholdet til generalforsamlingen. Enkelte bestemmelser er samtidig justert for å gi mer praktiske og moderne arbeidsformer.

Se vedlegg.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner endringen av §6 "Styret" slik det kommer frem i vedlagte dokument i innkallingen.

6.2 Vedlikeholdsplan

Styret har på vegne av Huseierforeningen ansvar for vedlikehold og sikkerhet knyttet til garasjer og fellesarealer.

Gjennom avtalen med ABBL mottar foreningen regelmessige statusrapporter som danner grunnlag for styrets vedlikeholdsplan.

ABBLs siste statusrapport omfatter følgende tiltak:

- Etablere HMS-system
- Lekeplasskontroll
- Utbedre skjevheter på garasje ved Skogfaret 58 (garasje nr 2)
- Utbedre råteskader på ulike garasjer og tak
- Utskifting av garasjeporter
- Overflatebehandling av garasjer

Utskifting av enkelte garasjetak

Status
Kulepunkt 1 og 2 er gjennomført. I tillegg har styret fått utført elkontroll med lukking av alle avvik, samt sørget for strøing og brøyting av felles gang- og kjøreveier.

Etter ABBLs rapport har styret også gjennomført ytterligere undersøkelser av garasjene. I den forbindelse ble det avdekket en vesentlig svakhet i takkonstruksjonen på en garasje i Engfaret (garasje 6).

Styret innhenter nå tilbud på utbedring av garasjen ved Skogfaret 58 (garasje 2) og garasjen i Engfaret (garasje 6). Av sikkerhetsmessige hensyn bør disse arbeidene gjennomføres før kommende vinter. Styret har budsjettert en kostnad på 800 000 kroner for vedlikehold av disse to garasjene.

Videre arbeid
I 2027 vil ABBL utarbeide en ny tilstandsrapport. Videre vedlikeholdsarbeid vil bli prioritert på bakgrunn av denne.

Styret er allerede kjent med enkelte råteskader i ulike konstruksjoner, og vil prioritere tiltak som er nødvendige for sikkerhet og bevaring av bygningsmassen. Når alle garasjene er tørre og konstruksjonsmessig trygge, vil mindre kritiske tiltak som ytterkledning bli prioritert.

Styret vil legge fram oppdatert status og videre plan på neste generalforsamling.

Vedtak:
Vedlikeholdsplanen tatt til etterretning.

6.3 Kompensasjon for etablert ladeinfrastruktur

Som orientert om på informasjonsmøtet 8.1.26 mener styret det er rimelig å kompensere leietakere i garasjebyggene som allerede har bekostet etablering av ladeinfrastruktur.

På grunn av betydelige kostnader knyttet til utbedring av kritiske feil på to garasjerekker, vurderer styret det slik at kompensasjonen ikke kan utbetales før våren 2027.

Vedtak:
Styret gis fullmakt til å beregne og utbetale kompensasjon til leietakere som allerede har bekostet etablering av ladeinfrastruktur.

Kompensasjonen beregnes med utgangspunkt i de kostnadene som påløp ved etableringen av ladeinfrastruktur i øvrige garasjer våren 2026, begrenset til komponenter i sikringsskap samt felles kabling. Kostnader til individuell ladeboks inngår ikke i beregningsgrunnlaget.

Utbetaling gjennomføres våren 2027.

6.4 Avgift for boder på fellesareal

Flere medlemmer har boder plassert på huseierforeningens fellesareal. De fleste bodene er bygget sammen med eller direkte tilknyttet garasjebyggene.

Bodene er i dag ikke omfattet av huseierforeningens forsikring eller vedlikeholdsplan, selv om de står på foreningens eiendom. Det er også usikkert i hvilken grad bodene er forsikret av eierne selv.

Styret foreslår derfor at bodkonstruksjonene innlemmes i foreningens forsikrings- og vedlikeholdsordning. Vedlikeholdsansvaret skal gjelde selve bodkonstruksjonen, mens vedlikeholds- og forsikringsansvar for inventar og innhold fortsatt ligger hos den enkelte bodeier.

Styret mener det er naturlig at bodeierne bidrar til kostnader knyttet til forsikring, vedlikehold og bruk av fellesareal. Forslaget innebærer ingen endring av eierforholdene til

bodene.

Styret foreslår en avgift på kr 100 per måned per bod. Ordningen foreslås innført fra 1.1.2027.

Vedtak:

Eiere av boder på foreningens fellesareal betaler fra 1.1.2027 en avgift på kr 100 per måned per bod til fellesskapet. Avgiften skal dekke kostnader til forsikring, vedlikehold av bodkonstruksjonene og bruk av fellesareal.

6.5 Investeringsfullmakt fellesareal

Bakgrunn

Huseierforeningen disponerer store fellesarealer som kan utvikles og utnyttes bedre enn i dag. Slike tiltak krever normalt investeringer og dermed godkjenning fra generalforsamlingen.

Generalforsamlingen avholdes tradisjonelt tett opp mot sommerferien, samtidig som nytt styre velges. Det nye styret kommer derfor ofte sent i gang med arbeidet, og tiden til å planlegge og gjennomføre tiltak innen samme regnskapsår blir begrenset.

Styret mottar jevnlig forslag fra beboerne om forbedringer av fellesarealene, og ønsker fortsatt innspill. Forslag som så langt er mottatt inkluderer blant annet kompostløsninger, benker, forbedret fallsikring, lekeapparater/-hus og belysning.

Forslag

For å legge til rette for bedre planlegging og gjennomføring av tiltak foreslår styret at det gis en årlig investeringsfullmakt knyttet til utvikling av fellesarealene.

Styret vil informere løpende om gjennomførte tiltak på skogfaret.org og redegjøre for disponeringen i årsmeldingen.

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å disponere inntil kr 100 000 per regnskapsår til investeringer og forbedringstiltak knyttet til huseierforeningens fellesarealer. Vedtaket gjelder fra budsjettåret 2027.

Styret skal orientere om gjennomførte tiltak i årsmeldingen.

7. Saker fra beboere

7.1 Søknad om å sette opp en bod

Skogfaret 60F ønsker å sette opp en bod i hagen og ber om godkjenning i generalforsamlingen for dette.

Boden vil være på ca 2x3m, se vedlagte skisse.

Aktuelle bestemmelser fra kommunen vil bli fulgt.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner tiltaket.

8. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Felleskostnadene økes fra kr 1 275 til kr 1 350, og kostnad for garasjeplass fra kr 750 til kr 950, med virkning fra 01.08.2026.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

9. Valg

9.1 Valg av styreleder

Styreleder: Vegar Rolfsrud er på valg og tar gjenvalg

Valgkomiteen innstiller Vegar Rolfsrud (Heggesnaret 14D) til styreleder.

Vedtak:
Vegar Rolfsrud valgt som styreleder for 1 år.

9.2 Valg av styremedlemmer

Ett styremedlem er på valg etter at Per Staale Kristiansen (Heggesnaret 16B), som var valgt for perioden 2025–2027, av personlige grunner, har trukket seg fra styret.

Ett styremedlem er på ordinært valg. Even Kildal (Skogfaret 57B) tar gjenvalg for 1 år.

Valgkomiteen innstiller Even Kildal til styremedlem 2026-2027 og Kristine B. Christensen (Skogfaret 57H) til styremedlem 2026-2028.

Vedtak:
Even Kildal (Skogfaret 57B) valgt til nytt styremedlem for 1 år.
Kristine B. Christensen (Skogfaret 57H) valgt til nytt styremedlem for 2 år.

9.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem: Kjetil Norseth (Skogfaret 53A) er på valg, og tar ikke gjenvalg.
Varamedlem: Torstein Sinding-Larsen (Heggesnaret 18H) er på valg, og tar gjenvalg.

Valgkomiteen innstiller Torstein Sinding-Larsen (Heggesnaret 18H) til 1. varamedlem og Daniel De Lange K. L. Moe (Skogfaret 54H) til 2. varamedlem.

Vedtak:
Torstein Sinding-Larsen (Heggesnaret 18H) valgt til 1. varamedlem for 1 år.
Daniel De Lange K. L. Moe (Skogfaret 54H) valgt til 2. varamedlem for 1 år

9.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen består av:
Hanne Sivertsen (Heggesnaret 16F)
Andre Evensen (Skogfaret 56F)

Begge ønsker å ta gjenvalg og velges for 1 år av gangen.

Vedtak:
Hanne Sivertsen (Heggesnaret 16F) valgt til medlem for 1 år.
Andre Evensen (Skogfaret 56F) valgt til medlem for 1 år.

Protokoll for Skogfaret Huseierforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ole Kvigne (sign.)	04.06.2026
Sekretær	Ole Kvigne (sign.)	04.06.2026
Protokollvitne	Marthe Helene Bogerud (sign.)	08.06.2026

VEDTEKTER

FOR

SKOGFARET HUSEIERFORENING

§1 **Navn og eierforhold**

Skogfaret Huseierforening (heretter kalt Huseierforeningen) skal fungere som en forening for eiendommen som tidligere tilhørte A/L Skogfaret Borettslag, gnr. 8 bnr 722, beliggende i Bærum kommune. Eiendommen er festet i henhold til festekontrakt tinglyst 18.6.1960, med rett og plikt til å inngå fremfestekontrakt for tomteparseller tilhørende de respektive eiere.

Huseierforeningen er selveiende, og ingen av medlemmene kan i kraft av sin eierposisjon disponere over dens formue, gjøre krav på utdeling av overskudd, eller hefte for dens gjeld. Bare foreningen er part i avtaler, ikke det enkelte medlem.

§ 2 **Medlemmer**

Pliktige medlemmer av foreningen er eiere av hus med festet tomt tilhørende eiendom nevnt i §1. Utmeldelse av foreningen kan kun skje ved salg av respektive eiendom med tomteparsell.

§ 3 **Formål**

Foreningens formål er å feste og forvalte det av eiendommen nevnt i §1, som ikke er overdratt (bortfestet) til de enkelte huseiere, eller senere overdratt til nye eiere ved salg. Foreningen skal koordinere medlemmenes fellesinteresser som huseiere.

§ 4 **Økonomiske og administrative forhold**

Huseierforeningen krever inn nødvendig beløp for å dekke foreningens utgifter. Medlemmene belastes med like andeler, med mindre vedtektene spesifiserer noe annet.

Festeavgiften betales samlet til bortfester.

Huseierforeningen utarbeider ordensregler for eiendommen.

Ved brudd på plikten til å betale fellesutgifter, vedtekter eller ordensregler, kan Huseierforeningen iverksette rettslige skritt mot det aktuelle medlemmet.

§ 5 **Generalforsamling**

Huseierforeningens øverste myndighet er generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes en gang pr. år innen juni måneds utgang. I generalforsamlingen har hvert medlem én stemme. Medlemmet kan møte ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

Avgjørelse treffes ved vanlig stemmeflertall, hvis ikke annet følger av vedtektene.

Innkalling til ordinær generalforsamling skal skje med minst åtte, høyst tjue dagers skriftlig varsel.

Sammen med innkallingen skal følge revidert regnskap for foregående år, samt styrets årsmelding for samme periode.

Bare saker som er angitt i innkallingen kan behandles. Dog skal regnskap, styrets årsmelding og valg av styre behandles uten særskilt angivelse i innkallelsen. Saker som medlemmene ønsker behandlet, må være fremsatt for styret senest seks uker før generalforsamlingen.

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsmelding
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Fastsette honorar til styret
6. Valg av styreleder for 1 år, styremedlemmer for 2 år og varamedlemmer for 1 år.
7. Valg av valgkomité på 2-3 medlemmer.
8. Andre saker som nevnt i innkallingen.

Styreleder velges ved særskilt valg for 1 år.

Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når minst åtte av medlemmene skriftlig krever det eller styret finner grunn til det. Saker som ønskes behandlet i ekstraordinær generalforsamling skal angis samtidig med kravet om innkalling. Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles av styret med minst tre dagers varsel.

§ 6 **Styret**

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styret velges i ordinær generalforsamling. Styrets leder velges ved særskilt valg og fungerer for ett år av gangen. Funksjonstiden for styrets medlemmer er to år og varamedlemmer ett år.

To av styrets medlemmer kan tegne Huseierforeningens firma. Styret kan engasjere forretningsfører.

Styrets avgjørelser fattes med alminnelig flertall i møte som er innkalt med minst tre dagers varsel. Styret er vedtaksført når minst to medlemmer deltar.

Styret har ansvar for daglig drift av Huseierforeningen som å kreve inn fellesutgifter, føre regnskap, betale regninger, sørge for vedlikehold av fellesområder samt ha kontakt med myndigheter og naboer. Styret forestår den daglige drift av Huseierforeningens eiendom i samsvar med Huseierforeningens formål og generalforsamlingens vedtak i samarbeid med forretningsfører.

Styret skal også utføre oppgaver gitt av forrige generalforsamling og forberede neste generalforsamling.

Styret har ikke myndighet til å fatte vedtak av prinsipiell betydning, herunder godkjenning av søknader om bygging på fellesareal, fasadeendringer som avviker fra gjeldende normer, eller andre regulatoriske beslutninger av betydning for fellesskapet.

Styret kan kommunisere med alle medlemmer og leietakere elektronisk. Det er den enkeltes ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 7 Vedlikehold: Ansvar og fordeling av kostnader

Medlemmene skal i samarbeid med egen husrekke sørge for utvendig vedlikehold av egen bolig, herunder reparasjon av tak, takrenner, felles røropplegg, utvendig maling, drenering mm.

Vedlikeholdskostnader og ansvar fordeles slik:

Eget uteareal: Utearealet skal holdes i en slik stand at det ikke er til sjenanse for naboer. Alle kostnader dekkes av boenheten selv.

Fellesareal: Utgifter i forbindelse med oppgraderinger og vedlikehold av fellesareal bekostes av Huseierforeningen. Daglig vedlikehold (som gressklipping og snømåking) utføres av beboerne i hver enkelt rekke på rekkas tildelte område.

Tak: Reparasjon av eget tak dekkes av den enkelte eier eller dennes forsikringsselskap. Berører skaden flere boenheter dekker de berørte eiere sammen de påløpte kostnader. Skifte av hele taket dekkes av rekken i fellesskap med like andeler. De som har ekstra takflater (påbygg) bekoster reparasjon eller skifte på disse selv.

Takrenner: Reparasjon og skifte av takrenner dekkes av huseierne i rekken med like andeler.

Fellesanlegg for internett og kommunikasjon: Utgifter i forbindelse med fellesanlegg bekostes av Huseierforeningen. Skade som følge av skjødesløshet, må dekkes av den som påviselig er skyld i skaden. Utgifter internt i en enhet dekkes av enheten selv.

Vegger: Reparasjon og skifte av bordkledning bekostes av den enkelte eier.

Maling: Den enkelte eier bekoster selv maling til sin boenhet.
Den enkelte rekke vedtar med simpelt flertall når det skal males, og et eventuelt bytte av farge. Dersom det er ønske om bytte av farge, må den nye fargen velges slik at den harmonerer med nabobyggene.
Maling bør som utgangspunkt gjøres samme år for samme veggflate. Fargebytte krever at alle boenhetene males samme år.

Ved vedvarende forfall, kan styret i Huseierforeningen pålegge eieren av boenheten å male.

Røropplegg: Internt i egen boenhet bekoster den enkelte eier selv reparasjon og endringer. Reparasjoner av røropplegg som deles med naboenhet (vertikale rør i vegg mellom to enheter) deles mellom disse.

Reparasjon av rekkens samlerør for vann og avløp fordeles likt på alle rekkens boenheter. Staking og spyling av avløpsrør bekostes med like andeler av rekkens boenheter så lenge det ikke klart kan påvises hvilken enhet som har forårsaket tetting av rørene. Hvis så er tilfelle, bekostes de nødvendige arbeidene av denne enhet.

Drenering: Nødvendige reparasjoner og vedlikehold av drenering dekkes av rekken i fellesskap, med like andeler. Ekstrakostnader tilknyttet eventuelle tilbygg bekostes av aktuell enhet.

§ 8 Garasjer og parkering

§ 8.1 Garasjer

Huseierforeningens garasjer leies ut til foreningens medlemmer.

Enkelte seksjonseiere har en etablert leierett til en konkret garasje. Leieretten følger seksjonen ved salg. Medlemmer med leierett er ansvarlig for innbetaling av den leie huseierforeningen fastsetter.

Garasjene skal primært benyttes til parkering av bil. Leietaker er ansvarlig for at bruk av garasjen ikke strider mot huseierforeningens eget, eller offentlig regelverk.

Huseierforeningen er ansvarlig for forsvarlig vedlikehold av garasjene utover innvendig renhold. Feil på bygget skal meldes styret. Huseierforeningen svarer for forsikring av bygget.

Huseierforeningen er ikke ansvarlig for tap eller skader på kjøretøy eller løsøre. Leietager er ansvarlig for skade på bygget som skyldes ham selv eller hans husstand.

Leietaker skal ikke gjøre bygningstekniske endringer eller endringer på elektrisk installasjon.

§ 8.2 Fremleie garasjer

Styret skal vedlikeholde en liste over medlemmer som ikke har leierett til garasje. Listen rangeres etter lengden på medlemskapet i huseierforeningen.

Dersom en leietaker ikke ønsker å benytte garasjen en periode, skal styret formidle fremleie. Dette påvirker ikke den eksisterende leieretten. Styret avtaler leie med partene.

Fremleien tildeles utfra rangeringen i ventelisten. Dersom tilbudet ikke ønskes benyttet, går tilbudet til neste på listen. Plasseringen på listen beholdes av medlemmet som ikke benytter seg av sin rang. Avtaler direkte mellom medlemmer tillates ikke.

§ 8.3 Salg av leierett

Leieretten kan også selges til et annet medlem, men ikke slik at noen blir sittende med flere biloppstillingsplasser (garasje/fast parkeringsplass). Samtlige medlemmer uten leierett på garasje må gjøres kjent med tilbudet. Partene avtaler pris. Medlemmet som har rang må tilby avtalt pris, for å benytte seg av sin forkjøpsrett.

§ 8.4 Faste parkeringsplasser

De av foreningens medlemmer som ikke har leierett til garasje, kan etter søknad tildeles fast parkeringsplass på huseierforeningens areal. Denne følger, på lik linje med garasjene, seksjonen ved salg.

Leietager av garasje (unntatt ved gammelt vaskeri og i Engfaret) disponerer i tillegg til garasjen en fast plass foran egen garasje.

§ 8.5 Lading av El-bil

Huseierforeningen tilrettelegger for lading av elbil i eller ved garasjer og på faste parkeringsplasser så langt det er mulig. Tilkobling fra strømpunkt, ladeboks og strømforbruk dekkes av hver enkelt bruker.

§ 8.6 Fordeling av kostnader for garasjeanlegg og fast parkering

Huseierforeningens leieinntekt fra garasjer skal minimum dekke byggets løpende vedlikeholds- og driftskostnad, 50% av styrets administrasjonskostnad, 90% av foreningens utgifter til vintervedlikehold (eksklusiv eventuelle utgifter til gangveier), samt 10% av festeavgiften.

Seksjoner med fast parkeringsplass deler utgifter til vintervedlikehold og festeavgift på samme måte som for garasjer.

§ 9 Utvendige endringer av boenhet

Ved planer om bygnings- eller fasademessige endringer, skal det søkes tillatelse fra styret før søknad om bygging og nabovarsel sendes i henhold til plan- og bygningsloven.

§ 10 Salg av boenhet

Styret i Huseierforeningen skal ha informasjon om salg av boenhet. Selger plikter å gi beskjed om salg, og kjøper skal gi styret beskjed om navneendring og overdragelsesdato.

§ 11 Utleie

Medlemmene kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge Huseierforeningens vedtekter, samt vedtak fattet av generalforsamlingen.

§ 12 Vedtektsendringer

Endringer i disse vedtekter kan bare besluttes med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Ordensregler i Skogfaret Huseierforening

§ 1. Generelt

Hvert medlem i Skogfaret Huseierforening (heretter kalt *Huseierforeningen*) forventes å bidra til et hyggelig og trivelig nabolag. Et godt bomiljø øker både bokvalitet og boligenes verdi.

§ 2. Uteområder

Hvert medlem forventes å bidra til at uteområdene holdes pene og ryddige. Endringer på Huseierforeningens fellesarealer skal ikke gjøres uten skriftlig tillatelse fra styret.

Det er utarbeidet vedlikeholdsansvar for uteområdene for hver av rekkene (se vår hjemmeside: skogfaret.org). Dette ansvaret omfatter alt løpende vedlikehold.

Alle medlemmer forventes å ta sin del av øvrige dugnadsoppgaver.

Medlemmene skal også vedlikeholde egen plen og beplantning. Hekker bør ikke være høyere enn at de begrenser innsyn fra bakkenivå. Mot fellesareal må bredden på hekken ikke hindre ferdsel.

Hver rekke etablerer og vedlikeholder egen søppelinnhegning eller søppelskur i samråd med styret. Alt avfall skal kastes i beholderne som er satt opp til formålet.

Hageavfall må ikke kastes over gjerdet mot skolen.

§ 3. Parkering

Færre biler i gata gir bedre trafikksikkerhet og fremkommelighet for utrykningskjøretøy. Beboere med leierett til garasje eller fast parkeringsplass oppfordres derfor til å benytte disse.

Huseierforeningens øvrige areal skal ikke brukes til lagring av tilhengere eller uregistrerte kjøretøy. Det oppfordres også til å unngå dette på våre lokale, kommunale veier.

§ 4. Ro og orden

Fellesområdene skal ryddes hver kveld.

Dyreeiere er ansvarlige for at husdyrene ikke er til sjenanse for andre. Etterlatenskaper skal fjernes. Lekesandkasser og lekeområder må ikke brukes til lufting av dyr.

Vi bor tett, og det er ønskelig med nattero mellom kl. 22.00 og 08.00 på hverdager, og mellom kl. 23.00 og 08.00 i helger.

Snakk gjerne med naboene i forkant dersom du planlegger aktiviteter som kan medføre støy (som større selskap, oppussing, bruk av trampoline, musikkøving med høy lyd osv.).

§ 5. Informasjon fra styret

Styret vil holde medlemmene løpende informert om aktuelle saker. Innkalling til generalforsamling sendes normalt per e-post. Øvrig informasjon publiseres på Huseierforeningens hjemmeside (skogfaret.org).

§ 6. Håndtering av tvister

Vær en god nabo!

Eventuelle uenigheter bør i første omgang forsøkes løst mellom partene selv.

Styret kan involveres i saker som gjelder Huseierforeningens eiendeler, fellesarealer, etterlevelse av vedtekter eller annet som faller inn under medlemmenes felles interesser.

I slike tilfeller skal det sendes en skriftlig henvendelse til styret, med en saklig og nøktern beskrivelse av forholdet. Styret vil deretter kontakte partene for å forsøke å bidra til en løsning. Ved behov kan styret søke juridisk bistand.

FAKTURA

Ullern Bygg Søgnesand
Sundbyveien 94D
3477 BÅTSTØ

Magnus Bjørkøy Norseth
skogfaret 56cc
1344 HASLUM

Vår ref: Kristoffer Søgnesand
Deres ref: Magnus Bjørkøy Norseth
Prosjekt: Skogfaret 56C
Leveringsdato: 17.10.2021
Levert til: skogfaret 56cc, 1344 HASLUM

Fakturadato: 17.10.2021 Fakturanr.: 1044
Forfallsdato: **24.10.2021**

Oppbygging av nytt baderom etter tec17, Soverom og gang i skogfaret 56c

BESKRIVELSE	PRIS	ANTALL	RABATT	MVA	BELØP
Tømrerarbeid og rivningsarbeid	630	354	15	25 %	189 567,00
Materiell til komplett baderom, soverom, støp av såle	138 454	1	0	25 %	138 454,00
Elektrikerarbeid ink materiell	45 300	1	0	25 %	45 300,00
Rørleggerarbeid ink materiell	90 077	1	0	25 %	90 077,00
Malerarbeid og flis	24 005	1	0	25 %	24 005,00
Avfall Isekk tungmasser	16 197	1	0	25 %	16 197,00
Avfall isekk blandet	3 222	1	0	25 %	3 222,00
Aconto	-200 000	1	0	25 %	-200 000,00

MVA-sats	Grunnlag	MVA
Høy 25 %	306 822,00	76 705,50

Nettobeløp	306 822,00
Merverdiavgift	76 705,50
Å BETALE	**383 527,50**

Ved betaling etter forfall kan det påløpe renter og gebyr etter statens satser.
Ved innsigelse vil kravet kunne bli sendt til forliksrådet, jf. tvistelovens § 5-2.

BETALINGSINFORMASJON

Fakturanummer:	1044	**Husk å merke betalingen med fakturanummer!**	
Sum å betale:	383 527,50	Bankkonto:	2610 15 04343
SWIFT:	SPTRNO22	IBAN:	NO8526101504343

FAKTURA

Ullern Bygg Søgnesand
Sundbyveien 94D
3477 BÅTSTØ

Magnus Bjørkøy Norseth
skogfaret 56cc
1344 HASLUM

Vår ref: Kristoffer Søgnesand
Deres ref: Magnus Bjørkøy Norseth
Prosjekt: Skogfaret 56C
Leveringsdato: 17.10.2021
Levert til: skogfaret 56cc, 1344 HASLUM

Fakturadato: 17.10.2021 Fakturanr.: 1044
Forfallsdato: **24.10.2021**

Oppbygging av nytt baderom etter tec17, Soverom og gang i skogfaret 56c

BESKRIVELSE	PRIS	ANTALL	RABATT	MVA	BELØP
Tømrerarbeid og rivningsarbeid	630	354	15	25 %	189 567,00
Materiell til komplett baderom, soverom, støp av såle	138 454	1	0	25 %	138 454,00
Elektrikerarbeid ink materiell	45 300	1	0	25 %	45 300,00
Rørleggerarbeid ink materiell	90 077	1	0	25 %	90 077,00
Malerarbeid og flis	24 005	1	0	25 %	24 005,00
Avfall Isekk tungmasser	16 197	1	0	25 %	16 197,00
Avfall isekk blandet	3 222	1	0	25 %	3 222,00
Aconto	-200 000	1	0	25 %	-200 000,00

MVA-sats	Grunnlag	MVA
Høy 25 %	306 822,00	76 705,50

Nettobeløp	306 822,00
Merverdiavgift	76 705,50
Å BETALE	**383 527,50**

Ved betaling etter forfall kan det påløpe renter og gebyr etter statens satser.
Ved innsigelse vil kravet kunne bli sendt til forliksrådet, jf. tvistelovens § 5-2.

BETALINGSINFORMASJON

Fakturanummer:	1044	**Husk å merke betalingen med fakturanummer!**	
Sum å betale:	383 527,50	Bankkonto:	2610 15 04343
SWIFT:	SPTRNO22	IBAN:	NO8526101504343

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 17.08.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	8	**Bnr**	1354	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Skogfaret 56 C, 1344 HASLUM						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1959/578	Rekkehus	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

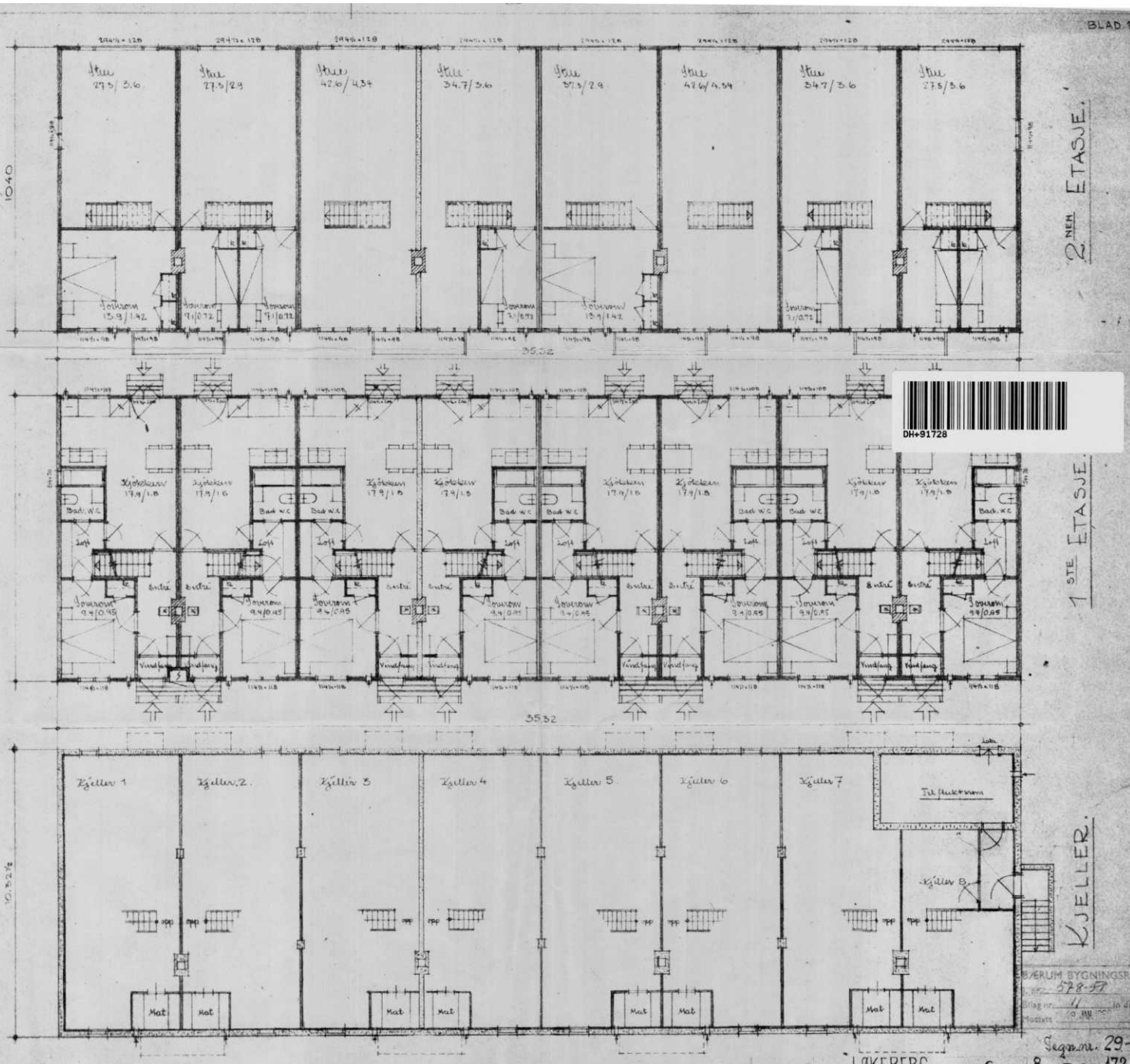
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.



DH+91728

BÆRUM BYGNINGSRÅD
578-57
Tegn.nr. 29-14

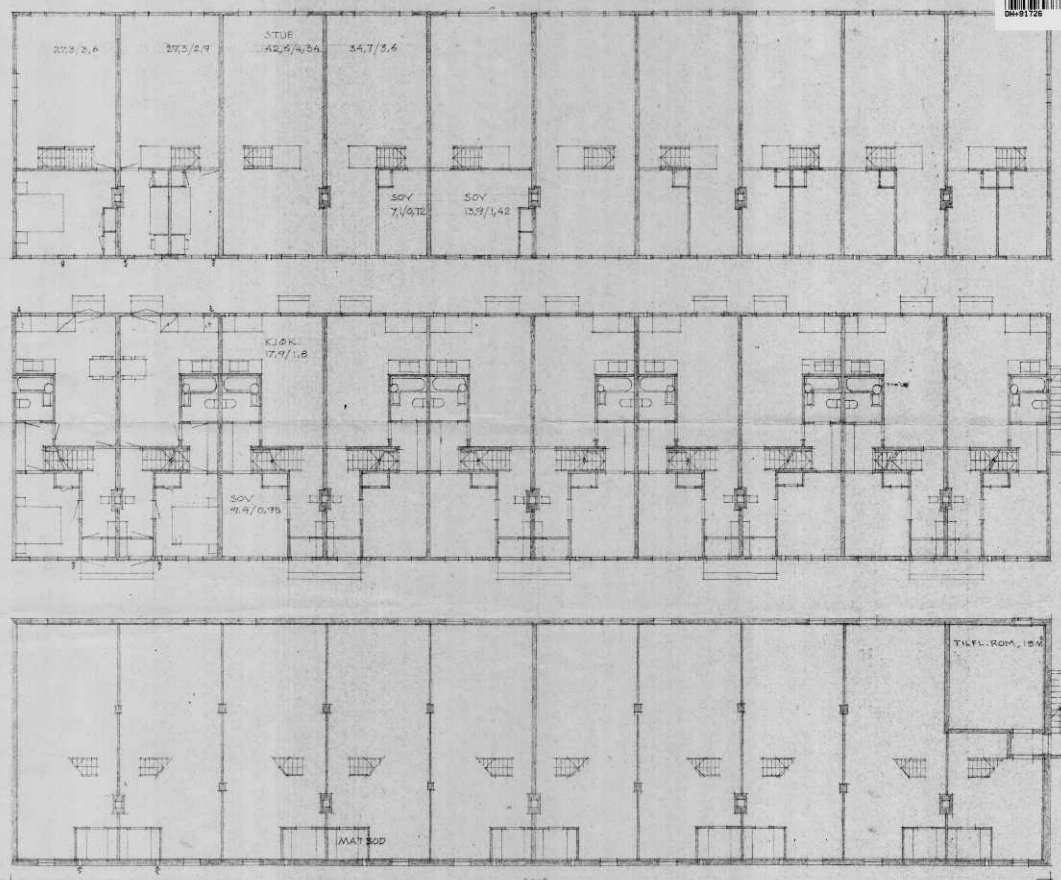
LØKEBERG ~ G nr 8, B nr 172

Planer

Mål 1:100 Hus ~39,81 og 8

OSLO 6.11.1958 ~ 14-1-60

Selvaagbygg ~ Type **818.**



TYPE 1018
LØKEBERG, BÆRUM
HUS NR. 39
PLANER 1:100

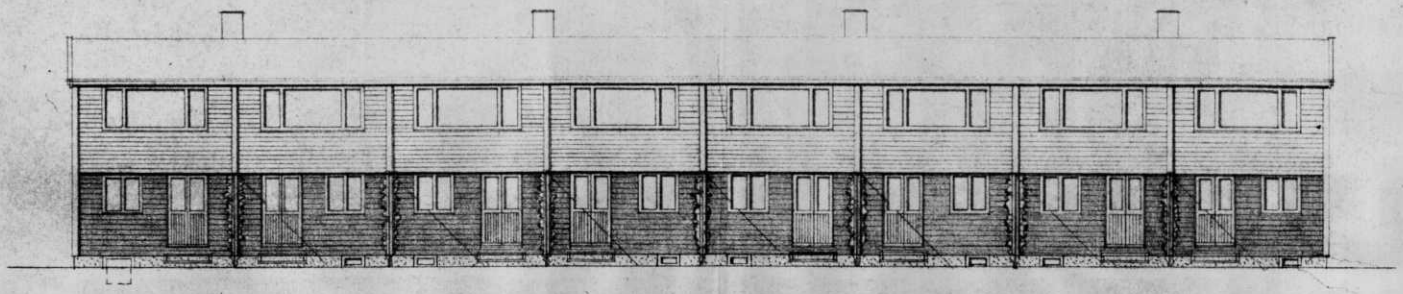
8/172

678-57
3

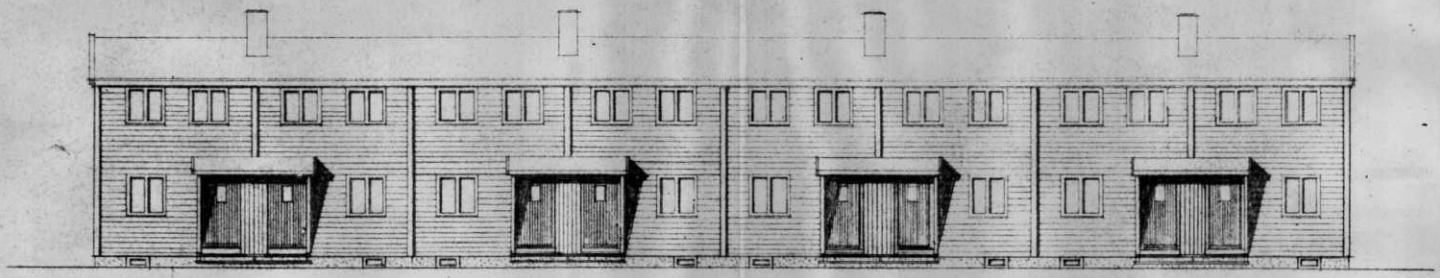
TEGN. NR.

SELVAAG-BYGG
OSLO 1.9.1959

BLAD 2

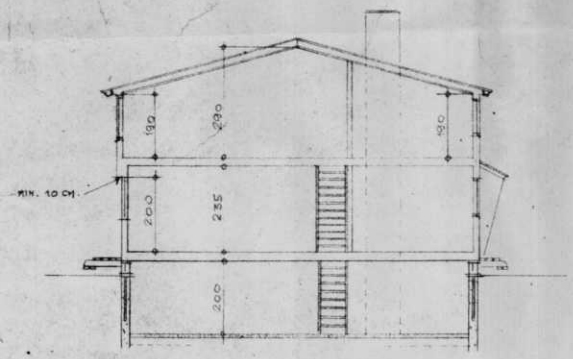


MOT SYD-VEST

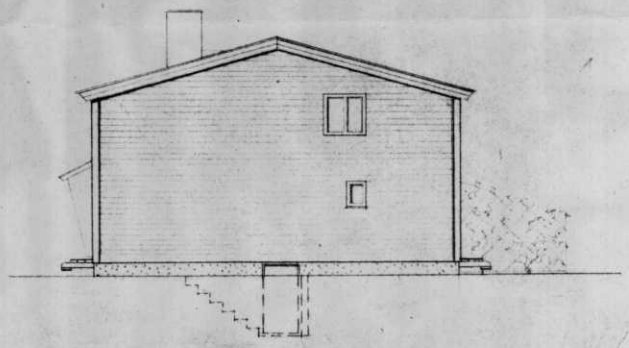


MOT NORD-ØST

DH+91729



SNITT



BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 57859
Bilag nr. 18 innlagt
Merket 10 MM 200

Sign.nr. 29-15

LØKEBERG G nr 8, B. nr 172.

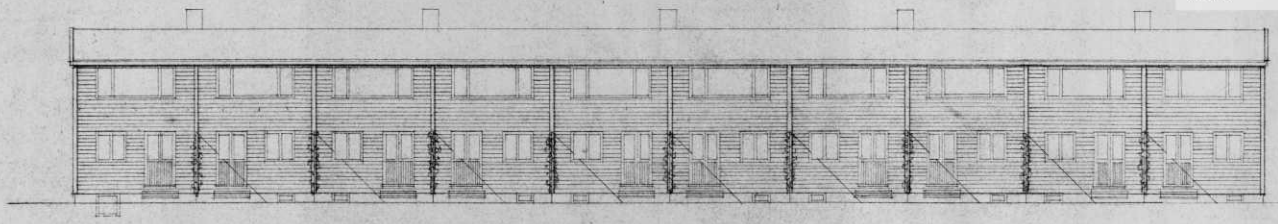
Fasader og snitt

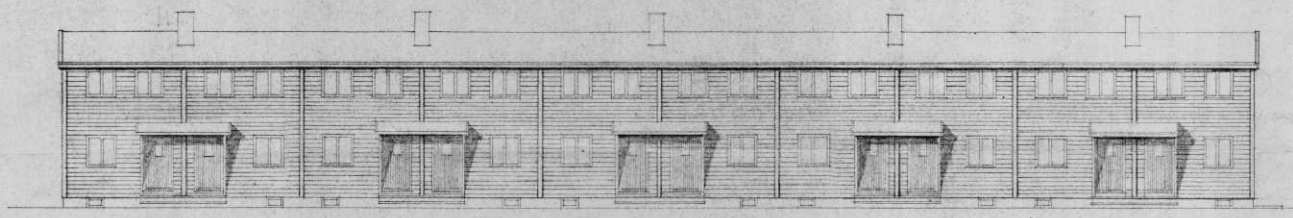
Mål 1:100 14.1.60 Rev. - 39,81 og 82

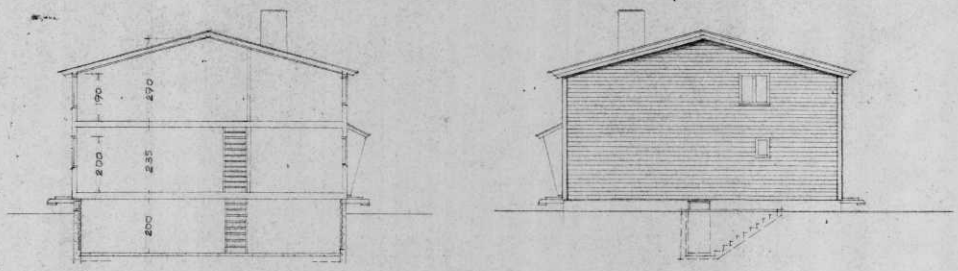
OSLO 6-11-1958.

Lekvaabygg - Type **818.**

DH+91727







TYPE 1018
LØKEBERG, BÆRUM
HUS NR. 39

FASADER, SNITT
1:100

8/172

TEGN. NR.

SELVAAG-BYGG
OSLO 19.1959

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Bygningstegninger (arkivuttrekk)

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

Merknader

Merknad 1 - Om uttrekket

Dette er et maskinelt søk etter bygningstegninger i kommunens arkiv. Hvis leveransen kun består av dette dokumentet, betyr det at det ikke er funnet bygningstegninger i arkivet for eiendommen eller bygningen.

For saker til og med 2003 følger kun godkjente tegninger med.

For saker fra 2004 og frem til i dag leveres alle tilgjengelige tegninger, uavhengig av om de er godkjente eller ikke. Vær oppmerksom på at det kan være noen dagers forsinkelse fra dokumenter journalføres til de blir publisert, og at behandlingstiden kan være lengre i ferieperioder.

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

For eiendommer med seksjoner eller andeler leveres kun et uttrekk av tegninger for bygningen seksjonen/andelen tilhører.

Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter

Dersom du ønsker å kontrollere hvilke tegninger som er godkjent, eller du mener at noe mangler i leveransen, kan du bruke kommunens innsynsløsninger for full oversikt over alle saker og dokumenter knyttet til eiendommen.

Merknad 4 - Spesielle tilfeller
Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke gi treff i søket. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.

Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Veiledning
Se kommunens hjemmeside for veiledning om innsyn:
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/innsyn-i-sak/veiledning-for-innsyn-i-sak-siden

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/20073/100
Attesteringstidspunkt 2026-08-17 12:46

Ved. gnr 8, bnr 1354 → Dnr. 20073 den 1/11 76

ASKER OG BÆRUM HERREDSSKRIVEREMBETE 17839 - *06.10.76

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Ved. gnr. 8 bnr 1353 → 22627 3/12 76

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
Gnr. 8, bnr. 1352	Bærum	Lars Olaf Langli
" 8 " 1353	"	~~J. Broge Andersen~~
" 8 " 1354	"	Hans Svartdahl
" 8 " 1355	"	Thorleif Bakke
" 8 " 1356	"	Kåre Vidjeland
" 8 " 1357	"	Herulf Asbjørnsen
" 8 " 1358	"	Kåre Thoen
" 8 " 1359	"	Jardar Skaadel

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjöte/festekontrakt på den tilhörende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i h. t. skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene följer skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhöre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de övrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å före vann- og kloakkledninger over de övrige deler, samt til å foreta nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nödvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller föres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de övrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de övrige eiere være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

~~Haslum~~, den ~~30/9-76~~

Lars Olaf Langli — Kåre Vidjeland

Hans Svartdahl — Herulf Asbjørnsen, Kåre Thoen

Thorleif Bakke — Jardar Skaadel

Til vitterlighet:

Trygve Johansen — Helge ~~Lind~~ Juul

Rett kopi bekreftes Siri Magnussen

HB-1805 — 10-61

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/302329/100
Attesteringstidspunkt 2026-08-17 10:00

Gjenpart.

Stempelmerker kr. 2.700 -
påsatt originaldokumentet og kassert
den 4/11 1959
av O. K. Sakf. Helge Røer

Dbnr. 2329
den 18/6-1960

Formularen er godkjent av Den Norske Stats Husbank som bankens skjema nr. 25.

FESTEKONTRAKT[1)]

§ 1.

Partene og tomta.

Undertegnede Olav Selvaag

født ..... som eier av eiendommen g.nr. 8, parsell av br.nr.172

hvilken parsell er gitt eget bruksnummer 722.

Eiendommens navn (evt. veinavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.

i Bærum kommune, Akershus fylke

fester herved bort til A/L Løkeberg Borettslag v/o.r.sakfører Helge Røer

født ..... en hustomt stor 23153 m² av eiendommen.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

Av målebrev fremgår grenser, areal og beliggenhet for parsellen.

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 22.000.- kroner tjuetotusen 00/100

beregnet etter 5 % om året av en tomteverdi kr 440.000.- råtomt + tekniske anlegg (råtomt takst kr. 231.530.-)

Festeavgiften betales halvårlig etterskuddsvis hvert års 1/4

og 1/10

[1)] Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen.
Når festekontrakten sendes til tinglysing må:
a. avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
b. tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
c. et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

Nr. 39 a.
LAGER: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
6—55.

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være 99 år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomta og godtgjøre verdiøkningen av tomta som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomta.

I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank skal:

a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
b. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
c. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
d. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

§ 8.

Spesielle vilkår.

Bygslingsavgiften skal dog være kr. 20.000.- for tiden 1/10 1959 - 1/1 1961.

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomta samt stempling og tinglysing av festekontrakten bæres av leietageren.

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft 1. oktober 1959.

Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som grunneieren og festeren hver har ett av.

Som grunneier:

Oslo, den 5. oktober 1959.

O. Chr. Hauge. Alv Selvaag.
(grunneier)

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. [illegible]

2. Riktig gjenpart: [illegible]

Som fester:

..... den .....

A/L Løkeberg Boretteslag
L. Kristiansen. Per Sontum.
(fester)
O.Chr. Hauge.

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. [illegible]

2. .....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/3754/100
Attesteringstidspunkt 2026-08-17 12:45

BÆRUM OPPMÅLINGSVESEN

MÅLEBREV

Prt.koll 134 side 14.

J.nr

L.nr 306-1975.

ASKER OG BÆRUM
03754 *27.2.76

År 1975, 21. november ble i medhold av § 62 i bygningslov av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsell 56 C av gnr. 8, bnr. 722 av skyld 48 øre i Bærum.

Forretningen er forlangt av Kåre Thoen på vegne av A/L Skogfaret Borettslag som er fester av eiendommen og med samtykkeerklæring fra adv. Harald Hertzberg på vegne av Nanna Nordahl, Jon Selvaag og Kari Eilertsen som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert og utført for oppmålingssjefen av avd.ing. E. Hartvedt.

Vitne var E. O. Fauske.

Ved forretningen møtte styreformann Kåre Thoen på vegne av A/L Skogfaret Borettslag. Adv. Harald Hertzberg var innkalt men fant det unødvendig å møte. Andre var ikke innkalt.

Parsellens grenser og størrelse fremgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Parsellen har fått bnr 1359

ABB. Skj.3.
1000. 2-75

Grensebeskrivelse:
Parsellens grense mot gnr. 8, bnr. 685 er tidligere fastlagt ved kart- og oppmålingsforretning. De øvrige grenser ble fastlagt i samsvar med Bærum bygningsråds godkjenning, R.jnr. 75-74, bilag 3. Det er stadfestet reguleringsplan for området.

Grensene måler i meter:
Mot gnr. 8, bnr. 722 etter kant regulert Skogfaret fra pkt. 42 til 41: 4,41, mot parsell 56 B fra 41 til 35: 27,56, mot parsell F 7 fra 35 til 34: 4,88, mot gnr. 8, bnr. 685 fra 34 til 58: 2,79, mot parsell 56 D fra 58 til 42: 0,47 - 24,78.

Arealet er 123 m^2.

Koordinatsystemet er Bærums og er knyttet til landsnettet ved akse III.

I samsvar med "Lov om skylddeling av 20. august 1909" ble det samtidig holdt

s k y l d d e l i n g s f o r r e t n i n g

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som foran beskrevet.

Parsellen er anvendt som byggetomt.

Skylden for 123 m^2 av gnr. 8, bnr. 722 er bestemt til 1 øre uten fradrag i hovedbrukets skyld.

Ved oppsetting av gjerde mot vei skal gjerdelinjen påvises av Bærum veivesen.

Forretningen sluttet.

M. Mysen
oppmålingssjef

F. Paulsen

F. Andersen
skylddelingsmenn

E. Hartvedt

E. O. Fauske
vitne

At foranstående er i samsvar med kart-forretningsprotokollen bekreftes: M. Mysen

ASKER OG BÆRUM
HERREDSSKRIVEREMBETE
02335 *11.2.76

Servituttbestemmelser.

Undertegnede A/L Skogfaret Borettslag som fester av gnr. 8 bnr. 722 i Bærum og eier av den på eiendommen stående bebyggelse bestemmer herved i forbindelse med oppløsning av Laget at følgende servituttbestemmelser skal gjelde for de nevnte eiendommer og de parseller disse blir bestående av etter oppløsningen:

I. I forbindelse med oppløsningen av borettslaget er stiftet en huseierforening, kalt Skogfaret Huseierforening A/L.

II. Samtlige kjøpere av husseksjoner med tilhørende festet tomt har rett og plikt til å være medlem av Huseierforeningen.

III. Huseierforeningen skal foruten å administrere de eiendommer de selv blir eier av, koordinere huseiernes fellesinteresser. Herunder skal den kunne pålegge de enkelte huseiere å delta i fellesutgifter vedrørende deres eiendommer, fastsette husordensregler m.m. Huseierforeningen skal kunne bestemme farge på husene, pålegge den enkelte husseksjonseier å foreta og bekoste utvendig maling og annet vedlikehold.

IV. Enhver eier av husseksjoner med tilhørende festet tomt skal være forpliktet til å gi de øvrige eiere av husseksjoner i samme hus adgang til deres hageparseller i fornøden utstrekning for reparasjoner, stell av hage m.m.

V. Hver husseksjonseier besørger og bekoster egne forsikringer. Ved eventuell inntreden av forsikringstilfelle, f.eks. brann, plikter vedkommende hvis eiendom rammes, snarest mulig og senest innen 2 år å foreta gjenoppføring eller utbedring av skadene.

VI. Huseierforeningen kan avkreve de enkelte huseiere forskuddsbetaling for bestridelse av utgifter.

VII. Vesentlige og vedvarende mislighold av den enkelte huseiers forpliktelser i henhold til foranstående bestemmelser gir Huseierforeningen rett til å kreve at vedkommende huseier overdrar sin eiendom til erverver som er villig til å etterleve bestemmelsene.

VIII. Disse servituttbestemmelser skal bare kunne endres eller avlyses av A/L Skogfaret Borettslag. ~~eller, etter Borettslagets oppløsning, etter vedtak fra 9/10 av de til enhver tid værende medlemmer i Skogfaret Huseier-forening.~~

Rettet etter kp. med h.v. ekt. Bihl.

Haslum, den 9. februar 1976

A/L Skogfaret Borettslag
under avvikling

Kåre Thoen Helge Juul

T. Johansen

Rett gjenpart bekreftes:

T. Bøhler

H.R.ADVOKAT
TOR BØHLER
SENTR.BORD 110250
FRED. OLSENS GT. 11, OSLO 1

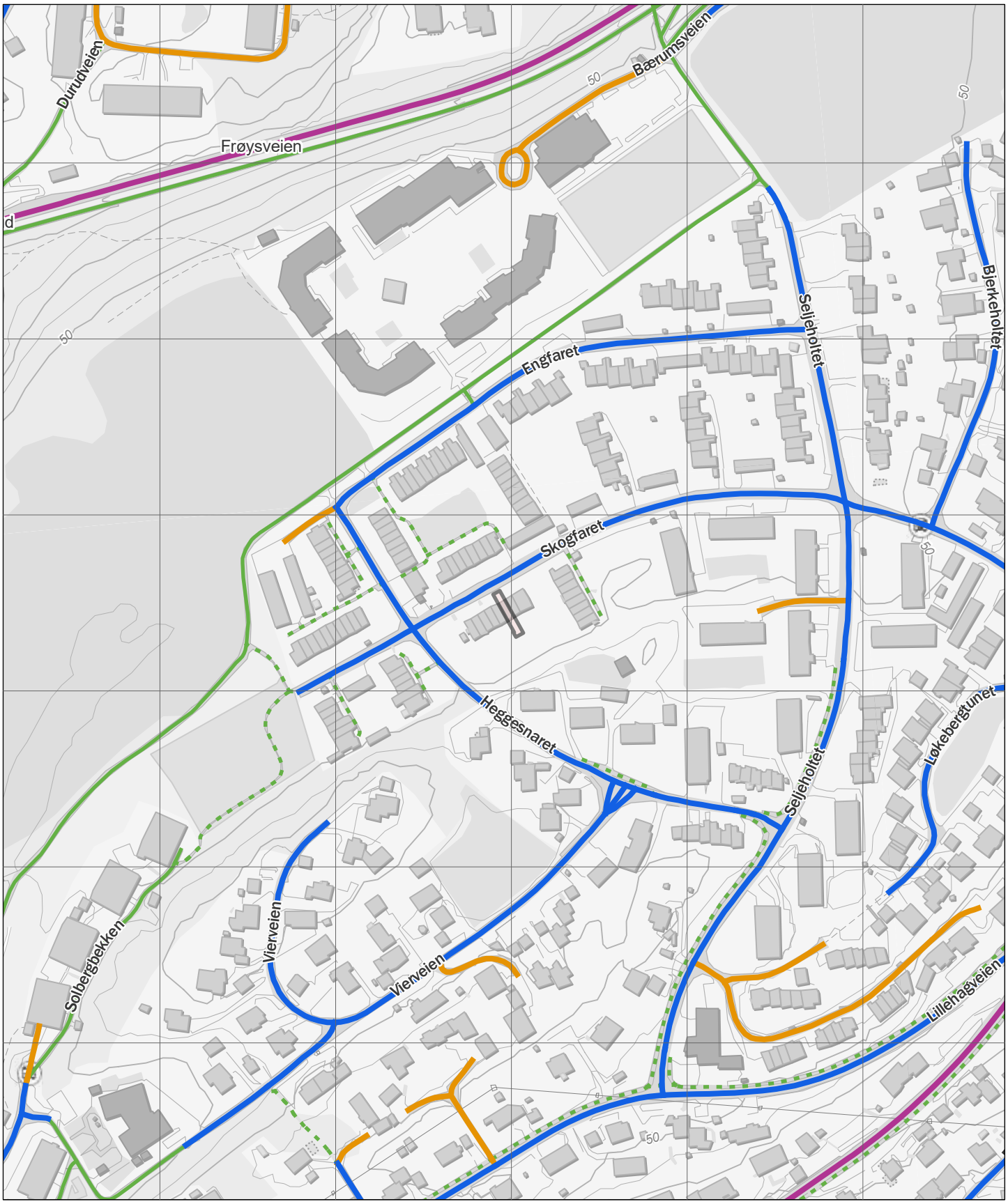
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 8/1354/0/0
Adresse: Skogfaret 56C, 1344 HASLUM

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 17/08/2026



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

F r e m f e s t e k o n t r a k t

Mellom

Skogfaret Huseierforening A/L

og

er i dag inngått slik fremfestekontrakt:

1. Skogfaret Huseierforening A/L er fester av eiendommen gnr. 8 bnr. 722 i Bærum i henhold til festekontrakt tinglyst 18.6.1960, tiltransportert Skogfaret Huseierforening A/L fra A/L Skogfaret Borettslag. Bnr. 722 er senere i henhold til godkjent reguleringsplan oppdelt i parseller hvorav 80 parseller i henhold til godkjent reguleringsplan er tomtegrunn for påstående boliger, mens de øvrige parseller utgjør fellesarealer. Nærværende fremfestekontrakt omfatter boligtomten gnr. 8 bnr. , som er utgått fra bnr. 722.

2. Skogfaret Huseierforening A/L fremfester hverved til

   personnr.:

   gnr. 8, bnr.

3. Festeavgiften utgjør for tiden kr. pr. år, tilsvarende 1/80 av total festeavgift i henhold til festekontrakt tinglyst 7.7.1961, og betales halvårlig på etterskudd hvert års 1/3 og 1/9 med kr.

   Festeavgiften skal kunne reguleres hvert 5. år regnet fra 1.10.1959 i samme forhold som den offisielle konsumprisindeks har endret seg i perioden, under forutsetning av at slik regulering tillates fra prismyndighetenes side. Under enhver omstendighet skal bortfesteren være berettiget til å foreta slike endringer, innenfor forannevnte ramme, som prismyndighetene godkjenner.

4. Festetiden er i henhold til hovedfestekontrakten av 5. okt. 1959 99 år regnet fra 1. okt. 1959.

   Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomten etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren overfor bortfesteren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomten og godtgjøre verdiøkningen av tomten som følge av påkostninger og forbedreinger bekostet av festeren og dennes forgjengere.

5. Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomten.

   I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

6. Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomten av Den Norske Stats Husbank skal:

   a) Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.

   b) Tomten ikke kunne forlanges ryddet.

   c) Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.

   d) Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller eventuelt lånets løpetid.

7. Festeren er kjent med at Skogfaret Huseierforening A/L, som er bortfester i henhold til nærværende kontrakt, er stiftet i forbindelse med oppløsningen av Skogfaret Borettslag A/L. Huseierforeningen skal overta og beholde festerettighetene til det areal som ikke medgår til offentlige veier og tomtegrunn til de enkelte husseksjoner i henhold til godkjent delingsplan, samt overta til eiendom Skogfaret Borettslag A/Ls garasjebygg. Festeren plikter å være medlem av Huseierforeningen og vedtar som bindende for seg og sine rettsetterfølgere de vedtekter som er fastsatt for Foreningen, eventuelt med de endringer som senere blir vedtatt, samt de avgjørelser som Foreningens kompetente organer forøvrig fatter. Festeren er videre inneforstått med at Huseierforeningen, foruten å administrere egen eiendom, også etter sitt formål skal koordinere og administrere medlemmenes fellesinteresser. Herunder skal Huseierforeningen kunne pålegge de enkelte eiere av husseksjoner å delta i fellesutgifter vedrørende deres eiendommer.

8. Til sikkerhet for riktig oppfyllelse av sine forpliktelser i henhold til denne kontrakt, gir festeren en pantobligasjon, stor kr. 5.000,- i sin eiendom. Obligasjonen skal ikke forrentes og Huseierforeningen skal være forpliktet til å vike prioritet for festerens ordinære 1. og 2. prioritets pantelån.

   Festeren skal på like linje med de øvrige festere av tomtegrunn fra Huseierforeningen ha bruksrett til fellesarealene.

Haslum, den

Som bortfester: Som fester:

Skogfaret Huseierforening A/L

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 8/1354
Adresse: Skogfaret 56C
Dato: 17.08.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Bærum kommune

Utskriftsdato: 17.08.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	1354	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Skogfaret 56C, 1344 HASLUM								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID:102899733712080393 Forfall:20.08.2026 Kr 1.339,51	☒
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

F E R D I G A T T E S T.

578-59.88/RO.

våningshus (10-mannsbolig)

8 722, parsell 39

ett tre to r

- -

785,5o 18/1-62.

, 2. februar 1962.

Sverre Skramrud
For en

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 8, Bruksnr 1354	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Skogfaret 56 C, gatenr 1255 1344 Haslum	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1115 10	Løkeberg-Blommenholm 15 Løkeberg
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060101 801	Høvik Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	27.02.1976	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	122,7 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	28.10.2024	Avgiver	3201/8/1354	0,0
	Matrikkelført:	28.10.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/8/1354	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/8/1354	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	15.11.2012	Berørt	3201/8/1354	0,0
	Matrikkelført:	15.11.2012			
Skylddeling	Forretning:	27.02.1976	Avgiver	3201/8/722	-123,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/8/1354	123,0
Annen forretningstype	Forretning:	27.02.1976	Berørt	3201/5/1	0,0
	Matrikkelført:	29.02.2024	Berørt	3201/5/118	0,0
			Berørt	3201/5/127	0,0
			Berørt	3201/8/172	0,0
			Berørt	3201/8/685	0,0
			Berørt	3201/8/722	0,0
			Berørt	3201/8/762	0,0
			Berørt	3201/8/807	0,0
			Berørt	3201/8/813	0,0
			Berørt	3201/8/814	0,0
			Berørt	3201/8/850	0,0
			Berørt	3201/8/1294	0,0
			Berørt	3201/8/1295	0,0
			Berørt	3201/8/1296	0,0
			Berørt	3201/8/1297	0,0
			Berørt	3201/8/1298	0,0
			Berørt	3201/8/1299	0,0
			Berørt	3201/8/1300	0,0
			Berørt	3201/8/1301	0,0
			Berørt	3201/8/1302	0,0
			Berørt	3201/8/1303	0,0
			Berørt	3201/8/1304	0,0
			Berørt	3201/8/1305	0,0
			Berørt	3201/8/1306	0,0
			Berørt	3201/8/1307	0,0
			Berørt	3201/8/1308	0,0
			Berørt	3201/8/1309	0,0
			Berørt	3201/8/1310	0,0
			Berørt	3201/8/1311	0,0
			Berørt	3201/8/1312	0,0
			Berørt	3201/8/1313	0,0
			Berørt	3201/8/1314	0,0
			Berørt	3201/8/1315	0,0
			Berørt	3201/8/1316	0,0
			Berørt	3201/8/1317	0,0
			Berørt	3201/8/1318	0,0
			Berørt	3201/8/1319	0,0
			Berørt	3201/8/1320	0,0
			Berørt	3201/8/1321	0,0
			Berørt	3201/8/1322	0,0
			Berørt	3201/8/1323	0,0
			Berørt	3201/8/1324	0,0
			Berørt	3201/8/1325	0,0
			Berørt	3201/8/1326	0,0
			Berørt	3201/8/1327	0,0
			Berørt	3201/8/1328	0,0
			Berørt	3201/8/1329	0,0
			Berørt	3201/8/1330	0,0
			Berørt	3201/8/1331	0,0
			Berørt	3201/8/1332	0,0

Berørt	3201/8/1333	0,0
Berørt	3201/8/1334	0,0
Berørt	3201/8/1335	0,0
Berørt	3201/8/1336	0,0
Berørt	3201/8/1337	0,0
Berørt	3201/8/1338	0,0
Berørt	3201/8/1339	0,0
Berørt	3201/8/1340	0,0
Berørt	3201/8/1341	0,0
Berørt	3201/8/1342	0,0
Berørt	3201/8/1343	0,0
Berørt	3201/8/1344	0,0
Berørt	3201/8/1345	0,0
Berørt	3201/8/1346	0,0
Berørt	3201/8/1347	0,0
Berørt	3201/8/1348	0,0
Berørt	3201/8/1349	0,0
Berørt	3201/8/1350	0,0
Berørt	3201/8/1351	0,0
Berørt	3201/8/1352	0,0
Berørt	3201/8/1353	0,0
Berørt	3201/8/1354	0,0
Berørt	3201/8/1355	0,0
Berørt	3201/8/1356	0,0
Berørt	3201/8/1357	0,0
Berørt	3201/8/1358	0,0
Berørt	3201/8/1359	0,0
Berørt	3201/8/1360	0,0
Berørt	3201/8/1361	0,0
Berørt	3201/8/1362	0,0
Berørt	3201/8/1363	0,0
Berørt	3201/8/1364	0,0
Berørt	3201/8/1365	0,0
Berørt	3201/8/1366	0,0
Berørt	3201/8/1367	0,0
Berørt	3201/8/1368	0,0
Berørt	3201/8/1369	0,0
Berørt	3201/8/1370	0,0
Berørt	3201/8/1371	0,0
Berørt	3201/8/1372	0,0
Berørt	3201/8/1373	0,0
Berørt	3201/8/1374	0,0
Berørt	3201/8/1375	0,0
Berørt	3201/8/1376	0,0
Berørt	3201/8/1377	0,0
Berørt	3201/8/1378	0,0
Berørt	3201/8/1379	0,0
Berørt	3201/8/1380	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skogfaret 56 C	Bolig	132,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	132,0	Igangset.till.:	01.01.1959
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	132,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.03.1961
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6696295			Antall etasjer:	3

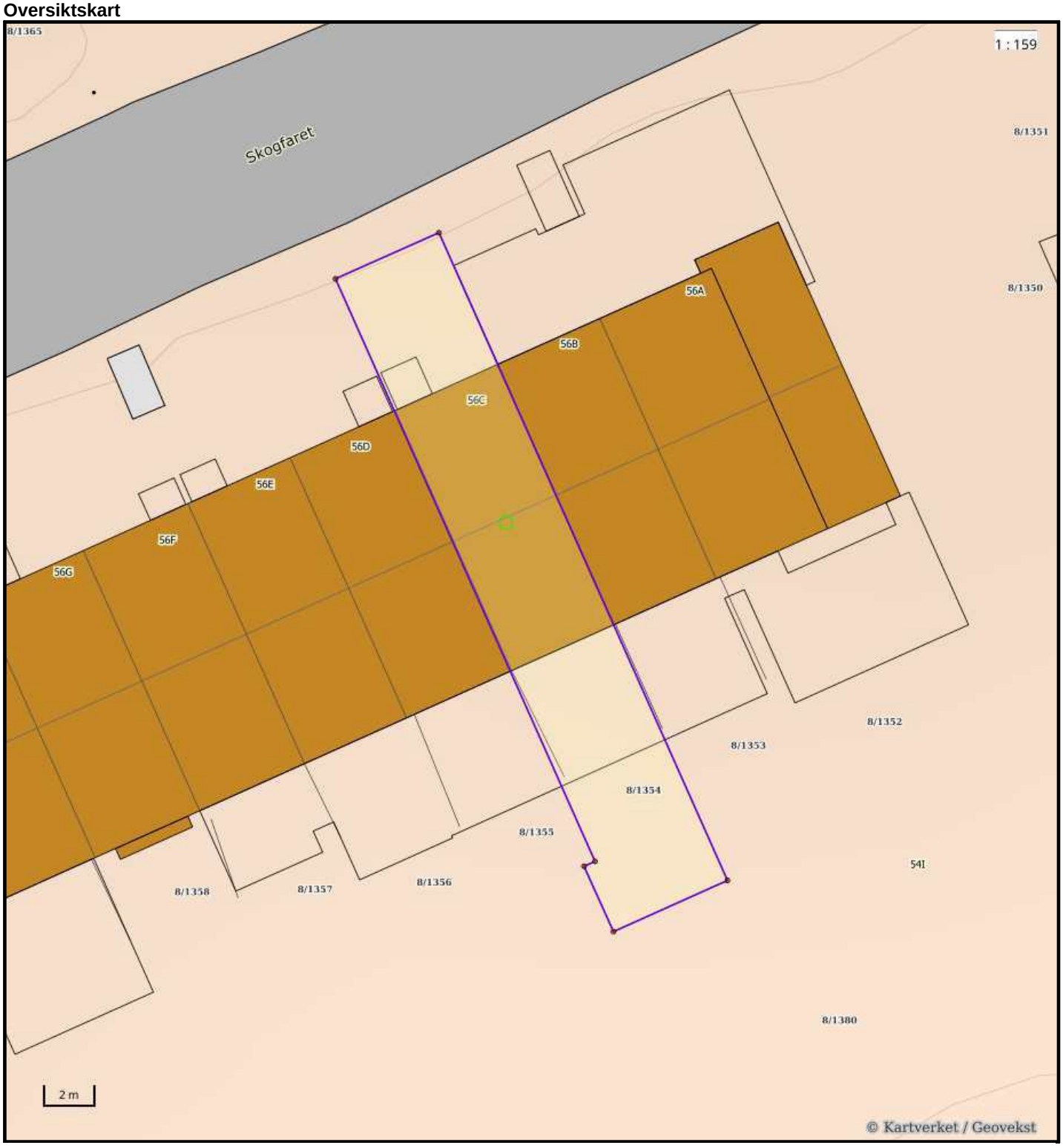
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		44,0		44,0			
H01	1	44,0		44,0			
H02		44,0		44,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



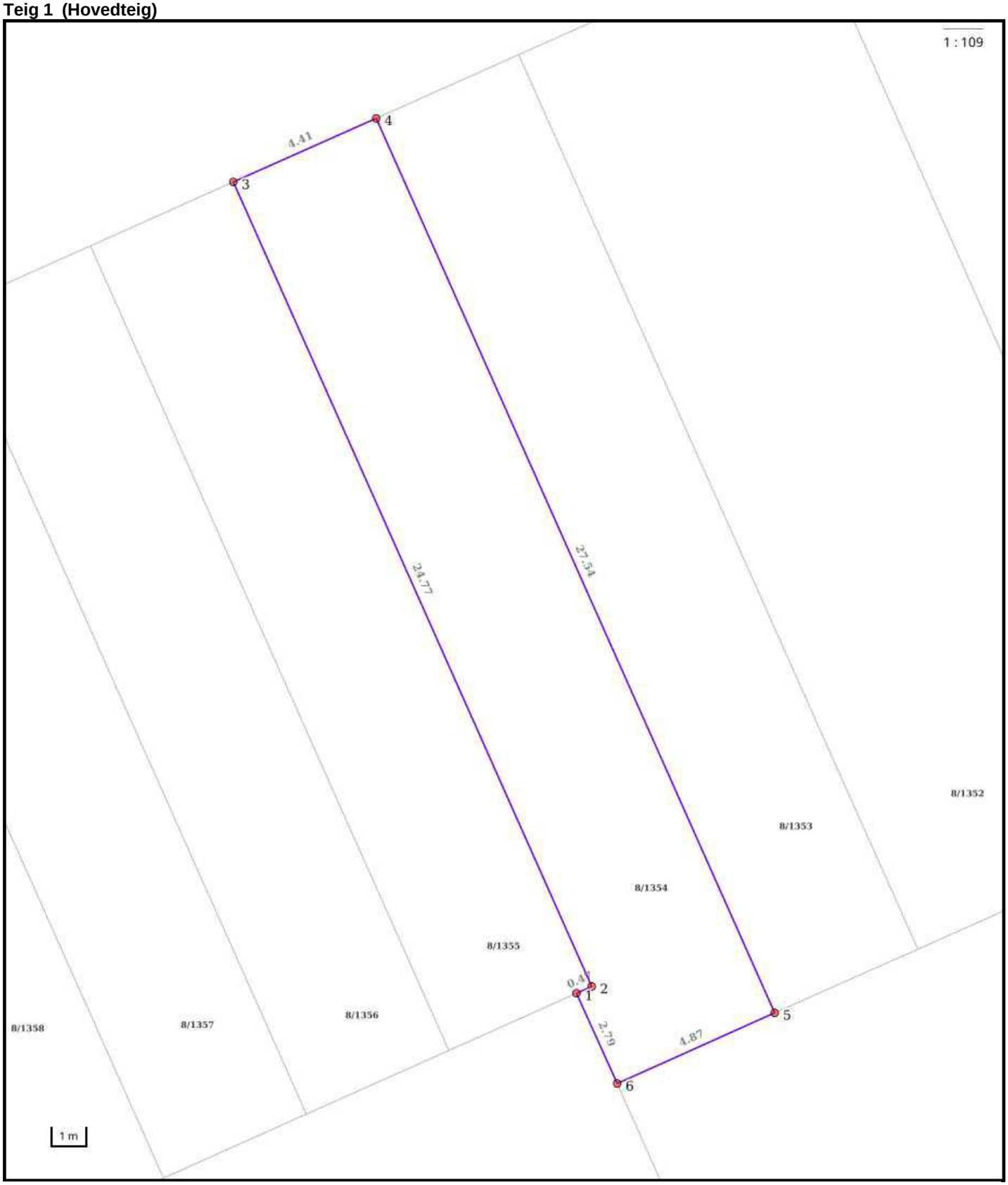
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 122,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 132,99	586 601,24	0,47m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 133,22	586 601,65	24,77m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 154,83	586 589,54	4,41m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 156,98	586 593,39	27,54m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 132,95	586 606,85	4,87m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 130,56	586 602,61	2,79m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskriftsdato: 17.08.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	1354	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogfaret 56C, 1344 HASLUM								

Avtale 90351830 (Avgiftsadresse: Skogfaret 56c)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 0 enkel
Slukkere	0 slange, 0 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
u.etg stue	1	09.01.2019	12.09.2023	Utført	Utført

Ingen avvik registrert på avtalen.

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 17.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	1354	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogfaret 56C, 1344 HASLUM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 123 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1956266 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1956266)
Navn	LØKEBERG, nordre del
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.07.1957
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8715/1956266.pdf
Delarealer	**Delareal** 123 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

Bærum kommune - Kommuneplanens arealdel 2022-2042

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7917435

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025 **og stadfesting av Klima- og miljødepartementet etter Markaloven 25.06.2026**

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

Hensikt 3

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler 4

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

Barn og unge 7

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5) 7

Arkitektur, kulturminner og landskap 7

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer 12

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

Mobilitet og parkering 14

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

Handel og senterstruktur 19

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur 20

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

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

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

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

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

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

f. sammenslåing av boenheter

g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring

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

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

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

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

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

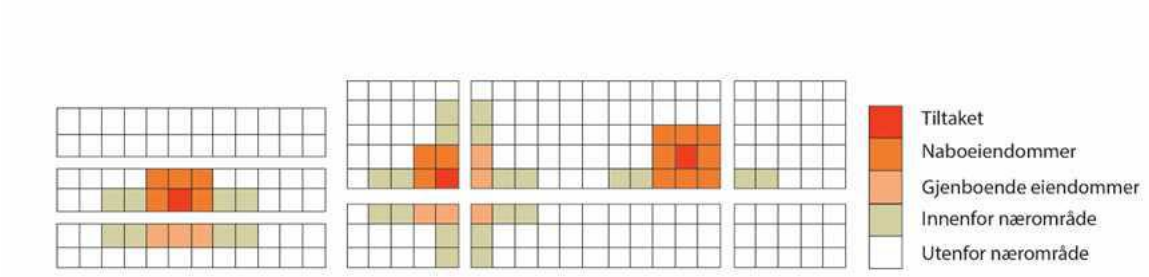
7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende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

7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

7.4.3. Småhusområder

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

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

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

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

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

7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

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

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

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

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

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

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

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

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

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

8.1. Utenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) legge premissene for utforming av nye tiltak i plan- og

byggesaker. Uthus og sidebygninger er en del av etablert struktur og helhet og skal hensyntas ved nye plan/byggetiltak.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

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

Kabler- og ledningsanlegg, herunder vann- og avløpsledninger, trafostasjoner mv. skal ikke legges slik at de berører registrerte naturverdier (jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold).

Retningslinje

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

10.5. Lysforurensning

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

11.2. Grønne lunger og blågrønne strukturer jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold, skal sikres og styrkes i reguleringsplan

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

11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.
11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

Retningslinjer:

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

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

13.1. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.
13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:
- I LNF-områder 30 meter
- Lomma 30 meter
- Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
- Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
- For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene

13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke er tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.
13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.
13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.
13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder definerer Jordloven og «Forskrift om regionale miljøkrav i jordbruket, Oslo og Viken» kravene til kantsoner og vegetasjonsbelte langs vassdrag.

Retningslinjer:

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

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

14.1. **Strand og kystsone**

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

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

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

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

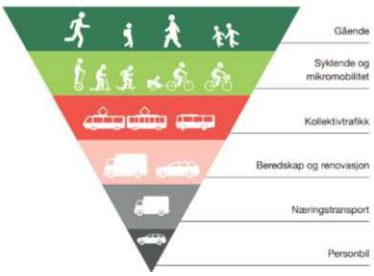
14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

14.2 **Kyststi**

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

Mobilitet og parkering

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



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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

a. Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til

sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.

b. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig for alle typer sykler fra inngangspartier med gode forbindelser til sykkelveinettet.

c. Der sykkelparkeringsplasser er lagt til uteareal som er offentlig tilgjengelig, skal de plasseres godt synlig og ha god belysning.

d. Der normen gir en utbygging på minst 10 sykkelparkeringsplasser skal det etableres stativer til alle syklene, som gir mulighet til å låse fast ramme og hjul.

Handel og senterstruktur

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

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

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

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

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

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

Retningslinjer:

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

19.2. **Funksjonsblanding**

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

22.1. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.
22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdisponering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas.
22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrkbar mark, må det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.
22.4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger, også om arealene er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Der unntakene fra krav om regulering i planens punkt 3.3 er oppfylt, gjelder ikke denne bestemmelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

25.6. **Gul sone - vurderingssone**: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T-1442/2021, tabell 1.
I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstilt.

Retningslinjer

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

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

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

Retningslinjer:

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

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.
Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:
- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

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

Retningslinjer:

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

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

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

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

28.2. Småhusbebyggelse
Definisjoner

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

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

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

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

e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m2 BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

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

28.2.4. Høyder

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

28.2.5. Adkomst

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

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

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

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

30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.

30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

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

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

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

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

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. **Næringsparker**

32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker

a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.
   Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

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

32.2. **Næringsbebyggelse**

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

33. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

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

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

33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m2. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m2 uteoppholdsareal

Retningslinje:

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

33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m² for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m² for eiendommen. Bestemmelsen gjelder ikke areal som ligger innenfor markagrensen.

Retningslinjer:

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

33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan. Bestemmelsen gjelder ikke areal som ligger innenfor markagrensen.

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

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

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

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

Retningslinjer:

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

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

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.
35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

Retningslinjer:

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

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

37.1. Generelle retningslinjer

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

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

38.1. Generelle retningslinjer

38.1.1. I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.

38.1.2. Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)

38.1.3. Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

38.1.4. Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.

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

39.1.1. Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.

39.1.2. Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.

39.1.3. Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.

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

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

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

41.1. Innenfor området angitt som flomsoner (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).

41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for

samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

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

42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) **og sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)
42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt
42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:

- Bading (både mennesker og dyr)
- Fisking er ikke tillatt i Aurevann
- Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
- Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
- Etterlate seg søppel
- Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

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

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

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

43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen
43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

For konkrete områder er det i tillegg angitt følgende føringer for videre planarbeid:

44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området

- Ikke konkurrere med sentrumsområder
- Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
- Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
- Bidrar til en generell kvalitetsheving av området hvor omgivelseskvaliteter vektlegges, med fokus på å unngå at området blir en barriere og at det tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser som bidrar til å knytte omkringliggende områder sammen.

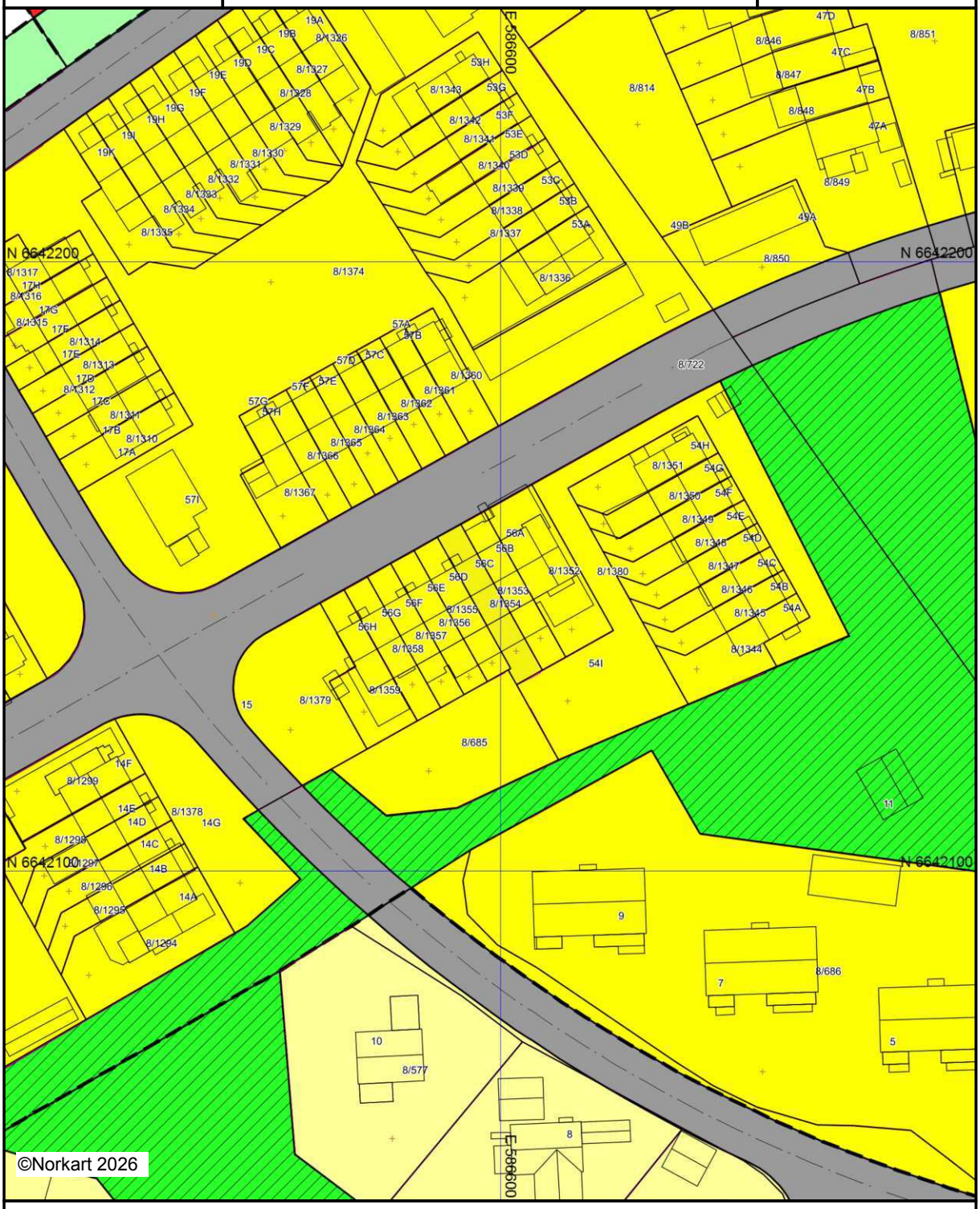
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 8/1354
Adresse: Skogfaret 56C
Dato: 17.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1956266

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 30.07.1957 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR LØKEBERG, NORDRE DEL

1.
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

2.
Arealet skal nyttes til boligbebyggelse.

3.
Bebyggelsens størrelse og plassering skal være som vist på planen.

4.
På parsellene 12-16 samt 42 og 43 kan oppføres boligblokker i inntil 3 etasjer. Parsellene 66-68 er regulert for villabebyggelse og parsellene 22, 24 og 24B for 6 mannsboliger i 2 etasjer. Den øvrige bebyggelse er rekkehus i inntil 2 etasjer.

5.
De viste garasjebygg skal oppføres i 1 etasje. For villatomtene skal garasjer samarbeides arkitektonisk med den øvrige bebyggelse.

6.
Gesimshøyde for hus i 2 fulle etasjer må ikke være over 7 meter og mønehøyde ikke over 9 meter. For boligblokker i 3 etasjer er høydene henholdsvis 10 og 12 meter.

7.
Bebyggelsen skal guppevis utføres med samme høyde og takvinkel.

8.
Gjerde mot vei og nabo utføres som 0,8 m høyt flettverksgjerde uten vinkeljern i overkant. På rekkehustomtene tillates ikke satt opp gjerde mellom leilighets-parsellene. Gjerde tillates ikke satt opp på de tomter som er regulert til blokkbebyggelse.

9.
For de tomter som er regulert til blokkbebyggelse gjelder denne særbestemmelsen. Den ubebygde del av tomten må opparbeides parkmessig etter en plan som skal godkjennes av bygningsrådet. Slik plan sendes inn sammen med byggemelding, og planen gjennomføres under kommunegartnerens tilsyn.

10.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for nabo og kjørende trafikk.

11.
Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som er i strid med reguleringsplanen eller vedtekter.

12.
Bygningsrådet kan, hvor særlige grunner taler for det tillate mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

oooOOOooo

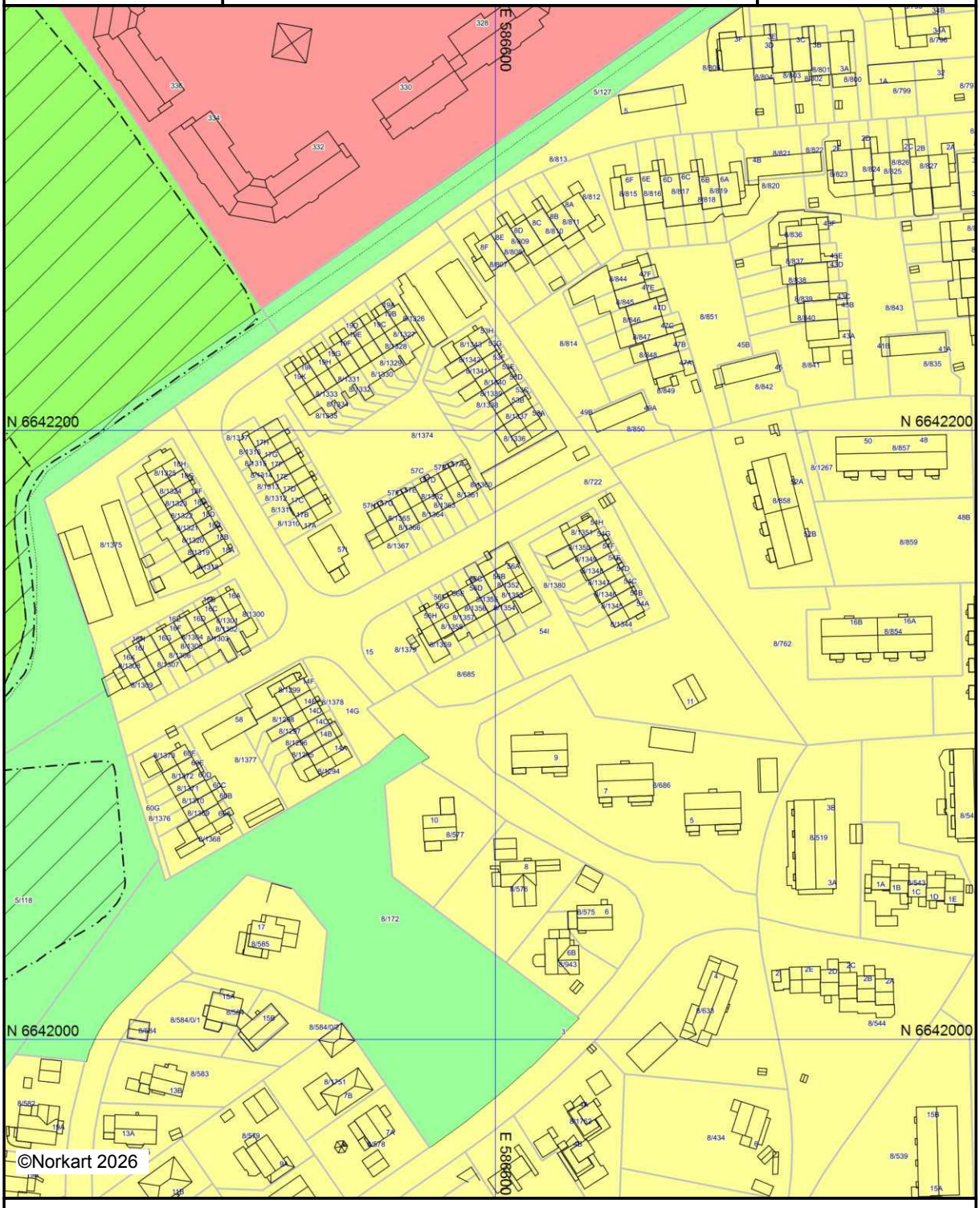
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 8/1354
Adresse: Skogfaret 56C
Utskriftsdato: 17.08.2026
Målestokk: 1:2000

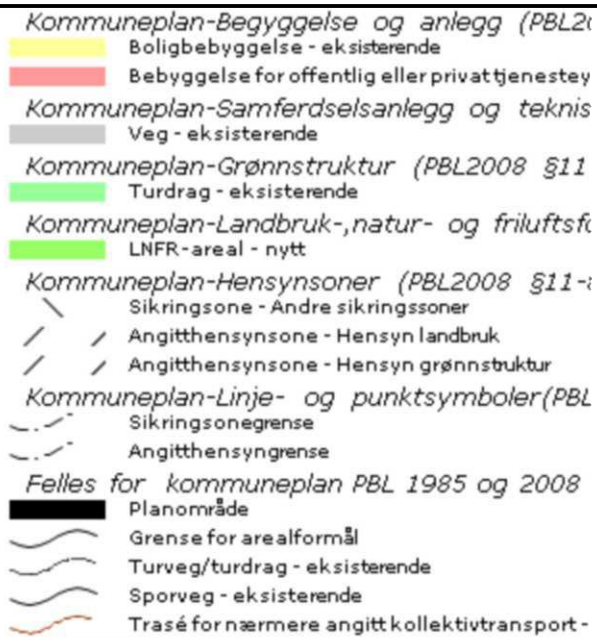
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 8/1354
Adresse: Skogfaret 56C
Utskriftsdato: 17.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 17.08.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	1354	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogfaret 56C, 1344 HASLUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	4 621,38 kr
Renovasjon	4 845,48 kr
Vann	3 954,12 kr
Sum	**13 420,98 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25%	8 stk	4845.44	1/8	0 %	4 845,44 kr	2 826,51 kr
Vann etter areal	15%	132 m2	39.80	1/1	0 %	5 253,80 kr	3 064,72 kr
Avløp etter areal	15%	132 m2	45.26	1/1	0 %	5 974,85 kr	3 485,33 kr
					Sum	**16 074,09 kr**	**9 376,56 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 17.08.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	1354	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogfaret 56C, 1344 HASLUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

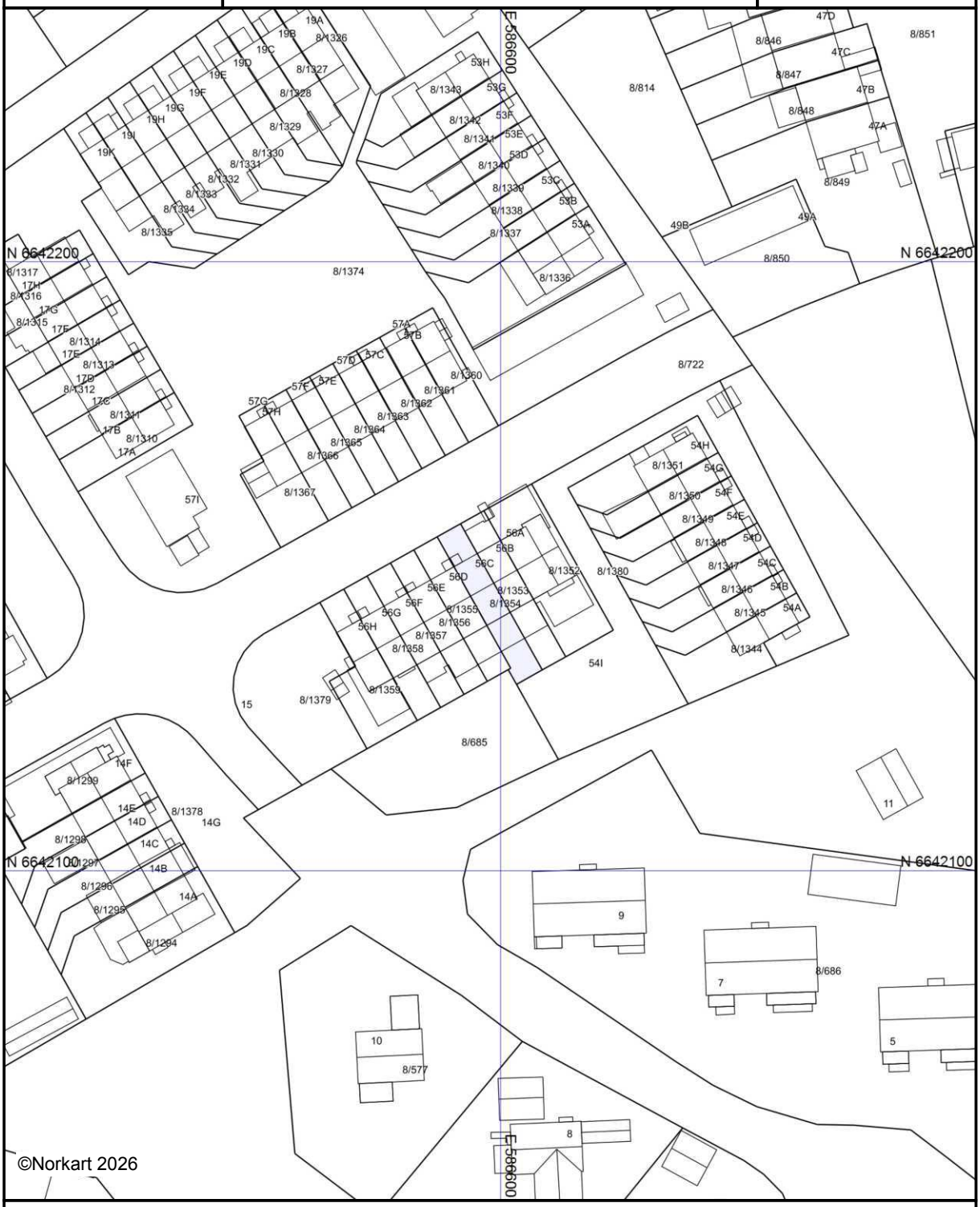
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 8/1354
Adresse: Skogfaret 56C
Utskriftsdato: 17.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 8/1354		
Utskriftsdato	17.08.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

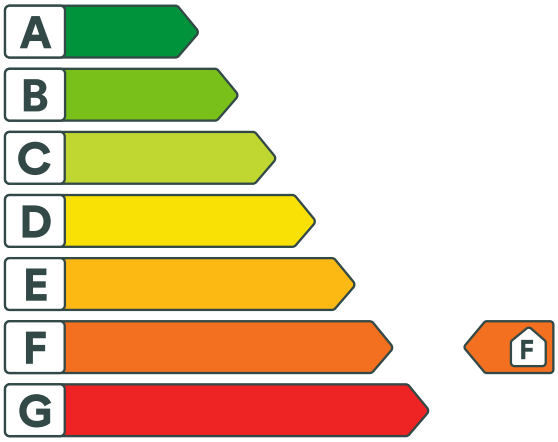
- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

enova

Energiattest



Adresse **Skogfaret 56C, 1344 HASLUM**	
Dato for energimerking **26.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-338835**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6696295**
Gårdsnummer **8**	Bruksnummer **1354**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1961**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **125,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **125,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **271,33 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **269,25 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **33 656 kWh**



Skogfaret 56C, 1344 HASLUM

Detaljering

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

Skogfaret 56C, 1344 HASLUM

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Skogfaret 56C

Nabolaget Engfaret/Seljeholtet - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Løkeberg skole (1-7 kl.) 488 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Blommenholm skole (1-7 kl.) 319 elever, 14 klasser	20 min 1.8 km
Høvik skole (1-7 kl.) 455 elever, 21 klasser	5 min 2.6 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 331 elever, 25 klasser	18 min 1.4 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 534 elever, 37 klasser	5 min 2.4 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	19 min 1.7 km
Nadderud videregående skole 460 elever	23 min 2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjerkeholtet Linje 211	3 min 0.3 km
Avløs Linje 2, 3, 5	12 min 1 km
Blommenholm stasjon Linje L1	6 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 16.3 km
Oslo Gardermoen	51 min

BARNEHAGER

Lillehagen barnehage (1-5 år) 86 barn	6 min 0.5 km
Gjettumkollen barnehage (1-5 år) 101 barn	18 min 1.5 km
Haslum barnehage Avd Nedre Haslum 28 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Løkeberg	12 min
Rema 1000 Gjettum	20 min

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

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	7 min
Vitusapotek Sandvika	5 min
Sandvika Vinmonopol	5 min

SPORT

Løkeberg skole Gymnastikksal	6 min
Solberg ballplass	10 min
Friskis & Svettis	15 min
Gnist Gjettum	17 min

«Store fellesarealer hvor barna kan leke»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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:
Skogfaret 56 C, 1344 Haslum
Gnr. 8, Bnr. 1354, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
40260170

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Ole Eirik Thunshelle

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 907 69 275

E-post: ole.eirik.thunshelle@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.
