

Slalåmveien 24B



Velkommen til

Slalåmveien 24B



Salgsoppgaven produsert 30. mai 2025

Lommedalen

Innholdsrikt rekkehus med god planløsning. Meget god intern beliggenhet med nydelig utsikt. Vestv. terrasse på 30 kvm.

Prisantydning	6 500 000,-
Omkostninger	163 850,-
Totalpris	6 663 850,-
BRA-i	133 kvm
Totalt BRA	133 kvm
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Rekkehus

Byggeår	1968

Megler	Camilla Bjerke Olsen
Telefon	928 89 462
E-post	c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no





Arealer og innhold

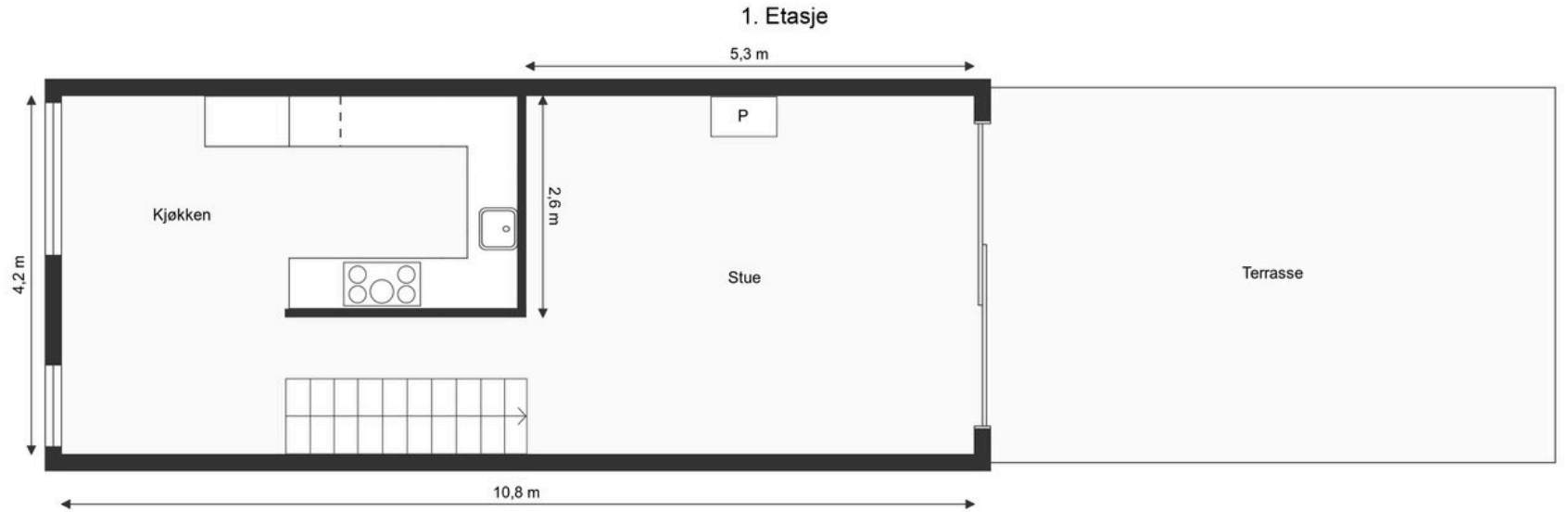
BRA-i:	133 kvm
Totalt BRA:	133 kvm
TBA:	30 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 42 kvm. Bad, Stue/kjøkken (hybel), Soverom (hybel), Vindfang
Total BRA: 42 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Kjøkken, Stue
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 30 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Bad, Toalettrom, Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3
Total BRA: 45 kvm.

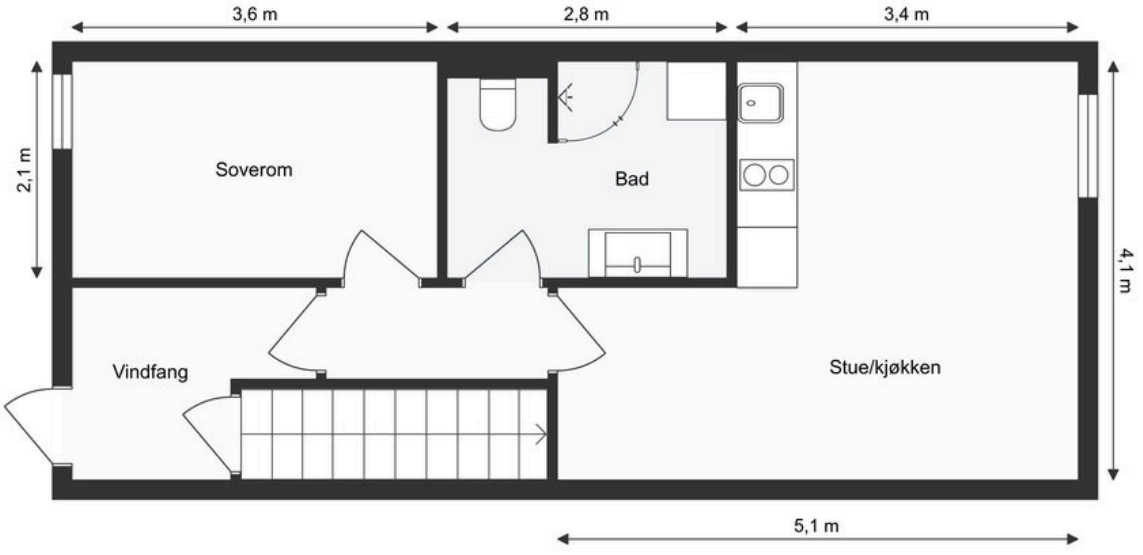


Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Røv AS

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Plantegning 1. etasje

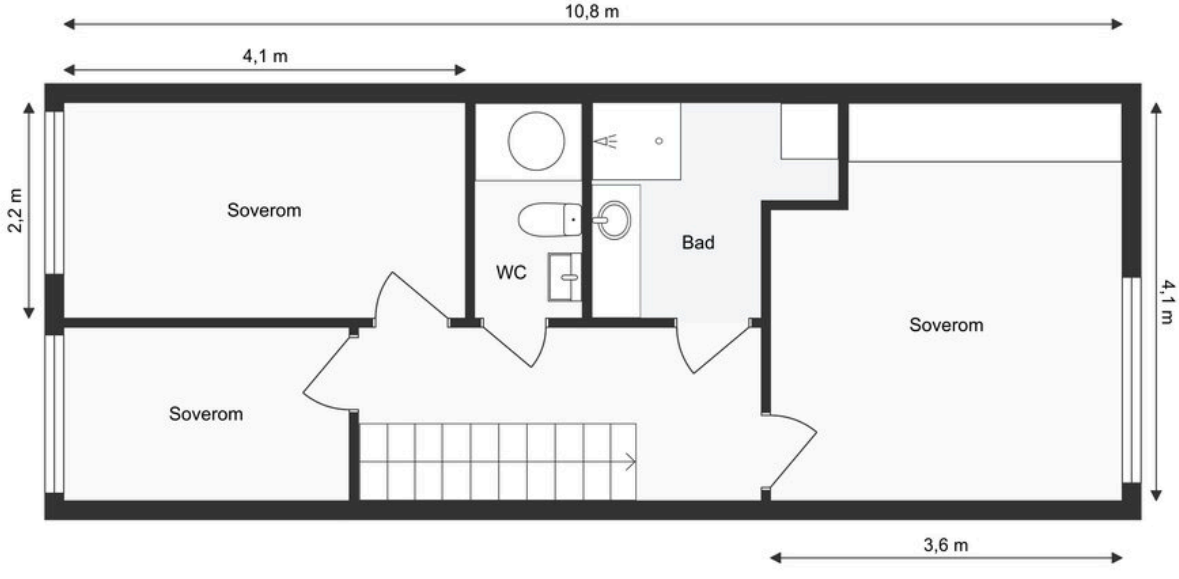
Underetasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Røv AS

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

2. Etasje

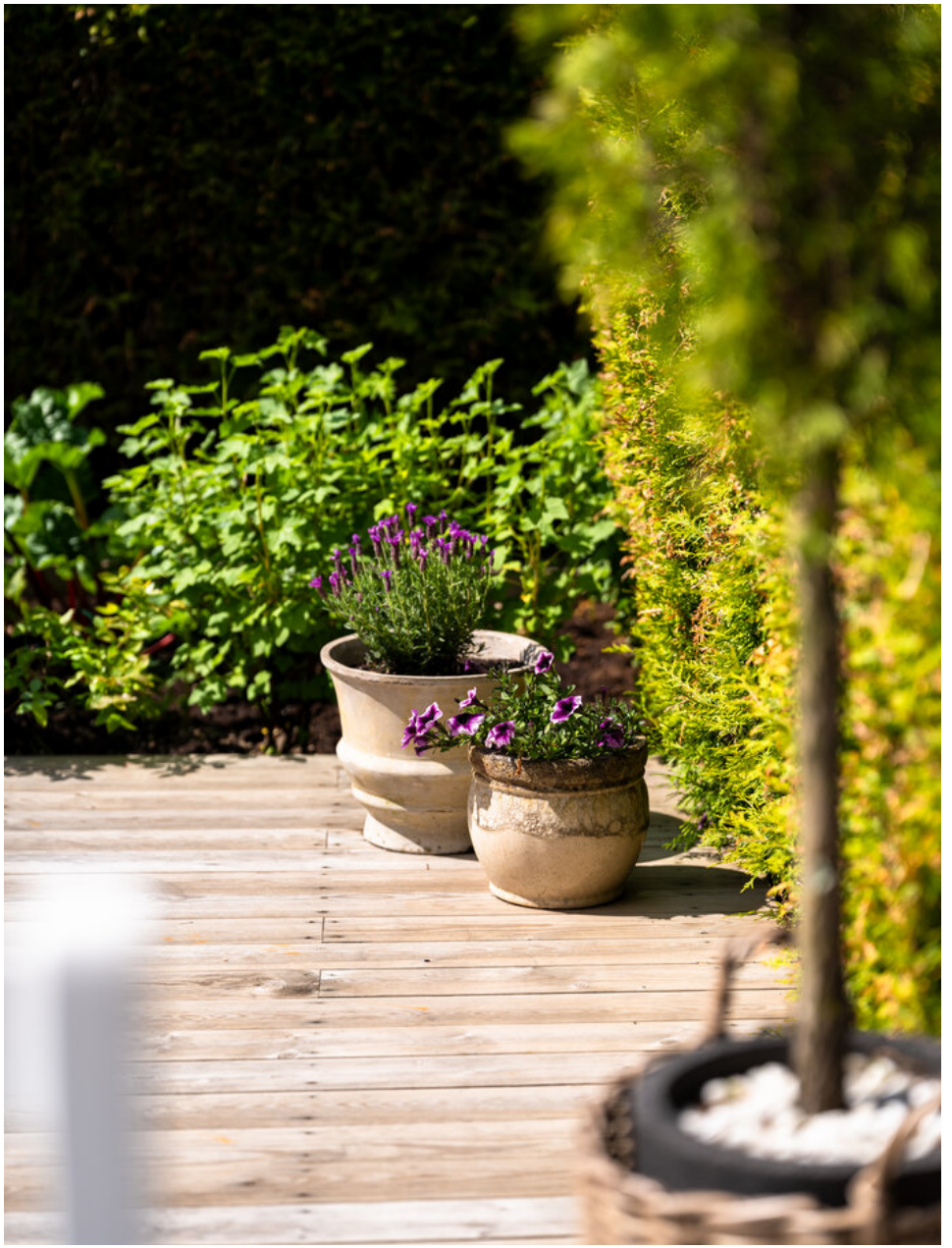


Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Røv AS

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL




























LG
8/4kg
WASH · DRY · IRON
LAUNDRY
DELUXE

































Informasjon

Slalåmveien 24B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0017/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Slalåmveien 24B, 1350 LOMMEDALEN
Gnr 97, bnr 117 i Bærum kommune

Selger
Karianne Haug

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
183 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 663 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 683 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1968

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 133 kvm
Totalt BRA: 133 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 42 kvm. Bad, Stue/kjøkken (hybel), Soverom (hybel), Vindfang
Total BRA: 42 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Kjøkken, Stue
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 30 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Bad, Toalettrom, Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3
Total BRA: 45 kvm.

Innhold

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

1. etasje
Stue: Romslig, lys og luftig stue med god plass til sofagruppe. Her er det også peis som varmer godt. Fra stuen er det dessuten utgang til en vestvendt terrasse på ca. 30 kvm.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning i 1. etasje med profilerte høyglansfronter og støpt benkeplate av corian eller lignende. Integrert i innredningen er platetopp og stekeovn. Nisje til oppvaskmaskin og kjøleskap. God plass til spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet.

2. etasje
Soverommene: Tre soverom av generøs størrelse med plass til seng og oppbevaring. På hovedsoverom er det en stor skyvedørsgarderobe.

Toalettrom: Flislagt toalettrom i 2. etasje med gulvmontert toalett og vegghengt servantinnredning.

Bad: Lekkert baderom pusset opp i 2020. Badet er utstyrt med en servantinnredning, et dusjhjørne med glassdører samt opplegg for vaskemaskin

Underetasje
Stue/kjøkken: Kjøkkeninnredning i underetasjen med profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innreningen er en 2-soners platetopp, stekeovn og benkekjøleskap.

Bad: Flislagt bad i underetasjen med noe ukjent alder. Eier informerer om at hun fikk opplyst at det var nybygget rett før hun flyttet inn, og det er derfor antatt at badet er fra ca. 2010. Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, et dusjhjørne med glassvegger, en servantinnredning samt opplegg for vaskemaskin.

Soverom: Rom av fin størrelse med plass til seng og klesoppbevaring. Det gjøres oppmerksom på at dette rommet er byggemeldt som disponibelt rom og ikke er godkjent for varig opphold.

Parkering

Boligen disponerer en biloppstillingsplass med lader i carport rett utenfor døren.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Petters Taksvice Full renovering av baderom. Pigging av gulv og fjerning av veggfliser.
Nytt tak med spottere. Ny sveisemembran og varmekabler. Nytt sluk og nye rør.

Nytt opplegg for EL. Satt opp nye keramiske
fliser og det samme på gulv. Ny innredning . Utført: mars 2020
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mars 2020 Petters takservice, totalentrepenør AB Elektroinstallasjon 3440Røyken
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mars 2020 Petters takservice, totalentrepenør AB Elektroinstallasjon 3440Røyken
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats på utskifting av bekledning på østveggen. 2022 Malt hele huset i 2022
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: På oppdrag fra Sameiet. Staket opp drenering
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Øpstad Elektro. Har montert EL billader i carport. Oppjustert og lagt ny kurs/kw-teller
til hybelleilighet i 1. etg. Leieboer tegner ikke eget abbonement, men vi leser av måleren til leiligheten en gang pr. mnd.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Sikringsskap ble sjekket av elektrikeren under under renovering av nytt bad og tilvirkning av hybel i 2020
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Øpstad Elektro AS Lommedalen.
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ved oppføring av nytt bad og ved tilvirking av hybelleilighet i 1. etg. i 2020 Ing. Knut
Larsen AS, rørleggerbedrift.
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Utleieleilighet med felles inngang 2020 Nytt rømningsvindu i 1. etg. Stor skyvedør i stue.
10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Dette er jeg usikker på.
18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja
Beskriv: Det ble funnet et sølvkre under en matte i første etasje ved befaring av takstmann. Dette er aldri, på 15 år observert før
21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av
bygningsmyndighetene?
Nei
Eventuell kommentar: Har ring bærum kommune ang dette, og fikk vite at så lenge vi har samme inngang var det ikke
søknadsplikt. Sameiet er informert og hybelleiligheten.
21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei
Eventuell kommentar: Se ovenfor

Bygningssakkyndig

Aleksander Røv AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekking, men det ble ikke påvist lekkasjepunkter fra innsiden av loftet på befaringsdagen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Følg derfor med på tilstanden, og det anbefales at det gjøres en skikkelig undersøkelse anbefales utført av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold ettersom taket ikke er vurdert utover alder.
- Nedløp og beslag: Beslag på tak er ikke fysisk inspisert, men det bemerkes at over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er ikke montert snøfangere på taket, men taket er under 27 grader og dersom takflatene ikke er av glatte materialer anses dette som akseptabelt. Det er ukjent for undertegnede om takflatene er glatte eller ru. Vannbrettbeslag under vinduer dekker ikke vannbrettet i trevirke hele veien. Undersøk om takflatene er glatte eller ru. Dersom de er glatte bør det vurderes å ettermontere snøfangere for å sikre mot skader ved snøfall. Se punkt under "taktekking", og dette kan undersøkes under samme tiltak. Påse under denne undersøkelsen at beslag på taket er intakte og ikke har behov for utbedringer. For å unngå fuktskader og unødig nedbrytning av konstruksjonen under vinduene må vannbrettbeslagene byttes til noen som er brede nok og dekker hele vannbrettet.
- Veggkonstruksjon: Kledningen bærer preg av stedvis værslitasje/oppsprekking. Kledningen er ikke luftet. Værslitt/oppsprukket trevirke skiftes ut der det er behov for dette for å unngå videre nedbrydninger. I en vegg med totrinnstetning (luftet kledning) fungerer kledningen som en regnskjerm og tettesjiktet innenfor fungerer

som vindsperre. Vann som driver inn bak kledningen blir drenert ut, og kledningen tørker raskt ut på grunn av luftsirkulasjonen i luftespalten. Dette bygget ble oppført på en tid hvor det ikke var uvanlig å ikke ha etablert lufting bak kledningen, og dette har fungert fint ettersom veggene den gang var mindre isolerte slik at mye av varmen fra innsiden var med på å tørke opp fuktighet som hadde kommet inn forbi ytterkledningen. Løsningen slik den står i dag kan stå uendret, men vær oppmerksom på at dersom veggene en gang skal etterisoleres vil ikke veggene lengre ha uttørkingsevnen via varmetap fra innsiden, og dette kan føre til fuktskader i ytre del av veggene. Dersom veggene skal etterisoleres anbefales det at veggene kles om til totrinnstetning.

- Vinduer: Vinduet på soverommet i underetasjen bærer preg av alder, og subber i karmen. Vinduene ellers i boligen, foruten vinduet i stue/kjøkken i underetasjen har et generelt preg av værslitasje, og avflassing av maling. Det må påberegnes justering og overflatebehandling av vinduene for å unngå nedbrytning og unødig oppfukting av vinduene som igjen fører til skade og potensielt råte i trevirket.
- Dører: Ytterdøren/inngangsdøren til boligen er en eldre tredør som subber i karmen og har utettheter mellom karm og dørblad. Heve/skyvedøren bærer preg av oppsprukket trevirke og har hard å åpne/lukke. For at ytterdøren/inngangsdøren skal gå rett i karmen uten å subbe, og for at den skal være tett mellom karm og dørblad, må dørkarmen justeres og tettepakninger byttes ut. Det må også påberegnes justering og overflatebehandling av heve/slyvedøren.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Bjelkelaget til terrassen er underdimensjonert som fører til at terrassen "svaier" når man går på den. Terrassen fungerer med avviket, så lenge den ikke belastes med unødig tyngde. For å lukke avviket må bjelkelaget forsterkes.
- Overflater: Det er påvist bom (manglende heft til underlaget) i en flis i vindfanget i underetasjen, ellers bærer gulvoverfaltene et preg av slitasje. Overflater i boligen er ikke vurdert ut over en enkel oversikt i denne rapporten, og heller ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.
- Pipe og ildsted: Avstanden fra peisovnen til brennbart gulv er mindre enn 30 cm. Det mangler brannsikker plate på gulvet under sotluken i kjelleren. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipeløpet. For å tilfredstille brannforskrifter og for å bedre brannsikkerheten i boligen må det legges en brannsikker plate på gulvet foran ildstedet som dekker minimum 30 cm ut fra peisåpningen. Det må også etableres en brannsikker plate på gulvet under sotluken i kjelleren. Ellers må det påberegnes en piperehabilitering i nær fremtid basert på alderen på pipeløpet. Nøyaktig når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.
- Rom Under Terreng: Ved hulltakning i påforet vegg mot terreng ble det påvist bruk av dampsperre, noe som frarådes i slike konstruksjoner ettersom den hindrer en naturlig uttørking av veggen som følge av fukt som evt. skulle komme inn fra grunn eller terreng. Ved fuktmåling i nedre del av påforet vegg ble det påvist forhøyede fuktnivåer, dog ingen tegn til biologisk vekst som sopp. Det anbefales at det gjøres flere hulltakninger i nedre del av veggen og at man følger med på situasjonen/tilstanden over tid. Dersom det er fuktigere i et av de andre hullene, eller at det påvises biologisk vekst må påforingen på kjellerveggen fjernes og saneres. Dette er dog ikke nødvendig som et umiddelbart tiltak dersom dette ikke er tilfelle, men det er allikevel viktig med jevnlig inspeksjon for å vurdere tiltak løpende.
- Innvendige trapper: Det er påvist at høyden mellom trappen og etasjeskillet er under 2 meter. Det er påvist at høyden på rekkverket er lavere enn 90 cm. Det er

påvist at åpninger mellom trinn og bord i rekkverk er over 10 cm. Det mangler håndløper langs veggen. I hvilket omfang man ønsker å sikre trappen opp mot dagens krav er opp til en hver bruker, men som anbefalt minimumstiltak bør håndløper monteres på vegg og åpninger mellom trinn og rekkverk reduseres slik at de er mindre enn 10cm. Dette for å sikre trygg ferdsel i og rundt trappen.
- Overflater gulv, bad: Det er registrert at det er fall mot sluket, men det mangler ca. 5 mm høydeforskjell fra topp flis ved baderomsdør til topp slukrist. Denne skulle vært minimum 25 mm ihht. byggtekniske forskrifter. Badet fungerer med avviket.
- Sluk, membran og tettesjikt: Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes utover at det er synlig at vannrørene på badet ikke er byttet, slik at det ikke er montert veggbokser for vannrørene. Dette gjør at det potensielt kan være svakheter i rørgjennomføringene i veggen ettersom det er eldre kobberrør som er ført ut gjennom veggen. For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig. Ved feil utført arbeid kan det potensielt oppstå lekkasjer. Spesielt ved rørgjennomføringer, hjørner og overganger mellom vegg og gulv.
- Overflater Gulv bad underetasje: Det er fall til sluk i dusjsonen, ellers er gulvet tilnærmet flatt uten oppbrett av membran ved baderomsterskelen. Det mangler også ca. 5 mm høydeforskjell fra topp flis ved baderomsdør til topp slukrist. Denne skulle vært minimum 25 mm ihht. byggtekniske forskrifter. Ved normalt bruk fungerer badet med avviket, men dersom det oppstår en lekkasje fra f.eks. vaskemaskinen er det ingen garanti for at lekkasjevannet ikke renner ut av badet. Som en sikkerhet for dette kan det ettermonteres en automatisk stoppekran på vanntilførselen med fuktsensor ved baderomsdøren. Dette er ikke en erstatning for manglende fall og fuktsikring, men vil anses som et tiltak for å bedre dagens situasjon.
- Sluk, membran og tettesjikt, bad underetasje: Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes utover at over halvparten av forventet brukstid på membranen er oppbrukt. Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.
- Sanitærutstyr og innredning, bad underetasje: Det er ingen synlige eller kjente løsninger for å synliggjøre lekkasje fra innebygget toalettsisterne. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sisterner er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Ettersom det er etablert en inspeksjonsluke for stoppekranen, som også gir tilgang til å inspisere baksiden av toalettsisternen, bør denne inspiseres jevnlig. Som en enda bedre sikkerhet er å montere en fuktsensor på samme system som beskrevet under tiltak til gulv på dette badet.
- Ventilasjon, bad underetasje: Rommet har kun naturlig ventilasjon, og det er svakt trekk fra avtrekksventilen. Det er heller ingen tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres sammen med å etablere tilfredsstillende tilluft til badet som f.eks. en luftespalte ved dør e.l. Dette er for å sørge for å fjerne fuktig luft effektivt fra badet.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot dusjen ble det påvist forhøyet fuktnivåer, men det er ikke mulig å konstatere om dette kommer fra dusjen eller fra oppfukting fra grunnen. Det ble også påvist

fuktmerker i veggen ved stoppekranen som antageligvis kommer fra kondensering av vannrørene. Forholdet/avviket må overvåkes for å se hvordan dette utvikler seg. Dersom det viser seg å være fukt fra badet/dusjen kan det være nødvendig med større tiltak, men det er ikke mulig å si noe om det nå uten at det er foretatt undersøkelser over tid, eller ved å gjøre større inngrep i konstruksjonen.
- Avtrekk kjøkken underetasje: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Overflater og konstruksjon, toalettrom: Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet. Ved utbedring må det påses at det er tilbakeslagsspjeld da det virker som baderomsviften er koblet på samme sjakt og det mistenkes at luft fra badet smitter over til toalettrommet slik løsningen er i dag.
- Vannledninger: Vannrørene i boligen er kobberrør av eldre alder, selv på badene. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Vannrørene er ikke lagt opp forskriftsmessig som et lekkasjesikkert anlegg som er lett utskiftsbart ved bygging av våtrommene. Stoppekranene er preget av rust, og undertegnede har derfor ikke funksjonstestet da det ble vurdert en viss risiko for lekkasjer ved å vri på disse. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Stoppekranene bør skiftes ut innen kort tid og samtidig bør røranlegget sjekkes av en rørlegger, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrøret på kjøkkenet i underetasjen er utført med en mindre dimensjon enn minimiumkrav for kjøkkenavløp. Det er viktig at avløpsrøret fra kjøkkenet i underetasjen renses ofte, og at det ikke helles fett i vasken ettersom dette avløpsrøret er utsatt for å tette seg da det er av liten dimensjon. Eller er det ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ventilasjon: Det er manglende ventilasjonsavtrekk fra begge kjøkken som var et krav på oppføringstidspunktet. For å sørge for et sunnere inneklima og for å tilfredstille krav på oppføringstidspunktet må det etableres ventilasjonsavtrekk fra begge kjøkken i boligen.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er over 20 år gammel, og har passert den anbefalte brukstiden, og tanken er ikke utstyrt med en lekkasjesikring. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank etter gjeldende forskrift som krever fast strømtilkobling, og ikke stikkontakt, slik denne berederen er tilkoblet strømnettet.
Gitt alderen på tanken og manglende lekkasjesikring bør tanken skiftes ut, og samtidig er det viktig å sørge for at det etableres en lekkasjesikring og at strømtilkoblingen blir fast og ikke via stikkontakt.
- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæringer på det meste av elektriske arbeider i boligen. Det er kun fremvist samsvarserklæring for arbeidet med varmekabel på badet i 2.etasje. Det anbefales derfor at det utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. En slik kontroll utføres av en el-takstmann eller en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det ble utført stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i 2 rom i hver etasje, og følgende ble registrert: Det er målt høydeforskjell mellom 15 og 30 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken og soverom i underetasjen, kjøkkenet i 1. etasje og i trapperommet og hovedsoverommet i 2. etasje. Det er i tillegg registrert en større oppbuling i gulvet i stue/kjøkken i underetasjen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I stuen i 1. etasje ble det målt høydeforskjell på over 30

mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Øvrige rom er ikke kontrollert. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Avtrekk kjøkken: Kjøkkenventilatoren er montert i et veggskap/overskap, men det er ikke etablert utluft (ventilasjon) ut fra dette skapet. Avtrekksluften fra viften stopper i skapet, som igjen fører til at viften ikke fungerer som tiltenkt. For at ventilatoren skal fungere som tiltenkt må det etableres et ventilasjonsrør fra ventilatoren som føres ut av skapet denne er montert i. Om mulig bør dette ventilasjonsrøret føres ut i det fri, men dersom dette ikke er mulig må det påses at ventilatoren er utstyrt med kullfilter eller plasmafilter. Et slikt filter renser luften før avtrekksluften føres ut i kjøkkenrommet igjen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Elektrisk oppvarming: Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Eier ble opplyst om at dette er et forskriftskrav og overtar da ansvaret selv for eventuelle feil/mangler i konstruksjonen som kunne vært oppdaget ved en hulltakning.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone i stue
- Liftgardiner på kjøkken
- Vaskemaskiner

Følgende medfølger:
- Dobbeltsidig kjøl/frys
- Hvitevarer på kjøkken

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang.
Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.
Se info under pkt. ferdigattest/brukstillatelse.

Selger har ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har

intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler i gulv på badene og i vindfanget
- Vegghengte panelovner
- Peis i stue

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18.000 kr (inkl. nettleie). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 14 910,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer: Avløp, feiing, renovasjon og vann.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig.

Velavgift

Boligen er tilknytttet Nedre Haug huseierforening, som består av 56 medlemmer. ABBL er forretningsfører. Huseierforeningen har felles fullverdiforsikring i Protector. Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 439.835,-. Det er budsjettert med overskudd på kr. 187.816,- for 2025.

Huseierforeningen har hatt et rørprosjekt hvor avløpsrørene fra utvendig samlekum på den enkelte rekke frem til kommunal ledning ble rørfornyet. I flere av rekkene er det også fornyet avløpsrør i grunnen under boligene. Dette er ikke utført i 24 A-D grunnet problemer med å finne sluttenden på rørene. Kostnaden for del 1 betales gjennom felles lån med 5 års nedbetalingstid, og del 2 bekostes av huseier selv. På de andre rekkene har det vært snakk om ca. 25.000,- pr. huseier.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Fellesutgifter velforening kr 2.968,- pr mnd. inkl. bygningsforsikring og bredbånd, brøyting, plenklipping og strøing av fellesarealer.
- Kommunale avgifter pr. år kr. 14.910,- (for 2024)

Fra 01.01.2026 er det ventet at fellesutgiftene økes med kr. 300,- ifølge styreleder 29.5.25.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 002 455,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 009 819,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige

Polisenr: 81464712

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 82 kvm (Eiertomt)

Selveiet tomt på 82 kvm. Matrikkelbrev fra Bærum er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst

Det blir skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Slalåmveien 24B er beliggende i svært barnevennlige omgivelser i Lommedalen, med bla. marka, barnehage, barneskole og slalåmbakke som nærmeste nabo.

Boligen sogner til Lommedalen barneskole, med en trygg og lite trafikkert skolevei. Mølladammen ungdomsskole og flere barnehager ligger ellers rett i nærmiljø.

Lommedalen tilbyr et variert og aktivt tilbud av fritidsaktiviteter som blant annet golfbaner, to slalåmbakker, skøytebane, fotballbaner, skiløyper, ridning og flotte turområder. Burudvann - en idyllisk badestrand og et populært fiskevann - ligger like i nærheten. Krokskogen tilbyr flotte turområder, med preparerte skiløyper om vinteren. Lommedalen har utallige stier og veier ut i marka. Fra By, lenger inn i dalen, er det flotte tur- og sykkelstier innover mot Tverrelva. Disse blir til skiløyper på vinteren. På Gullhaug, som ligger ca. 7 minutter unna med bil, ligger det en stor skistadion og ca. 8 km med lysløype. Boligen ligger med "ski-in, ski-out"-beliggenhet ved Krydsbybakken, hvor det også er kafeteria i varmestuen.

Det er flere matbutikker i nærheten. Et par minutters gange fra boligen finner du Rema 1000 med et stort og godt utvalg, samt post i butikk. Coop Extra er også i kort avstand, hvor du også finner Spenst treningsstudio.

Kort avstand til idylliske Bærums Verk med handel og kultur. Ellers har Bærums Verk Handelssted et variert utvalg av forretninger, spisesteder og kulturbegivenheter. I Verksgaten ligger det eldre småhus som for eksempel pannekakehuset, Melboden (pizza) og det kjente Vertshuset.

Bussholdeplass i Lommedalsveien med ekspressbuss nr. 150 E og 210 til Oslo. Bærums Verk er et knutepunkt for bytte mellom avganger til både Kolsås/Sandvika og Bekkestua/Oslo. Ca. 15 minutter med bil til Sandvika sentrum med alle nødvendige servicetilbud, samt badestrender på Kalvøya, og Kadettangen.

Bebyggelse

Utvendig

Yttertakskonstruksjonen er utført med et luftet kaldtloft over 2. etasje. Taket er

tekket med skrudde takpanner. Takrenner, nedløp og øvrige beslag av eldre alder. Ytterveggene er trekonstruksjoner fra byggeår kledd med liggende faskledning.

I stue/kjøkken i underetasjen er det et vindu fra 2022 utført med 2- lags isolerglass. På soverommet i samme etasje er vinduet fra byggeår, 1968 og utført med koblet glass. Øvrige vinduer i boligen er utført med 2-lags isolerglass, men av ukjent alder. Ytterdøren/inngangsdøren til boligen er en eldre tredør. Terrassedøren er en heve/skyvedør fra 1996 utført med 2-lags isolergkass.

Innvendig
Gulvene i boligen er belagt med fliser, laminatgulv og parkett. Innvendige vegger er kledd med tapet/strie, malte flater og malt trepanel. Innvendige tak er bestående av takessplater og malte slette flater. Gulv mot grunnen i underetasjen virker å være en støpt betongsåle, men ettersom gulvene er belagt med gulvbelegg kan ikke dette
kontateres. Mellom etasjene ellers er etasjeskillerene oppført som trebjelkelag.

Skoler og barnehager

Skoler
Lommedalen skole (1-7 kl.) 11 min, 342 elever, 17 klasser 1 km
Gullhaug skole (1-7 kl.) 16 min, 237 elever, 12 klasser 1.4 km
Anna Krefting skole (1-7 kl.) 4 min, 456 elever, 21 klasser 2.5 km
Mølladammen ungdomsskole, 19 min, 469 elever, 34 klasser 1.8 km
Rosenvilde videregående skole, 11 min, 620 elever 7 km
Rud videregående skole, 12 min, 950 elever, 66 klasser 7.2 km

Barnehager
Lommedalen barnehage (1-5 år) 2 min, 49 barn 0.2 km
Reddiken Kanvas-barnehage (1-5 år), 12 min, 98 barn 1 km
Skarva barnehage (1-5 år) 20 min, 18 barn 1.7 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.06.1969.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Avvik fra byggetegninger:
- Ved det ene soverommet i 2. etasje er det byggemeldt et kott. I dag er dette en skyvedørsgarderobe og dermed inntatt som en del av soverommet. Bruken er dog ikke endret, men den delen av soverommet som opprinnelig var kott skulle vært bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel.
- I underetasjen hvor det i dag er soverom, bad og stue/kjøkken er rommene byggemeldt som hhv. entré, kjeller og disp. Dagens bruk oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som dette. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som dette må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.
- Den første/innerste delen av terrassen er bygget over 50 cm over terrenget noe som gjør at det er et søknadspliktig tiltak og arealet skal også beregnes inn som bebygd areal. Det er ikke "ledig" areal på tomten for slike tiltak og det foreligger

heller ei søknad eller godkjenning fra plan- og bygningsetaten i Bærum kommune for dette tiltaket. Når det er sagt viser de byggemeldte tegningene datert 1967 at hagen opprinnelig går i samme liv/høyde som nåværende terrasse, og det er derfor ikke sikkert dette har en stor betydning.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/97/117:
Dokumentnr: 912183 - Erklæring/avtale
MED EKSKL. BRUKSRETT TIL CARPORT NR 3 PÅ BNR 50

08.05.2025 - Dokumentnr: 511562 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

22.09.1980 - Dokumentnr: 20081 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:97 Bnr:50

01.01.2020 - Dokumentnr: 1137241 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:97 Bnr:117

01.01.2024 - Dokumentnr: 90120 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:97 Bnr:117

27.04.1983 - Dokumentnr: 9645 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:97 Bnr:50

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av

grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen.

Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 71 500,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 26 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 3 500,-

Samlet skal selger betale kr. 141 690,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. juni 2025

Ansvarlig megler

Camilla Bjerke Olsen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92889462

Meglerforetaket

Nordvik Sandvika
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

Vedlegg

Slalåmveien 24B

Slalåmveien 24B

Nabolaget Goslia/Burud - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Lommedalen skole (1-7 kl.) 342 elever, 17 klasser	11 min 1 km
Gullhaug skole (1-7 kl.) 237 elever, 12 klasser	16 min 1.4 km
Anna Krefting skole (1-7 kl.) 456 elever, 21 klasser	4 min 2.5 km
Mølladammen ungdomsskole (8-10... 469 elever, 34 klasser	19 min 1.8 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	11 min 7 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	12 min 7.2 km

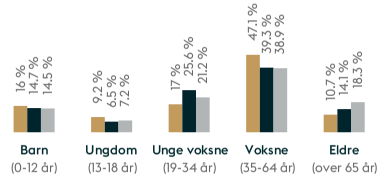
Offentlig transport

Slalåmveien Linje 150E, 210A, 210B, 217	5 min 0.4 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	17 min 11.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	30 min 26.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 1 min

Barnehager

Lommedalen barnehage (1-5 år) 49 barn	2 min 0.2 km
Reddiken Kanvas-barnehage (1-5... 98 barn	12 min 1 km
Skarva barnehage (1-5 år) 18 barn	20 min 1.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Goslia/Burud	1 760	664
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Lommedalen idrettspark	11 min
Lommedalshallen	13 min
Spenst Lommedalen	7 min
Feel24 Bærums Verk (2024)	18 min

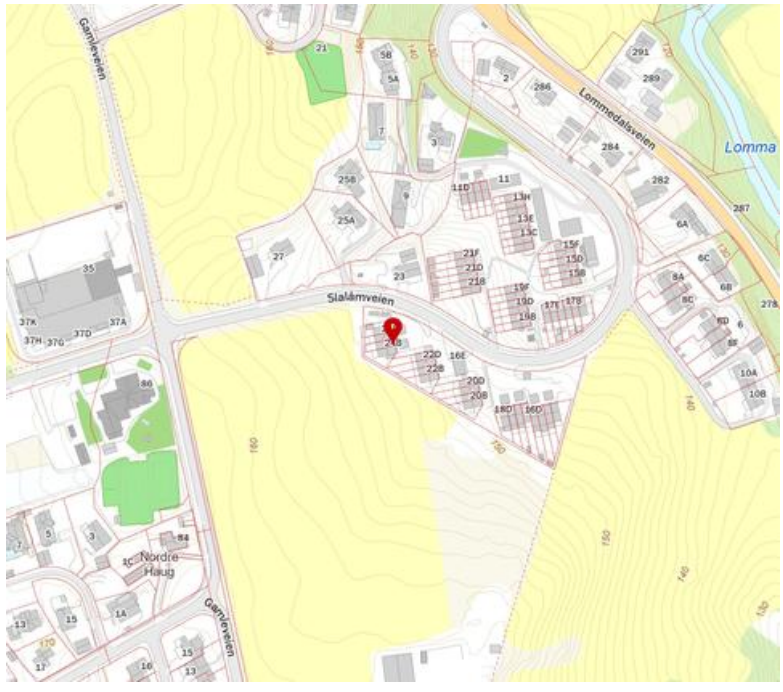
«Trygt, trivelig miljø. Stille, rolig, frisk luft. Ski inn og ut på langrenn og alpint. Fantastiske muligheter for turer i marka. Mye hyggelige folk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Gateparkering
Lett 89/100



FINN
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 2025

Tilstandsrapport

Rekkehus
Slalåmveien 24 B, 1350 LOMMEDALEN
BÆRUM kommune
gnr. 97, bnr. 117

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 09.05.2025 **Rapportdato:** 28.05.2025 **Oppdragsnr.:** 14377-3372 **Referansenummer:** LI3174

Autorisert foretak: Aleksander Røv AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Aleksander Røv AS - Takst og kontroll

Aleksander Røv AS er et byggteknisk konsulentselskap med boligtaksering og boligkontroll i fokus. Med bred kompetanse og lang erfaring innen boligbygg, bistår vi daglig boligeiere eller fremtidige boligeiere med en trygg bolighandel.

Våre tjenester:
- Tilstandsrapporter
- Boligtaksering
- Forhåndstaksering
- Reklamasjonsrapporter
- Overtakelser av nybygg/leiligheter
- Byggeledelse
- Byggelånsoppfølging
- Vedlikeholdsplanlegging med vedlikeholdsplaner.

Rapportansvarlig

Aleksander Røv
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@artakst.no
913 01 101

Slalåmveien 24 B, 1350 LOMMEDALEN
Gnr 97 - Bnr 117
3201 BÆRUM

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Slalåmveien 24 B, 1350 LOMMEDALEN
Gnr 97 - Bnr 117
3201 BÆRUM

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Yttertakskonstruksjonen er utført med et luftet kaldtloft over 2. etasje. Taket er tekket med skrudde takpanner.
Takrenner, nedløp og øvrige beslag av eldre alder.

Ytterveggene er trekonstruksjoner fra byggeår kledd med liggende faskledning.

I stue/kjøkken i underetasjen er det et vindu fra 2022 utført med 2-lags isolerglass. På soverommet i samme etasje er vinduet fra byggeår, 1968 og utført med koblet glass. Øvrige vinduer i boligen er utført med 2-lags isolerglass, men av ukjent alder.
Ytterdøren/inngangsdøren til boligen er en eldre tredør.
Terrassedøren er en heve/skyvedør fra 1996 utført med 2-lags isolergkass. Eier informerer om at fastfeltet i denne døren nylig er skiftet ut.

Vestvendt terrasse på 30 m2 med utgang fra stuen i 1. etasje. Terrassen er bygget med et bjelkelag og terrassebord av impregnerte materialer.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene i boligen er belagt med fliser, laminatgulv og parkett. Innvendige vegger er kledd med tapet/strie, malte flater og malt trepanel. Innvendige tak er bestående av takessplater og malte slette flater.

Gulv mot grunnen i underetasjen virker å være en støpt betongsåle, men ettersom gulvene er belagt med gulvbelegg kan ikke dette kontateres. Mellom etasjene ellers er etasjeskillerene oppført som trebjelkelag.

Murt peis med innsats i stuen i 1. etasje tilknyttet byggets pipeløp fra byggeår. Sotluke er lokalisert i kjelleren.

Internt mellom etasjene er tretrapper med teppe belagt i trinnene.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad i 2. etasje pusset opp i 2020. Badets sluk er et rennesluk montert i gulvet i dusjsonen. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen.
Badet er utstyrt med en servantinnredning, et dusjhjørne med glassdører samt opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert via en elektrisk styrt avtrekksvifte. Det ser ut til at avtrekket føres ut over tak via bygges ventilasjonssjakt.

Flislagt bad i underetasjen med noe ukjent alder. Eier informerer om at hun fikk opplyst at det var nybygget rett før hun flyttet inn, og det er derfor antatt at badet er fra ca. 2010.
Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen.
Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, et dusjhjørne med glassvegger, en servantinnredning samt opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert via en avtrekksventil koblet byggets ventilasjonssjakt med naturlig oppdrift.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i 1. etasje med profilerte høyglansfronter og støpt benkeplate av corian eller lignende. Integrert i innredningen er platetopp og stekeovn. Nisje til oppvaskmaskin og kjøleskap.
Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator, dog uten etablert utluft.

Kjøkkeninnredning i underetasjen med profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innreningen er en 2-soners platetopp, stekeovn og benkekjøleskap.
Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

SPESIALROM Gå til side

Flislagt toalettrom i 2. etasje med gulvmontert toalett og vegghengt servantinnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene i boligen er kobberrør av eldre alder.
Avløpsrørene i boligen er av eldre alder foruten de interne på kjøkken og bad.
200 liters varmtvannstank fra 2000 er montert på toalettrommet i 2. etasje.

Boligen er naturlig ventilert.

Foruten ildsted blir boligen varmet opp via elektriske varmekabler i gulv på badene og i vindfanget. Ellers vegghengte panelovner.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i boligen er montert i vindfanget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Slalåmveien 24 B, 1350 LOMMEDALEN
Gnr 97 - Bnr 117
3201 BÆRUM

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

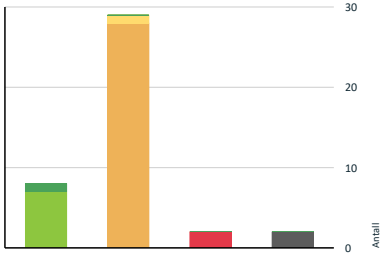
Bruksendringer i underetasjen:
I underetasjen er flere rom bruksendret fra såkalt tilleggsdel (bod, kjellerrom, disp. rom etc.) til tilleggsdel (soverom, stue/kjøkken etc.) uten at dette er byggemeldt slik plan- og bygningsloven krever. Oppholdsrommene i underetasjen er derfor ikke godkjent for varig opphold uten at det foreligger søknad og godkjenning for denne bruksendringen. Merk at dette også gjør at utleie av hybelen ikke er godkjent.

Endring fra kott til skyvedørsgarderobe:
På hovedsoverommet i 2. etasje er det opprinnelige kottet endret til fordel for en skyvedørsgarderobe. I utgangspunktet er ikke bruken endret ettersom kottet er erstattet med en lagringsgarderobe, men kottet er tegnet inn større enn det som er soverom i dag. Dette betyr at deler av det opprinnelige kottet er i dag soverom, og dette er en bruksendring fra tilleggsdel til hovveddel som er teoretisk søknadspliktig slik som kommentarer over.

Terrasse;
Den første/innerste delen av terrassen er bygget over 50 cm over terrenget noe som gjør at det er et søknadspliktig tiltak og arealet skal også beregnes inn som bebygd areal. Det er ikke "ledig" areal på tomten for slike tiltak og det foreligger heller ei søknad eller godkjenning fra plan- og bygningsetaten i Bærum kommune for dette tiltaket. Når det er sagt viser de byggemeldte tegningene datert 1967 at hagen opprinnelig går i samme liv/høyde som nåværende terrasse, og det er derfor ikke sikkert dette har en stor betydning. For nærmere informasjon og avklaring på dette må plan- og bygningsetaten i Bærum kommune kontaktes.

Sammendrag av boligens tilstand

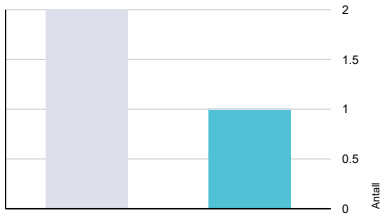
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Slalåmveien 24 B, 1350 LOMMEDALEN
Gnr 97 - Bnr 117
3201 BÆRUM

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken (hybel) > Avtrekk	Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1968

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med skrudde takpanner.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket fra vinduer og det var ikke tilrettelagt sikker adkomst til taket på befaringsdagen. Selv om det ikke er avdekket tegn til skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke eksisterer skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekking, men det ble ikke påvist lekkasjepunkter fra innsiden av loftet på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Følg derfor med på tilstanden, og det anbefales at det gjøres en skikkelig undersøkelse anbefales utført av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold ettersom taket ikke er vurdert utover alder.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og øvrige beslag av eldre alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Beslag på tak er ikke fysisk inspisert, men det bemerkes at over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Det er ikke montert snøfangere på taket, men taket er under 27 grader og dersom takflatene ikke er av glatte materialer anses dette som akseptabelt. Det er ukjent for undertegnede om takflatene er glatte eller ru.

Vannbrettbeslag under vinduer dekker ikke vannbrettet i trevirke hele veien.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Undersøk om takflatene er glatte eller ru. Dersom de er glatte bør det vurderes å ettermontere snøfangere for å sikre mot skader ved snøfall. Se punkt under "taktekking", og dette kan undersøkes under samme tiltak. Påse under denne undersøkelsen at beslag på taket er intakte og ikke har behov for utbedringer.

For å unngå fuktskader og unødig nedbrytning av konstruksjonen under vinduene må vannbrettbeslagene byttes til noen som er brede nok og dekker hele vannbrettet.

Slalåmveien 24 B, 1350 LOMMEDALEN
Gnr 97 - Bnr 117
3201 BÆRUM

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Tilstandsrapport





TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er trekonstruksjoner fra byggeår kledd med liggende faskledning.
Eier informerer om at utskifting av kledning på østsiden samt maling av hele fasaden ble utført som egeninnsats i 2022.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kledningen bærer preg av stedvis værslitasje/oppsprekking. Kledningen er ikke luftet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Værslitt/oppsprukket trevirke skiftes ut der det er behov for dette for å unngå videre nedbrydninger.

I en vegg med totrinnstetning (luftet kledning) fungerer kledningen som en regnskjerm og tettesjiktet innenfor fungerer som vindsperre. Vann som driver inn bak kledningen blir drenert ut, og kledningen tørker raskt ut på grunn av luftsirkulasjonen i luftespalten. Dette bygget ble oppført på en tid hvor det ikke var uvanlig å ikke ha etablert lufting bak kledningen, og dette har fungert fint ettersom veggene den gang var mindre isolerte slik at mye av varmen fra innsiden var med på å tørke opp fuktighet som hadde kommet inn forbi ytterkledningen. Løsningen slik den står i dag kan stå uendret, men vær oppmerksom på at dersom veggene en gang skal etterisoleres vil ikke veggene lengre ha uttørkingsevnen via varmetap fra innsiden, og dette kan føre til fuktskader i ytre del av veggene. Dersom veggene skal etterisoleres anbefales det at veggene kles om til totrinnstetning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertakskonstruksjonen er utført med et luftet kaldtloft over 2. etasje. Det ble ikke påvist fuktproblematikk på loftet på befaringsdagen.

TG 2 Vinduer

I stue/kjøkken i underetasjen er det et vindu fra 2022 utført med 2-lags isolerglass. På soverommet i samme etasje er vinduet fra byggeår, 1968 og utført med koblet glass. Øvrige vinduer i boligen er utført med 2-lags isolerglass, men av ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduet på soverommet i underetasjen bærer preg av alder, og subber i karmen. Vinduene ellers i boligen, foruten vinduet i stue/kjøkken i underetasjen har et generelt preg av værslitasje, og avflassing av maling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påberegnes justering og overflatebehandling av vinduene for å unngå nedbrytning og unødig oppfukting av vinduene som igjen fører til skade og potensielt råte i trevirket.

Tilstandsrapport



Vindu fra byggeår på soverom i underetasjen.



Vindu fra byggeår på soverom i underetasjen.



Værslitte vinduer.



Værslitte vinduer.

TG 2 Dører

Ytterdøren/inngangsdøren til boligen er en eldre tredør.
Terrassedøren er en heve/skyvedør fra 1996 utført med 2-lags isolergkass. Eier informerer om at fastfeltet i denne døren nylig er skiftet ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdøren/inngangsdøren til boligen er en eldre tredør som subber i karmen og har utettheter mellom karm og dørblad.

Heve/skyvedøren bærer preg av oppsprukket trevirke og har hard å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For at ytterdøren/inngangsdøren skal gå rett i karmen uten å subbe, og for at den skal være tett mellom karm og dørblad, må dørkarmen justeres og tettepakninger byttes ut.

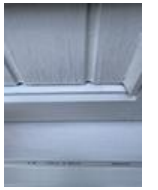
Det må også påberegnes justering og overflatebehandling av heve/slyvedøren.

Slalåmveien 24 B, 1350 LOMMEDALEN
Gnr 97 - Bnr 117
3201 BÆRUM

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Tilstandsrapport









TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse på 30 m2 med utgang fra stuen i 1. etasje. Terrassen er bygget med et bjelkelag og terrassebord av impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bjelkelaget til terrassen er underdimensjonert som fører til at terrassen "svaier" når man går på den.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrassen fungerer med avviket, så lenge den ikke belastes med unødig tyngde. For å lukke avviket må bjelkelaget forsterkes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene i boligen er belagt med fliser, laminatgulv og parkett. Innvendige vegger er kledd med tapet/strie, malte flater og malt trepanel. Innvendige tak er bestående av takessplater og malte slette flater.

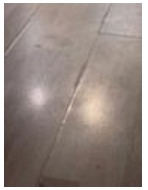
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist bom (manglende heft til underlaget) i en flis i vindfanget i underetasjen, ellers bærer gulvoverfaltene et preg av slitasje. Overflater i boligen er ikke vurdert ut over en enkel oversikt i denne rapporten, og heller ikke et krav i forskriften til avhendingsloven.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

Tilstandsrapport







TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunnen i underetasjen virker å være en støpt betongsåle, men ettersom gulvene er belagt med gulvbelegg kan ikke dette konstateres. Mellom etasjene ellers er etasjeskillerene oppført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble utført stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i 2 rom i hver etasje, og følgende ble registrert:

Det er målt høydeforskjell mellom 15 og 30 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken og soverom i underetasjen, kjøkkenet i 1. etasje og i trapperommet og hovedsoverommet i 2. etasje. Det er i tillegg registrert en større oppbuling i gulvet i stue/kjøkken i underetasjen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
I stuen i 1. etasje ble det målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Øvrige rom er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 2 Pipe og ildsted

Murt peis med innsats i stuen i 1. etasje tilknyttet byggets pipeløp fra byggeår. Sotluke er lokalisert i kjelleren.

Slalåmveien 24 B, 1350 LOMMEDALEN
Gnr 97 - Bnr 117
3201 BÆRUM

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avstanden fra peisovnen til brennbart gulv er mindre enn 30 cm. Det mangler brannsikker plate på gulvet under sotluken i kjelleren.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å tilfredstille brannforskrifter og for å bedre brannsikkerheten i boligen må det legges en brannsikker plate på gulvet foran ildstedet som dekker minimum 30 cm ut fra peisåpningen. Det må også etableres en brannsikker plate på gulvet under sotluken i kjelleren.
Ellers må det påberegnes en piperehabilitering i nær fremtid basert på alderen på pipeløpet. Nøyaktig når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I underetasjen er det belagt fliser, parkett og laminat på det som virker å være en støpt betongsåle. Vegg ut mot terreng er påført på innsiden og kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved hulltakning i påført vegg mot terreng ble det påvist bruk av dampsperre, noe som frarådes i slike konstruksjoner ettersom den hindrer en naturlig uttørking av veggen som følge av fukt som evt. skulle komme inn fra grunn eller terreng. Ved fuktmåling i nedre del av påført vegg ble det påvist forhøyede fuktnivåer, dog ingen tegn til biologisk vekst som sopp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at det gjøres flere hulltakninger i nedre del av veggen og at man følger med på situasjonen/tilstanden over tid. Dersom det er fuktigere i et av de andre hullene, eller at det påvises biologisk vekst må påføringen på kjellerveggen fjernes og saneres. Dette er dog ikke nødvendig som et umiddelbart tiltak dersom dette ikke er tilfelle, men det er allikevel viktig med jevnlig inspeksjon for å vurdere tiltak løpende.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige trapper

Internt mellom etasjene er tretrapper med teppe belagt i trinnene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at høyden mellom trappen og etasjeskillet er under 2 meter.
Det er påvist at høyden på rekkverket er lavere enn 90 cm.
Det er påvist at åpninger mellom trinn og bord i rekkverk er over 10 cm.
Det mangler håndløper langs veggen.

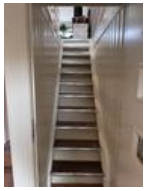
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

I hvilket omfang man ønsker å sikre trappen opp mot dagens krav er opp til en hver bruker, men som anbefalt minimumstiltak bør håndløper monteres på vegg og åpninger mellom trinn og rekkverk reduseres slik at de er mindre enn 10cm. Dette for å sikre trygg ferdsel i og rundt trappen.

Slalåmveien 24 B, 1350 LOMMEDALEN
Gnr 97 - Bnr 117
3201 BÆRUM

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Tilstandsrapport






Sølvkre

På befaringsdagen ble det registrert en stk sølvkre i underetasjen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad pusset opp i 2020. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert at det er fall mot sluket, men det mangler ca. 5 mm høydeforskjell fra topp flis ved baderomsdør til topp slukrist. Denne skulle vært minimum 25 mm ihht. byggtekniske forskrifter.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Badet fungerer med avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badets sluk er et rennesluk montert i gulvet i dusjsonen. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes utover at det er synlig at vannrørene på badet ikke er byttet, slik at det ikke er montert veggbokser for vannrørene. Dette gjør at det potensielt kan være svakheter i rørgjennomføringene i veggen ettersom det er eldre kobberrør som er ført ut gjennom veggen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig. Ved feil utført arbeid kan det potensielt oppstå lekkasjer. Spesielt ved rørgjennomføringer, hjørner og overganger mellom vegg og gulv.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med en servantinnredning, et dusjhjørne med glassdører samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert via en elektrisk styrt avtrekksvifte. Det ser ut til at avtrekket føres ut over tak via bygges ventilasjonssjakt.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.
Eier ble opplyst om at dette er et forskriftskrav og overtar da ansvaret selv for eventuelle feil/mangler i konstruksjonen som kunne vært oppdaget ved en hulltakning.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Slalåmveien 24 B, 1350 LOMMEDALEN
Gnr 97 - Bnr 117
3201 BÆRUM

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Norsk takst

Tilstandsrapport

Nøyaktig alder på badet er ukjent, men eier informerer om at hun fikk opplyst at det var nybygget rett før hun flyttet inn, og det er derfor antatt at badet er fra ca. 2010. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Årstall: 2010 **Kilde:** Andre opplysninger: Omtrentlig alder.
Nøyaktig alder er ukjent.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2010 **Kilde:** Andre opplysninger: Omtrentlig alder.
Nøyaktig alder er ukjent.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2010 **Kilde:** Andre opplysninger: Omtrentlig alder.
Nøyaktig alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er fall til sluk i dusjsonen, ellers er gulvet tilnærmet flatt uten oppbrett av membran ved baderomsterskelen. Det mangler også ca. 5 mm høydeforskjell fra topp flis ved baderomsdør til topp slukrist. Denne skulle vært minimum 25 mm ihht. byggtekniske forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved normalt bruk fungerer badet med avviket, men dersom det oppstår en lekkasje fra f.eks. vaskemaskinen er det ingen garanti for at lekkasjevannet ikke renner ut av badet. Som en sikkerhet for dette kan det ettermonteres en automatisk stoppekran på vanntilførselen med fuktsensor ved baderomsdøren. Dette er ikke en erstatning for manglende fall og fuktsikring, men vil anses som et tiltak for å bedre dagens situasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes utover at over halvparten av forventet brukstid på membranen er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, et dusjhjørne med glassvegger, en servantinnredning samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010 **Kilde:** Andre opplysninger: Omtrentlig alder.
Nøyaktig alder er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen synlige eller kjente løsninger for å synliggjøre lekkasje fra innebygget toalettsisterne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sisterner er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Ettersom det er etablert en inspeksjonsluke for stoppekranen, som også gir tilgang til å inspisere baksiden av toalettsisternen, bør denne inspiseres jevnlig. Som en enda bedre sikkerhet er å montere en fuktsensor på samme system som beskrevet under tiltak til gulv på dette badet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet er ventilert via en avtrekksventil koblet byggets ventilasjonssjakt med naturlig oppdrift.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon, og det er svakt trekk fra avtrekksventilen. Det er heller ingen tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres sammen med å etablere tilfredsstillende tilluft til badet som f.eks. en luftespalte ved dør e.l. Dette er for å sørge for å fjerne fuktig luft effektivt fra badet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltakning, men baksiden av dusjveggen er inspisert fra inspeksjonsluken ved stoppekranen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot dusjen ble det påvist forhøyet fuktnivåer, men det er ikke mulig å konstatere om dette kommer fra dusjen eller fra oppfukting fra grunnen.
Det ble også påvist fuktmerker i veggen ved stoppekranen som antageligvis kommer fra kondensering av vannrørene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet/avviket må overvåkes for å se hvordan dette utvikler seg. Dersom det viser seg å være fukt fra badet/dusjen kan det være nødvendig med større tiltak, men det er ikke mulig å si noe om det nå uten at det er foretatt undersøkelser over tid, eller ved å gjøre større inngrep i konstruksjonen.

Slalåmveien 24 B, 1350 LOMMEDALEN
Gnr 97 - Bnr 117
3201 BÆRUM

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte høyglansfronter og støpt benkeplate av corian eller lignende. Integrert i innredningen er platetopp og stekeovn. Nisje til oppvaskmaskin og kjøleskap.



Skadet benkeplate (kosmetisk).

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator, dog uten etablert utluft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren er montert i et veggskap/overskap, men det er ikke etablert utluft (ventilasjon) ut fra dette skapet. Avtrekksluften fra viften stopper i skapet, som igjen fører til at viften ikke fungerer som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For at ventilatoren skal fungere som tiltenkt må det etableres et ventilasjonsrør fra ventilatoren som føres ut av skapet denne er montert i. Om mulig bør dette ventilasjonsrøret føres ut i det fri, men dersom dette ikke er mulig må det påses at ventilatoren er utstyrt med kullfilter eller plasmafilter. Et slikt filter renser luften før avtrekksluften føres ut i kjøkkenrommet igjen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innreningen er en 2-soners platetopp, stekeovn og benkekjøleskap.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

TG 2 Avtrekk

Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Flislagt toalettrom med gulvmontert toalett og vegghengt servantinnredning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet. Ved utbedring må det påses at det er tilbakeslagsspjeld da det virker som baderomsviften er koblet på samme sjakt og det mistenkes at luft fra badet smitter over til toalettrommet slik løsningen er i dag.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørene i boligen er kobberrør av eldre alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vannrørene i boligen er kobberrør av eldre alder, selv på badene. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Vannrørene er ikke lagt opp forskriftsmessig som et lekkasjesikkert anlegg som er lett utskiftsbart ved bygging av våtrommene. Stoppekranene er preget av rust, og undertegnede har derfor ikke funksjonstestet da det ble vurdert en viss risiko for lekkasjer ved å vri på disse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slalåmveien 24 B, 1350 LOMMEDALEN
Gnr 97 - Bnr 117
3201 BÆRUM

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Stoppekranene bør skiftes ut innen kort tid og samtidig bør røranlegget sjekkes av en rørlegger, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.





TG 2 Avløpsrør

Avløpsrørene i boligen er av eldre alder foruten de interne på kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Avløpsrøret på kjøkkenet i underetasjen er utført med en mindre dimensjon enn minimiumkrav for kjøkkenavløp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er viktig at avløpsrøret fra kjøkkenet i underetasjen renses ofte, og at det ikke helles fett i vasken ettersom dette avløpsrøret er utsatt for å tette seg da det er av liten dimensjon. Eller er det ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen er naturlig ventilert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er manglende ventilasjonsavtrekk fra begge kjøkken som var et krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å sørge for et sunnere inneklima og for å tilfredstille krav på oppføringstidspunktet må det etableres ventilasjonsavtrekk fra begge kjøkken i boligen.

TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank fra 2000 er montert på toalettrommet i 2. etasje.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannstanken er over 20 år gammel, og har passert den anbefalte brukstiden, og tanken er ikke utstyrt med en lekkasjesikring.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank etter gjeldende forskrift som krever fast strømtilkobling, og ikke stikkontakt, slik denne beredereren er tilkoblet strømnettet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gitt alderen på tanken og manglende lekkasjesikring bør tanken skiftes ut, og samtidig er det viktig å sørge for at det etableres en lekkasjesikring og at strømtilkoblingen blir fast og ikke via stikkontakt.

Tilstandsrapport





TG IU Elektrisk oppvarming

Elektriske varmekabler i gulv på badene og i vindfanget. Ellers veggehengte panelovner.
Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i boligen er montert i vindfanget.
Det mangler samsvarserklæringer på det meste av elektriske arbeider i boligen. Det er kun fremvist samsvarserklæring for arbeidet med varmekabel på badet i 2.etasje.
Det anbefales derfor at det utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. En slik kontroll utføres av en el-takstmann eller en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

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

Generelt om anlegget

Slalåmveien 24 B, 1350 LOMMEDALEN
Gnr 97 - Bnr 117
3201 BÆRUM

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja .





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Leire

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen rundt bygget er fra byggeår, dog av ukjent oppbygging.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren virker å være oppført i betong. Type fundamentering er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrerte setninger i bygget, men det er ikke mulig å se setningsskader i overflatene ettersom grunnmuren ikke er blottlagt på verken utside eller innside.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser må utføres for å kunne si noe om tilstanden og for å kunne vurdere evt. tiltak.

TG 2 Terrengforhold

Bygget ligger i en skrånende tomt som er planert på hver side av bygget, dog i to forskjellige etasjeplan.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tomten er tilnærmet flat uten tilstrekkelig fall bort fra bygningsmassen. Ved mye nedbør kan vannsamlinger oppstå på overlate eller i grunnen. Eier har ikke opplevd stående vann på tomten, og informerer om at nabotomten (Bærum ferdigplen) har etablert en drensgrøft på oversiden av hagen/terrassen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningen har stått slik som den gjør på samme tomten siden bygget ble oppført uten større problemer, men værtypene forandrer seg over tid, og dersom det skulle oppleves at det er et problem på sikt anbefales det å etablere et fallforhold på 1:5 3 meter ut fra bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens utvendige, nedgravde vann- og avløpsrør er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger/rør. Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår og er av ukjent materiale.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger (inkl. bunnledninger).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Slalåmveien 24 B, 1350 LOMMEDALEN
Gnr 97 - Bnr 117
3201 BÆRUM

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	45			45	
1. Etasje	46			46	30
Underetasje	42			42	
SUM	**133**				**30**
SUM BRA	**133**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, Toalettrom, Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
1. Etasje	Kjøkken, Stue		
Underetasje	Bad, Stue/kjøkken (hybel), Soverom (hybel), Vindfang		

Kommentar

Romhøyden i trapperommet i 2. etasje er 2,40 meter.
Romhøyden i stuen i 1. etasje er 2,39 meter.
Romhøyden i stue/kjøkken i underetasjen er 2,16 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Bruksendringer i underetasjen:
I underetasjen er flere rom bruksendret fra såkalt tilleggsdel (bod, kjellerrom, disp. rom etc.) til tilleggsdel (soverom, stue/kjøkken etc.) uten at dette er byggemeldt slik plan- og bygningsloven krever. Oppholdsrommene i underetasjen er derfor ikke godkjent for varig opphold uten at det foreligger søknad og godkjenning for denne bruksendringen. Merk at dette også gjør at utleie av hybelen ikke er godkjent.

Endring fra kott til skyvedørsgarderobe:
På hovedsoverommet i 2. etasje er det opprinnelige kottet endret til fordel for en skyvedørsgarderobe. I utgangspunktet er ikke bruken endret ettersom kottet er erstattet med en lagringsgarderobe, men kottet er tegnet inn større enn det som er soverom i dag. Dette betyr at deler av det opprinnelige kottet er i dag soverom, og dette er en bruksendring fra tilleggsdel til hovveddel som er teoretisk søknadspliktig slik som kommentarer over.

Terrasse;
Den første/innerste delen av terrassen er bygget over 50 cm over terrenget noe som gjør at det er et søknadspliktig tiltak og arealet skal også beregnes inn som bebygd areal. Det er ikke "ledig" areal på tomten for slike tiltak og det foreligger heller ei søknad eller godkjenning fra plan- og bygningsetaten i Bærum kommune for dette tiltaket. Når det er sagt viser de byggemeldte tegningene datert 1967 at hagen opprinnelig går i samme liv/høyde som nåværende terrasse, og det er derfor ikke sikkert dette har en stor betydning. For nærmere informasjon og avklaring på dette må plan- og bygningsetaten i Bærum kommune kontaktes.

Slalåmveien 24 B, 1350 LOMMEDALEN
Gnr 97 - Bnr 117
3201 BÆRUM

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.
Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.
Det er påvist at det er manglende branntetting mellom branncellene på loftet og det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2020: Faktura og samsvarserklæring for varmekabel på bad er fremvist.
2020: Faktura for rørleggerarbeider bad er fremvist.
2020: Faktura for arbeidebe po bad ok
2023: Oppussing toalettrom - egeninnsats.
2021: Kledning øst byttet egeninnsats.
2024: byttet glass i skyvedør 1. etasje. Forsikringssak.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: PÅ soverommet i underetasjen er dagslysflaten under 10% av gulvflaten. Romhøyden i stue/kjøkken i underetasjen er 2,16 meter. Ingen av rommene i underetasjen er opprinnelig byggemeldt som varig opphold, og det foreligger heller ingen godkjenning for bruksendringen. Rommene er blant annet derfor ikke godkjent for varig opphold.
Det er ingen sekundære rømningsveier fra 2. etasje ettersom vinduene er for små (for lav høyde når de er åpne grunnet hengslingen) for å være godkjente som rømingsvinduer.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	133	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2025	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Karianne Haug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	97	117		0	82.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Slalåmveien 24 B

Hjemmelshaver
Haug Karianne

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 2025-05-08, og revidert 2025-05-20	Gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger		Tegninger mottatt av eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Slalåmveien 24 B, 1350 LOMMEDALEN
Gnr 97 - Bnr 117
3201 BÆRUM

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/Li3174

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Haug, Karianne	9578-5999-4-993956	2025-05-20 21:14:26

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
20. mai 2025

Oppdragsnummer
45-0017/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Slalåmveien 24B, 1350 LOMMEDALEN

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Karianne Haug

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. september 2011

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 81464712
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Petters Taksvice Full renovering av baderom. Pigging av gulv og fjerning av veggfliser. Nytt tak med spottere. Ny sveisemembran og varmekabler. Nytt sluk og nye rør. Nytt opplegg for EL. Satt opp nye keramiske fliser og det samme på gulv. Ny innredning . Utført: mars 2020

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mars 2020 Petters takservice, totalentrepenør AB Elektroinstallasjon 3440Røyken

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mars 2020 Petters takservice, totalentrepenør AB Elektroinstallasjon 3440Røyken

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats på utskifting av bekledning på østveggen. 2022 Malt hele huset i 2022

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: På oppdrag fra Sameiet. Staket opp drenering.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Øpstad Elektro. Har montert EL billader i carport. Oppjustert og lagt ny kurs/kw-teller til hybelleilighet i 1. etg. Leieboer tegner ikke eget abbonement, men vi leser av måleren til leiligheten en gang pr. mnd.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

Eventuell kommentar: Sikringsskap ble sjekket av elektrikeren under under renovering av nytt bad og tilvirkning av hybel i 2020

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Øpstad Elektro AS Lommedalen.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ved oppføring av nytt bad og ved tilvirking av hybelleilighet i 1. etg. i 2020 Ing. Knut Larsen AS, rørleggerbedrift.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Utleieleilighet med felles inngang 2020 Nytt rømningsvindu i 1. etg. Stor skyvedør i stue.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Dette er jeg usikker på.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Det ble funnet et sølvkre under en matte i første etasje ved befaring av takstmann. Dette er aldri, på 15 år observert før.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Nei

Eventuell kommentar: Har ring bærum kommune ang dette, og fikk vite at så lenge vi har samme inngang var det ikke søknadsplikt. Sameiet er informert og hybelleiligheten.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

Eventuell kommentar: Se ovenfor

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Fra forrige salgsprosess i 2011 Salgsoppgave fra Eiendomsmegler 1 Bærum

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Alle arbeider er utført av faglærte. Øpstad Elektro.

25. Vet du 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/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 45-0017/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Haug, Karianne	2025-05-20

Identifikasjon

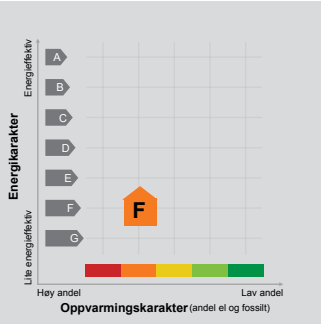
bankID Haug, Karianne

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Slalåmveien 24B
Postnummer	1350
Sted	LOMMEDALEN
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	97
Bruksnummer	117
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16171743
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-112959
Dato	30.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Montere automatikk på utebelysning
- Termografering og tetthetsprøving
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1968
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	132
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: 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.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nedre Haug Huseierforening tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Møtested er ikke fastsatt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Finn-Ole Langø ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christian Gulaker Pedersen v/ABBL ble valgt til å føre protokoll.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 11 medlemmer som leverte adgangstegn. Det ble levert 3 fullmakt(er), totalt 14 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Christian Gulaker Pedersen

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Kristin Eidem Fostervold ble valgt til å medundertegne protokollen.

Aslak Liestøl ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet for 2024 ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 96.000 til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett for 2025 ble tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Finn-Ole Langø, på valg

Vedtak:
Finn-Ole Langø ble gjenvalgt for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Lars Vegard Pedersen, ikke på valg

Christin Ottmann, på valg

Pernille Sofie Hauge, på valg

Vedtak:
Iselin Nervik Lund ble valgt for 2 år.

Mohammad Reza Gahsemi ble valgt for 2 år.

Petur Kristjansson ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Mohammad Reza Gahsemi, på valg

Petur Krisjansson, på valg

Vedtak:
Uzair Najeeb Mughal ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Sittende valgkomité gjenvelges.

Vedtak:
Christian Sørbye Larsen ble gjenvalgt for 1 år.

Marius Taxt ble gjenvalgt for 1 år.

Protokoll for Nedre Haug Huseierforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Finn-Ole Langø (sign.)	11.05.2025
Protokollvitne	Kristin Eidem Fostervold (sign.)	05.05.2025
Protokollvitne	Aslak Liestøl (sign.)	11.05.2025

Nedre Haug Huseierforening



Ordinær generalforsamling | 2025

Ordinær generalforsamling i Nedre Haug Huseierforening - Tirsdag 29.04.2025

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 Nedre Haug 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

Nedre Haug Huseierforening

Til medlemmene og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Nedre Haug Huseierforening

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Nedre Haug Huseierforening

Tid: tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00
Sted: Møtested er ikke fastsatt

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Finn Ole Langø

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Christian Gulaker Pedersen v/ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Det velges 2 til å undertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Styret får kr 96.000,- til intern fordeling.

Forslag til vedtak:

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Finn-Ole Langø
Styremedlem, Lars Vegard Pedersen
Styremedlem, Pernille Hauge
Styremedlem, Christin Ottmann
Varamedlem, Mohammad Reza Ghasemi
Varamedlem, Petur Kristjansson

6.1 Valg av styreleder

Finn-Ole Langø, på valg

Forslag til vedtak: Finn-Ole Langø tar gjenvalg for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Lars Vegard Pedersen, ikke på valg

Christin Ottmann, på valg

Pernille Sofie Hauge, på valg

Forslag til vedtak: Iselin Nervik Lund velges for 2 år.

Mohammad Reza Gahsemi velges for 2 år.

Petur Kristjansson velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Mohammad Reza Gahsemi, på valg

Petur Krisjansson, på valg

Forslag til vedtak: Uzair Najeeb Mughal velges for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Sittende valgkomité gjenvelges.

Protokoll fra ordinær generalforsamling vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Nedre Haug Huseierforening
Styret

Nedre Haug Huseierforening

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Finn-Ole Langø, Slalåmveien 15 C
Styremedlem, Lars Vegard Pedersen, Slalåmveien 16 C
Styremedlem, Pernille Hauge, Slalåmveien 11 C
Styremedlem, Christin Ottmann, SLALÅMVEIEN 13 B
Varamedlem, Mohammad Reza Ghasemi, Slalåmveien 11 B
Varamedlem, Petur Kristjansson, Slalåmveien 18 B

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 56 medlemmer. Selskapets navn er Nedre Haug Huseierforening med org.nr.: 989838873 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441598

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

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

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Nedre Haug Huseierforening bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd/underskudd på kr XXXX

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Bortsett fra;

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

Styrets arbeid

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Kommende 5-års periode

Styret i Nedre Haug Huseierforening

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Nedre Haug Huseierforening, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 512 672	1 454 880	1 512 888	1 558 275
Annen driftsinntekt	2	344 271	391 645	344 200	375 837
Sum inntekter		1 856 943	1 846 525	1 857 088	1 934 112
Kostnader					
Lønnskostnad	3	109 536	109 536	110 000	110 000
Kostnad lokaler	4	360 341	259 073	284 000	334 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	0	10 829	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	264 375	955 875	800 000	300 000
Periodisk vedlikehold	7	676 944	0	0	0
Annen driftskostnad	8	832 293	893 088	882 300	967 500
Sum kostnader		2 243 488	2 228 402	2 076 300	1 711 500
Resultat før finansielle poster		-386 545	-381 877	-219 212	222 612
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	1 024	37 583	35 000	10 000
Finanskostnad	10	54 314	0	50 000	44 796
Sum finansielle poster		-53 290	37 583	-15 000	-34 796
Årsresultat		-439 835	-344 294	-234 212	187 816

Balanse Nedre Haug Huseierforening, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		-1	42
Andre fordringer	11	1 372	136 984
Sum fordringer		1 371	137 026
Bankinnskudd, kasse o.l	12	762 855	412 426
Sum omløpsmidler		764 226	549 452
Sum eiendeler		764 526	549 752

Balanse Nedre Haug Huseierforening, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	59 223	499 058
Sum egenkapital		59 223	499 058
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	673 895	0
Sum langsiktig gjeld		673 895	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		242	20 699
Forskudd innbetalinger		30 768	29 995
Annen kortsiktig gjeld	16	398	0
Sum kortsiktig gjeld		31 408	50 694
Sum gjeld		705 303	50 694
Sum egenkapital og gjeld		764 526	549 752

Nedre Haug Huseierforening

Sted:_____, dato:_____

Finn-Ole Langø Styreleder	Pernille Hauge Styremedlem	Christin Ottmann Styremedlem

Lars Vegard Pedersen
Styremedlem

Noter Nedre Haug Huseierforening

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 huseierforeninger aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for det enkelte medlem . Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller det enkelte medlem uten at tiltaket aktiveres i huseierforeningen . I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i huseierforeningen , vil låneopptaket fremkomme som gjeld i huseierforeningens balanse og nedbetales gjennom huseierforeningens fellesutgifter. I slike tilfelle kan huseierforeningens egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	1 512 672	1 454 880	1 512 888	1 558 275
Sum	**1 512 672**	**1 454 880**	**1 512 888**	**1 558 275**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Innbetaling forsikring	344 271	391 645	344 200	375 837
Sum	**344 271**	**391 645**	**344 200**	**375 837**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	96 000	96 000	96 000	96 000
Arbeidsgiveravgift	13 536	13 536	14 000	14 000
Sum	**109 536**	**109 536**	**110 000**	**110 000**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2022: Ingen

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	0	0	1 000	1 000
Lys, varme, energi	7 162	5 562	13 000	13 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	16 434	16 045	20 000	20 000
Sommer- og vinterkostnader	336 744	237 466	250 000	300 000
Sum	**360 341**	**259 073**	**284 000**	**334 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	0	10 829	0	0
Sum	**0**	**10 829**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	5 840	31 783	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	550 880	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	197 778	366 932	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	800 000	300 000
Forsikringsskadesaker	60 757	6 280	0	0
Sum	**264 375**	**955 875**	**800 000**	**300 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
VVS	30 319	0	0	0
Sum	676 944	0	0	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	103 142	103 665	98 000	120 000
Honorar for juridisk bistand	9 000	0	20 000	20 000
Honorar for teknisk rådgivning	3 544	60 563	50 000	30 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	5 000	5 000
Porto og andre forsendelseskostnader	2 238	3 912	5 000	5 000
Elektroniske fellesavtaler	347 304	323 730	345 600	390 000
Kontingent boligbyggelaget	0	500	500	500
Forsikringspremie	344 236	391 677	344 200	375 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	737	5 000	9 000	9 000
Eiendomskatt og festeavgift	16 850	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 000	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	2 242	1 042	2 000	10 000
Sum	**832 293**	**893 088**	**882 300**	**967 500**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	150	317	0	0
Renter plasseringskonto	874	0	0	0
Finansinntekt	0	37 266	35 000	10 000
Sum	**1 024**	**37 583**	**35 000**	**10 000**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	54 314	0	50 000	44 796
Sum	**54 314**	**0**	**50 000**	**44 796**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	1 372	84 891
Erstatningsmessige skader	0	52 093
Sum	**1 372**	**136 984**

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	762 855	412 426
Sum	**762 855**	**412 426**

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	499 058	843 352
Fra årets resultat	-439 835	-344 294
Sum annen egenkapital	59 223	499 058
Sum egenkapital	59 223	499 058

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	673 895	0
Sum	**673 895**	**0**

Det er stilt følgende pant: Igen lån

Noter Nedre Haug Huseierforening

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Rørfornyelse
Lånenummer:	**94907073844**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	7.20 %
Beregnet innfridd:	29.01.2029
Opprinnelig lånebeløp:	800 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	126 105
Opptak i perioden:	800 000
Lånesaldo 31.12:	**673 895**

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907073844	56	12 034	673 904

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpte renter	398	0
Sum	**398**	**0**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	498 758	843 052
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-439 835	-344 294
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-126 105	0
Opptak lån	800 000	0
Årets endring disponible midler	234 060	-344 294
Disponible midler UB	732 818	498 758

Resultat og balanse med noter for Nedre Haug Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nedre Haug Huseierforening

Styreleder	Finn-Ole Langø (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Lars Vegard Pedersen (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Christin Ottmann (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Pernille Hauge (sign.)	08.03.2025

Opplysninger til skattemeldingen 2024

Nedre Haug Huseierforening

Opplysninger til bruk i skattemeldingen

Andel formue	Andel gjeld	Andel inntekt	Andel utgifter
13 086	12 034	18	970

Gjelder din leilighet for hele året

Vedtekter for Nedre Haug Huseierforening

Endret på ordinær generalforsamling 21.05.01, 20.03.02, 11.05.04, 20.04.10 og 19.04.16.
Endret på ekstraordinær generalforsamling 08.11.05.
Endret på budsjettmøte 20.11.07.
Sist endret på ordinær generalforsamling 31.08.2021

§ 1
Sammensetning

Nedre Haug Huseierforening består av eierne av de 56 rekkehusleiligheter til Slalåmveien i Lommedalen, som av tidligere eier, Bærumsbedriftenes Boligselskap - Lommedalen A/S, er skilt ut fra gnr. 97, bnr. 49 og 50 i Bærum og som under gnr. 97 har fått bruksnumrene 79 til og med 134.

Eierne av de nevnte 56 rekkehusleiligheter har rett og plikt til medlemskap i foreningen, og hver huseier har en stemme på foreningens generalforsamlinger.

§ 2
Formål

Huseierforeningens formål er å eie og forvalte foreningens eiendom av gnr. 97, bnr. 49 og 50, samt å forestå fellestiltak som har sammenheng med huseiernes bo- og eierinteresser. Herunder hører blant annet opparbeidelse og vedlikehold av eiendommen med grøntarealer, veier, lekeplasser, felles parkeringsplasser, felles antenneanlegg, tilfluktsrom i nr. 17, andre fellesinnretninger, vann- og avløpsledninger i bakken frem til den enkelte bolig, eventuelle felles innkjøp av varer og tjenester, samt andre fellesinteresser.

§ 3
Fellesutgifter - dekning

Huseierforeningen betaler alle omkostninger til opparbeidelse, drift og vedlikehold av foreningens eiendom med veier, lekeplasser, grøntarealer, beplantning, felles antenneanlegg, tilfluktsrom i nr. 17, andre fellesinnretninger, vann- og avløpsledninger i bakken frem til den enkelte bolig, snøbrøyting og lignende, eventuelle andre felles innkjøp av varer og tjenester, samt kostnader til andre fellesinteresser.

Videre betaler Huseierforeningen forsikring av rekkehus, garasjer og carporter, for samtlige tilknyttede huseiere, strøm til tilfluktsrommet samt forretningsførersalær. Herunder også eventuelle andre felles tiltak, jfr. vedtektenes § 2.

Huseierforeningen skal innkreve et fast månedlig a konto bidrag fra huseierne til forholdsmessig dekning av fellesutgifter og eventuelle avsatte fond, basert på driftsbudsjett for de enkelte år.

Huseierforeningen skal ha et vedlikeholdsfond til fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen, jf. § 2. Generalforsamlingen vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette fond hvert enkelt år.

Fellesutgifter fordeles på den enkelte huseier etter følgende prinsipp: Kostnadsart A, som fordeles likt på alle huseiere, kostnadsart B, som fordeles på huseierne etter antall m² som boligen utgjør og kostnadsart C, som fordeles på huseierne etter forbruk.

Eksempel på kostnadsart A, kan være forretningsførsel, revisjon, vedlikehold av fellesarealer, strøm til fellesarealer, TV-kabel grunnabonnement, snøbrøyting og strøing, med mer. Eksempel på kostnadsart B, kan være forsikring av husrekkene og carporter/garasjer, og lign. Eksempel på kostnadsart C, kan være internett, ekstra TV-kanaler, andre felles innkjøp av varer og tjenester og lignende. Driftsbudsjettet for det enkelte driftsår, må være spesifisert ihht dette både på inntekts- og kostnadssiden.

Fellesutgifter skal avregnes årlig ifm årsregnskapet for foreningen. Eventuelle driftsover-/underskudd skal av generalforsamlingen disponeres/dekkes inn, etter innstilling fra styret.

Foreningens styre kan pålegge huseierne dugnadsforpliktelser ved behov og/eller etter generalforsamlingsvedtak de enkelte år.

§ 4
Huseiernes plikter og rettigheter

Huseierne er forpliktet til å rette seg etter Huseierforeningens vedtekter og lovlige vedtak fattet av generalforsamling og styre.

Huseierne plikter å ta hensyn til sine naboer, og å følge alle offentlige lover, forskrifter, vedtekter og retningslinjer i så henseende. Herunder også for eksempel vedtekter for hundehold og forskrifter om nattero og helligdagsfred. Huseier har ansvar for at eventuell sjenanse og ulemper/fare/skader eller kostnader ikke påføres naboer, ifm støy, lukt og bruk av fellesarealer. Dette gjelder også ifm. arbeider på huseiers eiendom, eller personer og eller hus-/kjæledyr som huseier har gitt adgang til sin eiendom. Huseier plikter i sånne tilfeller å varsle alle berørte naboer i god tid før tiltak iverksettes.

Huseierne plikter å holde sin bolig med tilhørende uteareal, grøntanlegg som hekk/trær/annen vegetasjon og terrasser, gjerder og lignende forsvarlig vedlikeholdt, og dekker selv sine kostnader til dette.

Huseiere i en og samme husrekke, har felles ansvar og felles økonomisk ansvar for utvendig vedlikehold av husrekken og andre fellesanliggender. Herunder utvendig vedlikehold og reparasjoner/utbedringer/ utskiftninger av tak, takrenner, snøfangere, vegger, piper, fasader, vann/avløpsrør under husrekken frem til yttervegg mot Huseierforeningens utvendige kum, søppelstativer, postkasser, tilliggende felles grøntarealer og lignende, skal fordeles likt mellom huseierne i den/de rekken(e) det berører.

I alminnelighet skal adkomst til huseiernes eiendommer, herunder hage/terrasse, reguleres via fellesarealer.

Huseierne har eksklusiv bruksrett til, samt ansvar for vedlikehold av, den garasje/carport som følger huset og disponeres av huseieren. Garasje/carport skal brukes til parkering av biler og andre kjøretøy, og annen bruk som hindrer parkering av bil over lengre tidsrom er ikke tillatt. Kostnadene til vedlikehold og reparasjoner/utbedringer/utskiftninger av garasjens/carportens tak, vegger, porter, takrenner og lignende skal fordeles likt mellom huseierne det berører.

Alt husholdningsavfall skal legges i søppelkassene, og eventuelt kildesortert etter nærmere retningslinjer fra det offentlige. Alt annet avfall skal huseierne fjerne på egen bekostning, f.eks. ved levering på Isi. Forøvrig må huseierne rette seg etter gjeldende regler for søppelavhenting.

Parkering av biler og motorsykler må bare finne sted på de dertil anviste plasser. Det er forbudt å parkere lastebiler og andre større biler, utover nødvendig tid for av-/pålessing, som krever plass utover ett oppmerket felt på boligområdets parkeringsplasser. Bil uten skilter, hensatt på felles parkeringsplass, må fjernes innen rimelig tid. Tomgangskjøring og rusing av motorer er ikke tillatt.

Reparasjoner og vedlikehold av motorkjøretøyer og lignende må ikke finne sted på huseierforeningens fellesarealer. Vasking og lignende av biler må bare finne sted på dertil egnede plasser.

Strømkabel til utendørs stikkontakt til bruk for lading av el-biler skal tas fra huseiers sikringsskap i egen boligenhet og graves ned frem til carport eller garasje. Luftstrekk er ikke tillatt.
Utendørs ladestikkontakt kan også monteres på husets yttervegg i tilknytning til carport eller i garasje.
Utendørs ladestikkontakt til lading av elbiler skal monteres av godkjent elektroentreprenør, og skal være iht anbefalt standard for ladestikkontakter for El-biler med sikring mot varmegang.
Vanlige utendørs stikkontakter skal ikke brukes til lading av El-biler. Disse er ikke utstyret med sikring mot varmegang, og er således mer brannfarlige når de benyttes til å lade El-biler.
Huseier skal fremlegge dokumentasjon med bekreftelse fra el-installatør, at monteringen av ladestikkontakten er i henhold til gjeldende lover, forskrifter og faglige standarder for lading av El-biler.

Alle utvendige bygningsmessige arbeider, herunder utskiftninger, endringer og nye montasjer av enhver art (for eksempel: skifte av farge på husvegger, montering av markiser, utvendige persienner, terrasser, garasjeport, dører, vinduer, gjerder, felles innretninger, særskilte antenner/parabol for TV, kortbølgeanlegg, walkie/talkies og lignende), samt nyplanting av hekk, store trær eller annen større beplantning, skal forelegges styret i huseierforeningen til godkjennelse senest 4 uker før tiltaket er planlagt gjennomført. Likeså skal huseier(ne) som skal gjennomføre tiltaket, innhente alle berørte naboers samtykke før søknad om tiltaket legges frem for styret.

Innbo- og løsøreforsikring må tegnes av den enkelte huseier.

De berørte huseiere i en husrekke har felles vedlikeholdsansvar for rørbrudd som finner sted på felles vann- og avløpsrør, selv om vann- og avløpsrøret befinner seg innenfor veggene i én bolig. I de tilfeller skader på nevnte vann- og avløpsrør dekkes av Huseierforeningens bygningsforsikring, skal egenandelen betales av de berørte huseierne i fellesskap, med lik andel på hver.

I den grad skaden på felles vann- og avløpsrør skyldes skadeforvoldelse eller uaktsomhet fra én huseier eller personer knyttet til hans bolig, er huseieren alene ansvarlig for alle kostnader forbundet til skaden.

§ 5
Utleie og salg

Dersom en huseier leier ut eller selger sin bolig og sin eksklusive bruksrett til garasjeplass/ carport, forplikter vedkommende leieboer/ny eier seg til å følge foreningens vedtekter og vedtak forøvrig fattet av generalforsamlingen og styret i Huseierforeningen. Likeså er huseier forpliktet til å informere leieboer/ny eier om dette.

Dersom huseier ikke disponerer bil og ønsker å leie ut sin eksklusive bruksrett til garasje/ carport, skal huseiere i Nedre Haug Huseierforening ha fortrinnsrett til leie. Garasje/carport tillates ikke utleid som lagerplass.

All utleie eventuelt salg ihht denne paragraf, skal skriftlig varsles til styret i huseierforeningen når utleie trer i kraft /salg gjennomføres.

§ 6
Mislighold

Hvis en huseier i vesentlig grad misligholder sine forpliktelser overfor Huseierforeningen ihht. vedtektene, og forholdet fortsetter etter at det skriftlig er påtalt av styret, kan styret sette i verk nødvendige tiltak for huseiers kostnad. I slike tilfeller kan styret tillegge kostnadene huseiers andel av felleskostnader, eventuelt fordelt over tid med månedlige avdrag avhengig av kostnadens størrelse, etter inngått avtale med huseier.

§ 7
Styret

Huseierforeningen ledes av et styre som består av leder og 3 styremedlemmer samt 2 varamedlemmer, som alle velges blant huseierne på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling. De sistnevnte har møte- og talerett i styret, men ikke stemmerett med mindre det foreligger styreforfall.

Styremedlemmer velges for 2 år (første gang velges et styremedlem bare for et år). De 2 vara-medlemmene velges for et år.

§ 8
Nærmere om styrets arbeid

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er til stede og alle tre stemmer for. Styrets leder og et styremedlem i fellesskap tegner Huseierforeningen.

Styret ansetter forretningsfører som sammen med styret forestår den daglige drift av Huseierforeningen i samsvar med foreningens vedtekter og generalforsamlingens vedtak, herunder innkreving av månedlige bidrag i samsvar med § 3.

Styret har ansvaret for at det føres regnskap som følger kalenderåret og at huseierforeningen for øvrig drives i tråd med vedtak fattet av generalforsamlingen. Styret skal legge frem for generalforsamlingen til vedtak, forslag til årsoppgjør for foregående år og arbeidsplan med budsjett for kommende år. Styret kan også ved behov bistå og finne frem til løsninger på eventuelle tvister mellom huseiere i foreningen.

§ 9
Generalforsamling

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighet.

Hvert år innen utgangen av april, med minst 14 dagers varsel, skal styret skriftlig innkalle huseierne til ordinær generalforsamling, som hvis ikke annet bestemmes av de fremmøtte, skal ledes av styrets leder. Med innkallingen skal følge årsberetning, regnskap, revisors beretning, driftsbudsjett, valgkomiteens forslag til valg, samt eventuelle andre forslag til saker fra styret eller huseierne.

På ordinær generalforsamling skal behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Regnskap, herunder forslag til anvendelse av overskudd eller dekning av tap
3. Revisors beretning
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styre, varamenn, revisor samt eventuelt fastsettelse av vederlag til disse
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles skriftlig med minst 8 dagers varsel, når det kreves av styret, revisor og/eller minst 10 % av huseierne. De som krever ekstraordinær generalforsamling må angi hvilken sak(er) de ønsker skal behandles.

Saker som en huseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det innen den frist som styret fastsetter og meddeler.

Det er anledning til å møte med fullmektig på generalforsamling. Ingen kan møte med mer enn 2 fullmakter.

Alle vedtak i generalforsamling fattes med simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntak av vedtak som nevnt i §§ 7, 11 og 12.

§ 10
Vedtektsendringer

Endringer i Huseierforeningens vedtekter kan bare besluttes av generalforsamling med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 11
Oppløsning

Til oppløsning av Huseierforeningen kreves vedtak i 2 påfølgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom og i den siste generalforsamling med minst ¾ av de avgitte stemmer.

§ 12
Tvister

Eventuelle tvister mellom Huseierforeningen og en huseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. I den utstrekning de ikke står i motstrid med disse vedtekter, skal aksjelovens eller eventuelt sameielovens bestemmelser være gjeldende for Huseierforeningen så langt de passer.

Styret kan ved behov bistå og forsøke å finne frem til løsninger på eventuelle tvister mellom huseiere i foreningen.

Huseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

HUSORDENSREGLER

for

NEDRE HAUG HUSEIERFORENING
Lommedalen

§ 1

I leiligheten skal det være nattero mellom kl. 2300 og kl. 0600. Dersom det ved spesielle anledninger skal utøves selskapelighet i leiligheten utover kl. 2300, skal innehaveren av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.

§ 2

Huseiere som ikke allerede ved innflytting på boligfeltet har hund og katt eller andre dyr, må søke styret om tillatelse til ethvert dyrehold. Tillatelse forutsetter at eieren underskriver "erklæring om dyrehold" og etterlever de bestemmelser som der er inntatt.

§ 3

Hver eier har ansvaret for at det grøntanlegg (have) som naturlig hører til hans bolig, holdes ved like. Dersom boligen er en endeleilighet, har eieren rett til å disponere og plikt til å holde ved like grøntanlegget (haven) foran husets gavl med blant annet plenklipping og løvraking. Dog må det gis passasjemulighet for husets øvrige beboere til sine haver (plener). Dersom eieren av endeleiligheten ikke kommer til enighet med de øvrige huseiere om arrangement av passasjemulighet, blir de nødvendige regler i så måte å sette opp av styret.

§ 4

Banking og lufting av møbler, tøy, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå hverdager i tiden kl. 0700 - kl. 2100. På søn- og helligdager må tøy ikke henge ute til tørk. Lufting og tørking må ikke finne sted etter kl. 1700 på dager før helligdager. Balkonger og vinduer må ikke brukes til tørking eller banking av tøy eller sengeklær.

§ 5

Alt husholdningsavfall skal legges i søppelkassene. Alt annet avfall skal huseierne fjerne på egen bekostning, f.eks. ved levering på ISI. Forøvrig må huseierne rette seg etter gjeldende regler for søppelavhenting.

§ 6

Parkering av biler og motorsykler må bare finne sted på de dertil anviste plasser. Det er forbudt å parkere lastebiler og andre større biler som krever plass utover **ett** oppmerket felt på boligområdets parkeringsplasser. Bil uten skilter, hensatt på felles parkeringsplass, må fjernes innen rimelig tid. Tomgangskjøring og rusing av motorer, reparasjoner m.m. må ikke finne sted i boligområdet. Vasking av biler må bare finne sted på plasser foran garasjer og parkeringsplasser.

§ 7

Eierne må selv sørge for snørydding av stikkveier m.m. fra hovedvei. Dersom man ikke blir enige om en ordning, kan styret påta seg å administrere en ordning med snørydding, slik at omkostningene utlignes på beboerne.

§ 8

Husordensreglene kan endres av styret etter behov.

(15. september 1992)

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Stian Nyblin-Austgulen

Dato utkjørt: 30.05.25 Side 1 av 1

Nedre Haug Huseierforening
SLALÅMVEIEN 24 B
1350 LOMMEDALEN

Vår ref.: 127/117
Type: Huseierforening
Eiere: Karianne Haug Haug

Organisasjonsnr: 989 838 873

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 968**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER2	2 319
Tilleggsytelser:	FORSIKRING STORE	649

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	10 958	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	613 672	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94907073844, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 30.05.2025: 7.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 44
Saldo per 30.05.2025: 613 672
Andel av saldo: 10 958
Første termin/første avdrag: 29.02.2024 (siste termin 31.01.2029)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Finn-Ole Langø
Adresse:	Slalåmveien 15 C
Postnr/-sted:	1350 LOMMEDALEN
E-post:	finnole@folango.no

Parkering: Se vedtektene

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 97/49, 97/50, 97/79, 97/80, 97/81, 97/82, 97/89, 97/83
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441598

Gjeldene fra 1. januar 2025

Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
			eks. mva	inkl. mva
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr	4R	Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoveføring	2R	Selger	2 628,00	3 285,00
Spesielt for tilknyttede borettslag				
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	6 560,00	8 200,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	6 560,00	8 200,00
Innmelding ABBL		Kjøper	675,00	
Omsetning av aksjebolig (AS)				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr		Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	2 628,00	3 285,00
Pantesperre / uådighet		Selger	2 800,00	3 500,00
Pantenotering		Kjøper	2 800,00	3 500,00
Transportgebyr		Kjøper	1 900,00	2 375,00

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 09.05.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	97	**Bruksnr.**	117	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Slalåmveien 24B, 1350 LOMMEDALEN								

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: 100203533705599911 Forfall: 23.05.2025 Kr 1.434,45	☒
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

Kommentarer

Restanse per 30.04.2025

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.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

30/9-69.

Slalåmun. 245

Haug, 441-67.

97 2 1 29/9-69.

Nybygg.

Rekkehus.

Bærumsbedr. Boligselsk. V/Adv. T. Bhöhler, Dronningensgt. 28 OSLO.

A/S Selvaagbygg.

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.

Torstein Olsen
e.f.

DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENT

KONTORADRESSE: PILESTREDET 32 — TELEFON 20 22 70
POSTADRESSE: POSTBOKS 8112, OSLO-DEP. OSLO 1

2.3.10.80.
67.

Bærum kommune
Rådmannen for tekniske saker

SANDVIKA

BÆRU BYGNINGSRÅD
J. nr. 441-67
Utlag nr. 20
Mottatt 1 OKT 1967

Deres ref.	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)	Dato
X.I.2.A.8o/1967	6127/67 D SA/AN	3.oktober 1967

DISPENSASJON FRA BYGGEFORSKRIFTENE FOR OPPFØRING AV REKKEHUS PÅ 3 ETASJER MED GRUNNFLATE 195 M2 PÅ GNR.97, BNR.2, TOMT 1 AV HAUG.

Deres brev hit av 13.september 1967.

I medhold av § 7 i bygningsloven av 18.juni 1965 meddeler departementet dispensasjon fra kap.5o nr.1 i departementets byggeforskrifter av 15.desember 1949, jfr.midlertidig tillegg av 1.desember 1965 for oppføring av rekkehus med underetasje på ovennevnte eiendom.

Dispensasjonen meddeles i samsvar med innsendt søknad og på vilkår som fastsatt av bygningsrådet i Bærum i møte den 2o. juli 1967.

Saken har vært forelagt Statens branninspeksjon.

En ber vedkommende gjort kjent med dette.

De innsendte tegninger, byggemelding og en gjenpart av dette
./. brev legges ved.

KONTORET FOR BYGNINGS- OG BRANNVESEN
etter fullmakt

Magne Strøm

Svein Askevold



REG. GRENSE
BEBYGGELSE
PARKERING
GARASJE/CARP.
VEIER
GANGVEIER
SETTAU

REKKEHUS 2+U ETG.	33 STK
REKKEHUS 2 ETG.	3 STK
REKKEHUS 1+U ETG.	20 STK
TILS.	56 STK
GARASJE/CARPORT	56 STK
PARKERING/PLASSER	26 STK

DATO	REV.	REV. OMFATTER	SIGN.
8.8	C	JUST. GANGVEIER, SANDLEKEPL, HUS 8-9	
10.8	B	12 LEILIGHETER DELT I 4+8. GARASJER	
8.8	A	REV. CARPORT + GARASJE	

FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN

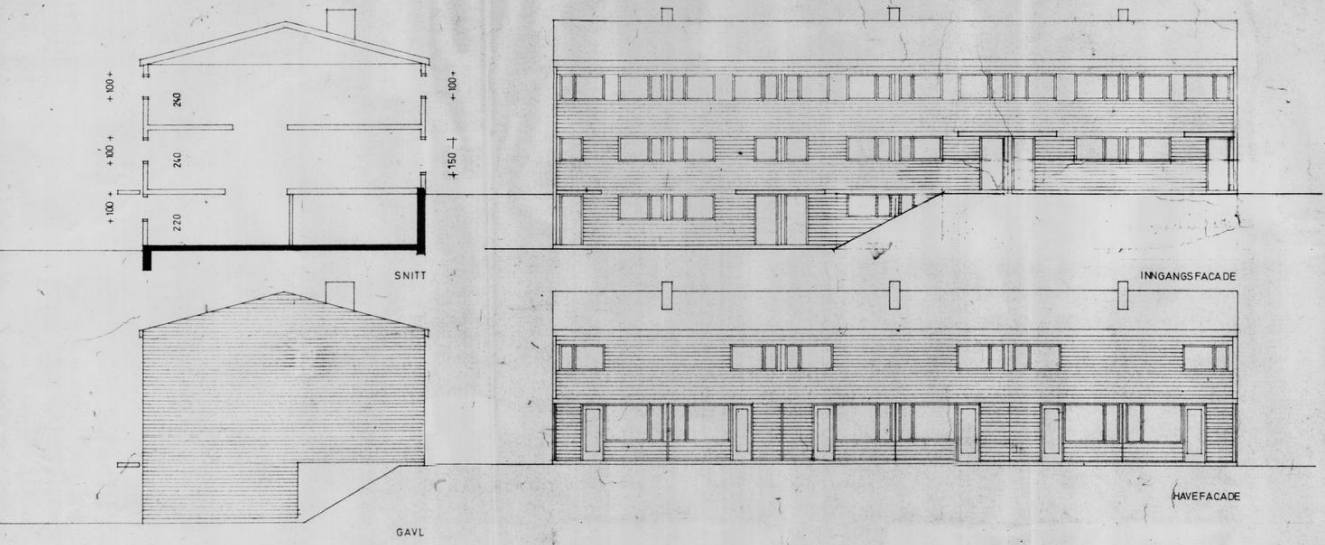
HAUG/KRYDSBY, 97/2

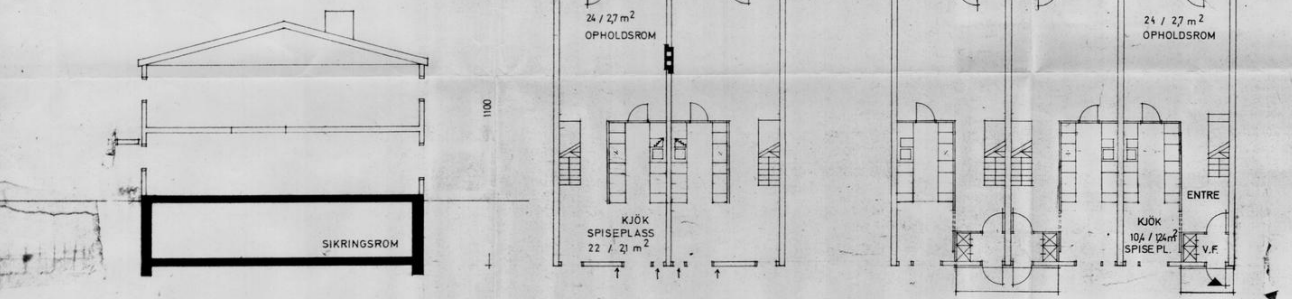
M 1:1000 | TEGN. NR. 106001 | DATO 20.2.67.

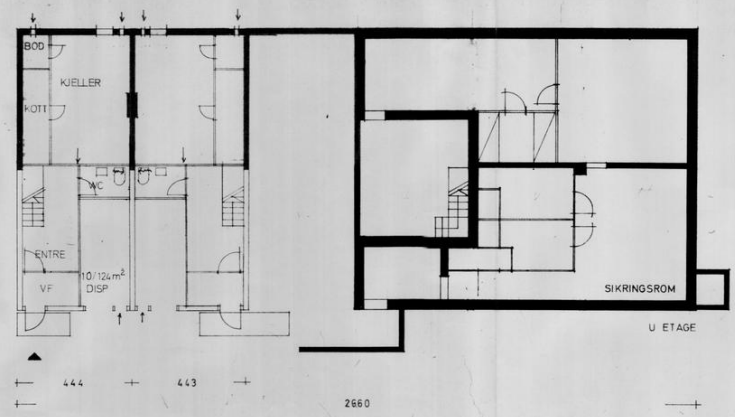
A/S SELVAAGBYGG
ERIK O. CHRISTENSEN MNÅL.

DH+36985

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Nr. 441-67
Bilag nr. 17 in dupio
Mottatt 18. AUG 1967







DH+36086

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 447-67
Bilag nr. 4
Mottatt 1 JUL 1967

	D				
	C				
	B				
	A				
DATO	REV.	REV. OMFATTER	SIGN.	TEGNET: O.N. 24.5.67	

HAUG KRYDSBY
G. nr. 97 Bnr. 2

PLAN SNITT FACADE

A/S SELVAAGBYGG

M 1:100 TEGN. NR. 106 7.01

HUSTYPE: REKKEHUS 08F 20F 2 • U, 2

HUS NR.: 7

dok. 1/6-67

Vannverk

Helseråd 22 mai 1967

Feiermest. 1 mai 1969

YGGEMELDING

OGHERRE B.kommunale Boligselskap

BYGGER A/S Selvaagbygg

ANSVARSHAVENDE Arnulf Monsrud

ANSVARSHAVENDE

MELDING INNLEVERT 30/5 67 MATERIALER INNVILGET

NABOER VARSLET ja OPPMÅLING REKVIRERT

BEHANDLET I BYGNINGSRÅDETS MØTE DEN 29/6-67

BEREGNET 21/6-67 BYGNINGSGEBYR KR. 350.-

FERDIG ATTESTERT 30/5 67 Hjelpekontrollør » 1000.-

KONTROLL AV STAT. BEREGNINGER »

TILSAMMEN KR.

BETALT 7/7-67

BILAG:

1) Rammetillatelse 2 eksp.
2) Brev 31/7-67 fra A/S Selvaagbygg
3) Tegn. 2 eksp.
4) Tegn.
5) Brev 4/5-67 fra A/S Selvaagbygg
6) Brev 3/5-67 fra A/S Selvaagbygg
7) Tegn. 2 eksp.
8) Tegn. 2 eksp.
9) Brev 2/6-67 fra Brev 31/7-67 fra A/S Selvaagbygg
10) Brev 30/6-67 fra A/S Selvaagbygg
11) Søkn. om disp. 30/6-67 fra A/S Selvaagbygg
12) Brev 31/7-67 fra A/S Selvaagbygg
13) Tegn.
14) Tegn.
15) Tegn. 208-3. 2 eksp.
16) Brev 31/5-67 fra A/S Selvaagbygg
17) Tegn. 2 eksp.
18) Tegn. 2 eksp.
19) Brev 31/7-67 fra
20) Brev 31/5-67 fra Departementet
21) Brev fra
22) Brev 31/7-67 fra A/S Selvaagbygg
23) Brev 29/2-68 fra
24) Brev fra A/S Selvaagbygg
25) Brev 9/6-68 fra Ing. vann
26) Tegn. 4 eksp. 2/9-69 3 eks.
27) Brev 2/9-69 fra A/S Selvaagbygg
28) Ing. vann gebyr 24/9-69 3 eks.
29)
30)
31)
32)
33)
34)
35)
36)
37)
38)
39)
40)

GR.NR. 97 BR.NR. 2 TOMT NR. AV H Aug

GDR.: Haløvn. 24

NR. 441-67 EIER B.kommunale Boligselskap

B 259-66 47-68

441-67

HOLMENVEIEN 19, VINDEREN, OSLO 3
TLF. [redacted] - BANKGIRO 3927 65 / 163
24 70 90

A/S SELVAAGBYGG

Mottatt 6 JUNI 1967

OSLO 31. mai 1967

DERES REF.

VÅR REF. OK/GA

Bærum kommune
Bygningsvesenet

SANDVIKA

Gnr 97, bnr 2. Haug-Krydsby, Lommedalen

Vi viser til godkjent reguleringsplan og innsendte byggemeldinger vedrørende denne eiendom og anmoder herved om å fågravetillatelse på eget ansvar.

pr. A/S SELVAAGB.CO

K. Klingenberg

Odd K. Klingenberg

BÆRUM KOMMUNE
HELSERÅDET
Kontoret: Tlfnl. 54 05 70

Distriktslegen — Tannlegen
Distriktslegen privat: Tlfnl. 54 80 27

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 441-67
Dag nr. 8
Mottatt JUN 1967

Sendes Bygningsvesenet.

Gnr. 97 - bnr. 2 - hus nr. 1 - Haug/Krvdsby.
Deres jrn. 441-67, B. b. jnr. 2328-67.

Etter de forelagte tegninger med beskrivelse anbefaler helserådets kontor approbasjon på følgende betingelser:

1. Kjøkken, bad, og w. c. rom må ha forskriftsmessig avtrekk ført over bygningens tak.
2. W. c. rom som ikke har vindu må ha frisklufttilførsel.
3. Entre i underetasjen må isoleres som for beboelsesrom også gulv, for at den kan kunne brukes som direkte adkomst både til beboelsesrom og kjellerrom.
4. Det forutsettes at rom i underetasjen merket disp. ikke skal benyttes som beboelsesrom.

Bærum helseråd, 20/6-67

S. Hofseth.
S. Hofseth.
e.f.

Bærum Helseråd
J.nr. 2328-67

BÆRUM KOMMUNE
Brannvesenet

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 441-67
Dag nr. 9
Mottatt 22 JUN 1967

Bekkestua, 21. juni 1967

Jnr. X.E. 844/67-9

NS/kf

Vei 815, gnr. 97 bnr. 2 hus nr. 1 Haug/Krydsby.
Byggeanmeldelse, rekkehus - 4 leiligheter.
Bygningssjefens eksp. av 6. juni 1967. Jnr. 441-67.

Sendes Bærum helseråd.

Det anmeldte rekkehus, som delvis er på 3 etasjer og har en grunnflate på 195 m², skal føres opp i trekonstruksjoner. Det er derfor nødvendig med departementets dispensasjon.
Brannsjefen finner i dette tilfelle å kunne anbefale dispensasjon på følgende betingelser:

1. **Såvel himling som vegger må innvendig kles med brannherdig kledning.**
2. **Vegger mellom leiligheter må utføres som "halvstoppvegg".**
3. **Husbrannslanger og event. annet nødvendig slokkingsutstyr må anskaffes og monteres i samråd med brannsjefen.**
4. **I soverom hvor avstanden fra vindusbrett til jordsmonnet er mer enn 5 meter, må det monteres forskriftsmessig branntau.**

Forøvrig forutsetter en at arbeidene i sin helhet blir utført i samsvar med gjeldende bestemmelser.

Bærum brannsjefkontor

N. Strandskogen
branningeniør
bem.

HOLMENVEIEN 19, VINDEREN, OSLO 3
TLF. 24 70 90 BANKGIRO 502769/163

A/S SELVAAGBYGG

OSLO. 30. juni 1967
DERES REF.
VÅR REF. OK/LF

Bærum kommune,
Bygningsvesenet,
Rådhuset,
Sandvika.

BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 441 - 67
Bilag nr. 10 inntegn.
Mottatt 1 JUL 1967

Gnr. 97, bnr. 2, Kryssby - Haug. Hus nr. 1 Jnr. 441 -67

Vi viser til telefonsamtale med ingeniør Johannesen og innsender herved dispensasjonssøknad fra Bygningslovens § 72 for 4-mannsbolig i 2 etasjer med underetasje.

pr. A/S SELVAAGBYGG

Odd K. Klingenberg

Bilag.

HOLMENVEIEN 19, VINDEREN, OSLO 3
TLF. 24 70 90 BANKGIRO 502769/163

A/S SELVAAGBYGG

OSLO. 30. juni 1967
DERES REF.
VÅR REF. OK/LF

**Det Kongelige Kommunal- og Arbeidsdepartement,
Kontoret for bygnings-og brannvesen,
Postboks 8112 - Oslo Dep.,
Oslo 1.**

BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 441 - 67
Bilag nr. 11 inntegn.
Mottatt 1 JUL 1967

Gnr. 97, bnr. 2, Kryssby - Haug. Hus nr. 1. Jnr. 441-67

Under henvisning til vedlagte tegninger søker vi herved om dispensasjon fra Bygningslovens § 72 for 4-mannsbolig i 2 etasjer med underetasje.

Bygningen oppføres i tre med brannherdig kledning innvendig og halvstoppvegger mellom leilighetene.

pr. A/S SELVAAGBYGG

Odd K. Klingenberg

Bilag.

HOLMENVEIEN 19, VINDEREN, OSLO 3
TLF. [redacted] BANKGIRO 502769/183
24 70 90

A/S SELVAAGBYGG

441-67

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 441-67
Bilag nr. 12 in duplo
Mottatt -4. AUG. 1967

Bærum Kommune
Bygningsvesenet
SANDVIKA

OSLO. 3. juli 1967.
DERES REF.
VÅR REF. PS/RLA

Vedr. Haug/Krydsby - gnr. 97 - bnr. 2. Fundamentering på kjellerkult.

Vi søker herved om godkjennelse av fundamentering av rekkehusene oppå kjellerkulten som vist i prinsipp på vedlagte tegning 208-3.

Utførelsen er tidligere godkjent av Bærum Bygningsvesent, kfr. fotostatkopi av godkjennelsen datert 16. februar 1962.

Ovenstående fundamenteringsmåte har vi benyttet med bare gode erfaringer i ca. 15 år, første gang i 1952 som prøve i Oslo, og vi vedlegger fotostatkopi av Byggforskningsinstituttets WBI-(12) 401, fig. 25 og Boligdirektoratets B.D. blad 3103, fig. 3, som viser samme prinsipp på fundamenteringen.

Vi håper å kunne få et imøtekommende svar fra Dem i nær fremtid.

Med hilsen
pr. A/S SELVAAGBYGG
Per Sontum

HOLMENVEIEN 19, VINDEREN, OSLO 3
TLF. [redacted] BANKGIRO 502769/183
24 70 90

A/S SELVAAGBYGG

BÆRUM BYGNINGSRÅD
441-67
16
-8. AUG. 1967

Bærum Kommune
Bygnings- og reguleringsvesenet
SANDVIKA

OSLO. 18. august 1967.
DERES REF.
VÅR REF. PS/RLA

Vedr. gnr. 97, bnr. 2, tomt nr. 1. Jnr. 441-67.

Vi viser til Deres brev av 14. ds., jnr. 442-67, og sender vedlagt reviderte planer og fasader samt situasjonsplaner overensstemmende med rådets vedtak.

Med dette skulle alle formalia være i orden, og vi ber om byggetillatelse snarest mulig.

Med hilsen
pr. A/S SELVAAGBYGG
Per Sontum

2 sett planer og fasader
5 2 situasjonsplaner

HOLMENVEIEN 15, VINDEREN, OSLO 3
TLF. [redacted] BANKGIRO 5037697183
247090

A/S SELVAAGBYGG

OSLO. 28. september 1967
DERES REF.
VÅR REF AE/LF

Bærum kommune,
Bygnings- og reguleringsvesenet,
Rådhuset,
Sandvika.

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr: 441-67
Bilag 19
Mottatt 29 SEP 1967 duplo

Gnr. 97, bnr. 2. Haug/Krydsby. Hus nr. 1 Jnr. 441-67

I henhold til approbasjonsbetingelser av 21.september d.å. oversendes 1 tegning av plan, snitt og fasader for ovennevnte bygg.

Med hilsen

pr. A/S SELVAAGBYGG

Arne Enobakk

Arne Enobakk

Bilag:
1 kop. tegn. nr. 106-1-01
3 " " " 106-2,3,10-01
1 " " " 106-4-01
2 " " " 106-5,6-01
1 " " " 106-8-01
1 " " " 106-9-01

Teknisk rådmann reg. nr. X.I.^{2}.A. 80-1967. HjS/BB.

Dispensasjon fra byggeforskriftene for oppføring av rekkehus på tre etasjer med grunnflate 195 m^2 på gnr. 97, bnr. 2, tomt 1 av Haug.
Kommunal og Arbeidsdepartementets skriv av 3. oktober 1967.

./. Sendes med vedlegg herr bygnings- og reguleringssjefen (Deresjnr.441/67) til videre forføyning.

Sandvika, den 4 oktober 1967.

Rådmannen for tekniske saker.

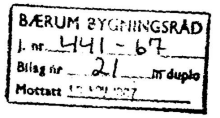
A/ Getz

Hj. Selmer

11 OKT 1967

HOLMENVEIEN 19, VINDEREN, OSLO 3
TLF. [redacted] - BANKGIRO 502769/163
24 70 90

A/S SELVAAGBYGG



OSLO. 9. november 1967
DERES REF.
VÅR REF. OK/LF

Bærum kommune,
Bygnings- og reguleringsvesenet,
Rådhuset,
Sandvika.

Gnr. 97, bnr. 2, Haug. Jnr. 441 - 450/67, våningshus
" ~~712 - 716/67~~, garasjer

"Forenklet Kontroll" på byggeplassen

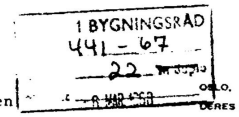
Vi viser til Deres brev av 6. november og søker herved om å få utøve selvkontroll på denne byggeplass. Daglig leder på stedet er formann Petter Åserud, og han er gjort kjent med Bygningsvesenets betingelser.

pr. A/S SELVAAGBYGG

Odd K. Klingenberg

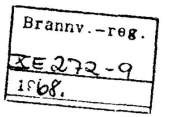
HOLMENVEIEN 19, VINDEREN, OSLO 3
TLF. [redacted] - BANKGIRO 502769/163
24 70 90

A/S SELVAAGBYGG



Bærum Brannvesen
v/ branningeniør Strandskogen
Gl. Ringeriksv. 42
BEKKESTUA

OSLO. 15. februar 1968
DERES REF.
VÅR REF. PS/GD



Vedr. Krydsby, rekkehus - Halvstoppvegger.

Vi viser til telefonsamtale med branningeniør Strandskogen angående halvstoppvegger.

På Krydsby føres halvstoppvegger opp til himling i øverste etasje. Himlingen utføres horisontalt med takbjelker isolert med 15 cm mineralull og kledd med 13 mm gipsplater. Denne utførelsesmåte vil brannmessig virke som om halvstoppveggen brettes til siden sammenlignet med tidligere godkjent konstruksjon med himling av trepanel. Over himling og takåser påføres for å få nødvendig takfall.

Vi bekrefter avtale at denne påføring skilles for hver 4. leilighet 196 m2 med gipsplate som føres helt opp til takboret.

Med hilsen
pr. A/S SELVAAGBYGG

Per Sontum

9-8.

Bærum kommune
BRANNVESENET

441-67
23 -
6 MAR 1968

Bekkestua, 26. februar 1968

X.B.272/68-9 NS/kf

Vei 815 , gnr. 97 bnr. 2 hus nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10,
Haug/Krydsby.
Vedr. halvstoppvegg på loft.
Brev av 15. februar 1968 fra A/S Selvaagbygg.
Bygningsvesenets jnr. 441 - 442 - 443 - 444 - 445 - 446 - 447 - 448 -
449 - 450/67.

Sendes Bærum bygningsvesen.

En viser til ovennevnte brev fra A/S Selvaagbygg og meddeler med dette at brannsjefen ikke har noe å bemerke til den angitte utførelse av skiller på loft.

Bærum brannsjefkontor

N. Strandskogen
branningeniør
bem.

HOLMENVEIEN 18, VINDEREN, OSLO 3
TLF. [redacted] BANKGIRO 502769/183
24 70 90

A/S SELVAAGBYGG

441-67
24
13 JUN 1968

Bærum kommune,
bygningsvesenet,
Rådhuset,

1300 SANDVIKA

OSLO den 12. august 1968
DERES REF.
VÅR REF. N-rt/Tho

Vi. Haug/Krydsby gnr. 97, bnr. 2.

Vi søker herved om innflytningstillatelse ifølge nyhus:

Hus nr. 2	19. august
Hus nr. 1	26. august

Med hilsen,
pr. A/S SELVAAGBYGG

Knut Monrad-Hansen.

BÆRUM KOMMUNE
INGENIØRVESENET

RÅDHUSET
TELEFON SENTRALBORD 140870

SANDVIKA, 5 november 1968.

Arkiv nr. X.D.34/68. JØ/BM.
Ved besvarelse bes dette nr. oppgitt.

-6 NOV 1968

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Løpe nr. 441-67
Bilag nr. 25 fa dupla
Mottatt

Bygnings- og reguleringsvesenet.

Vedr. Selvaags byggefelt langs vei 815 på Krydsby - Haug.

En vil gjøre oppmerksom på de store overvannsmengder som kommer fra disse tomtene ut på vei 815.

Store gårds- og parkeringsplasser er her asfaltert likesom alt takvannet går direkte ut på asfalten. Dette fører under regnvær til store vannføringer ut i veibanen.

En tør be bygningsvesenet pålegge byggherren å løse dette overvannsproblem. f.eks. ved gårdsplass-sluk som også tar takvannet.

Bjørn Borgen

Jan Øderud

BÆRUM KOMMUNE
Bygnings- og reguleringsvesenet.

B. ing. V-reg.
X. B. 8.
1969.

Jnr. 441-67 jnr. 446-67. TO/BB.
" 442-67 " 447-67.
" 443-67 " 448-67.
" 444-67 " 449-67.
" 445-67 " 450-67.
"

657

Sandvika, den 19. februar 1969.

Innkommet

Herr kommuneingeniøren,
h e r .

Gnr. 97, bnr. 2, parsell 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10 av Haug.

En vil herved forespørre om det fra kommuneingeniørens side er noe å bemerke til at ferdigattest blir utskrevet for rekkehusene på ovennevnte byggefelt.

./. Til orientering vedlegges situasjonskart, bilag 2.

For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f.

10 MAR 1969

Reg.nr. X.B. 8/69. EBE/SB.
Gnr. 97, bnr. 2, parsell 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10 av Haug.
Vei 815.
Eier: Olav Selvaag.
Bygnings- og reguleringsvesenets ekspedisjon av 19. februar 1969.
Jnr. 441 - 67 jnr. 446 - 67. TO/BB.
" 442 - 67 " 447 - 67.
" 443 - 67 " 448 - 67.
" 444 - 67 " 449 - 67.
" 445 - 67 " 450 - 67.

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 441-67
Bilag nr. 26 in duplo
Mottatt 10 HØ 1969

Sendes tilbake til bygnings- og reguleringsvesenet.

Ingeniörvesenets veiavdeling har sett på saken den 5. mars 1969.

Vei 815 er ferdig bygget til og langs de ovennevnte parseller. Avkjörseler med snuplass på egen grunn er anlagt og asfaltert. Flere av avkjörselene har for bratt stigning, og noe av takvannet fra rekkehusene renner ut på vei 815. För sluk er nedsatt eller takavlöpene er forandret og avkjörselene bragt i forskriftsmessig orden kan ikke veiavdelingen anbefale at det utstedes ferdigattest.

Bærum ingeniörvesen, 10. mars 1969.

R. Storsæter

E. Becker-Eriksen.

HOLMENVEIEN 19, VINDEREN, OSLO 3
TLF. 247038 - BANKGIRO 8027681163

A/S SELVAAG BYGG

OSLO. 9. september 1969
DERES REF.
VÅR REF. PW/LF

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 441-67
Bilag nr. 24
Mottatt 12. SEP 1969

Bærum kommune,
Bygningskontrollen,
1300 Sandvika.

Vedr. gnr. 97, bnr. 2, Haug/Krydsby, Lommedalen

Vi anmoder om ferdigbesiktigelse for garasjer og boliger som følger:

Garasjer - Jnr. 712 - 713 - 714 - 715 - 716/67

Boliger - " 441 - 442 - 443 - 444 - 445 - 446 - 447 - 448 - 449 - 450/67.

Med hilsen
pr. A/S SELVAAG BYGG

Per Widding

BÆRUM BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN Side

3305

Jnr. 441-67, TO/AF. Innkommet 19/9-69

Inng. 7-reg.
X. B. 8.
1969.

Gnr. 97, bnr. 2 av Haug.
Eier: Bærumsbedriftenes Boligselskap.

Ingeniörvesenet.

En har fra A/S Selvaagbygg fått opplyst at ingeniörvesenets krav vedrörende bortledning av overflatevann fra veibanen er utfört.

En vil be om å få dette bekreftet.

Sandvika den, 19. september 1969.

For bygningssjefen
Torstein Olsen
e.f.

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 441-67
Brev nr. 28 In dupio
Mottatt 22 SEP 1969

Reg.nr. X.B. 8/69. RSt/SB.
Gnr. 97, bnr. 2 av Haug.
Eier: Bærumsbedriftenes Boligselskap.
Bygnings- og reguleringsvesenets ekspedisjon av 19. sept.-69.
Jnr. 441-67. TO/AF.

Tilbakesendes bygnings- og reguleringsvesenet idet skal opplyses:

Mandag 18/8-69 avholdtes befaring med overingeniör Monrad-Hansen og Sontum samt formann Widdig fra Selvaagbygg A/S, avdelingsingeniör Öderud fra anleggs- og prosjekteringskontoret, overingeniör Storsæter og avdelingsingeniör Knut Kreken fra veivesenet.

Det ble under befaringen påvist hvilke krav veivesenet måtte stille for å hindre overvann ut i veibanen fra bebyggelse på gnr. 97, bnr. 2.

Ny befaring ble avholdt torsdag 4/9-69 hvor avdelingsingeniör Knut Kreken og underskrevne deltok fra veivesenet. De mangler som var påtalt 18/8-69 forsåvidt angår overvann på offentlig vei fra Bærumsbedriftenes Boligselskap var da utbedret.

Bærum ingeniörvesen, 24. september 1969.

R. Storsæter

BÆRUM BYGNINGSVESEN

Bærum Helseråd
J.nr. 2456-67

J.nr. 441-67. 11 SEP 1967

Ekspedisjonsdokument

243

angående rekkehus

Gnr. 97 Bnr. 2 Tomt nr. 1

eier Bærumbedr. Boligselskap Innlevert 30/7-67.

Adresse Lommedalen.

Oversendes herr kommuneingenioren med anmodning om å opplyse om det er noe å bemerke til vann- og kloakkforholdene.
Situasjonsskisse vedlegges.
Saken bes sendt videre til helserådet og elektrisitetsverket til uttalelse og tilbakesendt bygningsvesenet via vannverket.

Bærum bygningsvesen, den 1/8-67.

For bygningssjefen
Reidun Olsen
e.f.

Sendes helserådet.

Intet arbeide på sanitæranlegget må påbegynnes før reglementert anmeldelse fra autorisert rørlegger er godkjent av vannverket.
Graving i offentlig veiområde må ikke påbegynnes før ingeniörvesenets tillatelse er gitt. Tillatelse til legging av ledninger over annen manns grunn må søkeren selv innhente.
Rekvirenten skal før graving påbegynnes varsle vedkommende telefonanlegg og Bærum Elektrisitetsverk for påvisning av kabler. Han er ansvarlig for skade på disse, og har på egen bekostning å utføre det for disses beskyttelse nødvendige arbeide.
Tilknytningsavgift og avgift for vann i byggetiden betales etter de gjeldende bestemmelser. Anordning og drift av sanitæranlegget skjer på eierens eget ansvar, og han er forpliktet til å rette sanitære mangler eller mulige ulemper som måtte oppstå.
De antydede stikkledninger må kunne betraktes som en av flere mulige løsninger. Den utførende rørlegger må i samråd med byggherren anmelde den gunstigste fremføring av ledningene.

IP/HØ

Når byggefeltet er ferdig opparbeidet med veier, vann- og kloakkledninger, kan stikkledninger til det anmeldte bygg uttas herfra.

Huskloakken skal gå til felles renseanlegg som ennå ikke er påbegynt bygget.

Huseierne i dette strøk vil bli avkrevet en tilknyttingsavgift og en årlig driftsavgift for vedlikehold av kloakkrenseanlegget.

Bærum vannverk 3/7-1967
Kjell A. Thomassen

I. Proyse

3000. ABB. 6-66.

Sendes elektrisitetsverket.

Helserådets kontor tiltrer vannverkets uttalelse. Sanitæranlegget for nevnte våningshus må være ferdig før det flytter folk inn i huset.

Bærum helseråd, 11. juli 1967.
S. Hafseth.
a.f.

Sendes Bærum vannverk.

Noen vilkår for strømleveranse.

Elektrisitetsverket forbeholder seg adgang til å anbringe ledninger, barduner og fester for stolper og for eventuelt gate- eller veilys på de eiendommer som har stikkledning.
Når elektrisitetsverket finner det nødvendig av hensyn til strømleveringen til vedkommende eiendom eller distrikt, har det rett til å kreve avstått rom i bygning eller grunn for transformatorstasjon.
Intet arbeide på den elektriske installasjon må påbegynnes før reglementert anmeldelse fra aut. installatør er godkjent av elektrisitetsverket.
Forøvrig viser en til gjeldende strømleveringsvilkår som fåes ved henvendelse til elektrisitetsverket.

Elektrisk romoppvarming.

Hvis det foreligger planer om elektrisk romoppvarming i bygningen, må elektrisitetsverket kontaktes for å få brakt på det rene om det i vedkommende distrikt er mulig å levere strøm til dette formål.

Elektrisitetsverket har ikke noe å bemerke til bygningens plassering.

Bærum elektrisitetsverk, den 7/6 1967

Tilbakesendes med bilag bygningsvesenet.

Bærum vannverk, den 9/6 19 67

Kjøp/kjøpekontrakt datert 2.6.67 Gebyr kr. 350,-
198 m² 2+0.

Jnr.: 441-67 bilag 1-4, 5-18 Gnr. 4 Bnr. Dato. 2.6.67
22.8.67

Våningshus

Byggemeldingsskjema undertegnet av byggherre og anmelder. 22.8.67
Naboer og gjenboer varslet (rek.bevis datert) 22.8.67
(1) Foreligger stadfestet reguleringsplan med vedtekter.....
Bebyggelsen i samsvar med reguleringsplan.....
Ligger til 1 riksvei, 2 fylkesvei, 3 kom.vei, 4 stikkvei.
Er vei opparbeidet og godkjent.....
Minste avstand til nabogrense (m) 5,5 m
(2) Netto tomteareal (eksklusive veier) (a) m².....
Bebygd areal, våningshus (b) 198 m²
" " , garasjer (biloppstillingsplasser) (c) 4 stk
Boligflate (m²).....
(3) Antall leil. 1 rom (a), 2 rom (e), 3 rom (f), 4 rom (g) 4 g
Samlet antall leiligheter.....
i = 100 (b+c)/a .....
Utnytteisesgrad,.....
Protester, bilag.....
Tilsvar, bilag.....
Nødvendig med dispensasjon fra reguleringsvedtekt, jfr.....
" " " " veilovens § 7).....
" " " " bygningslovens § 70 22.8.67
" " " " bygningslovens § 75 22.8.67
" " " " bygningsvedtektenes §.....
(4) " " " " tilfeldstrøm 7/6 1967
" " " .....
Uttalelse fra trannvesen, bilag 9
" " helseråd, bilag 8
" " veisjefen, bilag 4
" " .....

Anmerkninger.
(1) Utdrag bilag 2. Reguleringsmessig i orden.
(2) Situasjonskartet viser ikke parselloppdelning.
(3) Rom merket disp. i underetasje er ut til å være beboelsesrom.
Alle 5 mm + kj. for særlige leiligheter.
Jf pkt. 3. Hvis minimumskravene: Bruttogolvflate = 68+198+108 =
504 m² > 400 m²
jf 12-10. Søknad om spesiell fraskrivning skall godkj. i sek B.12-52)
3-7-67

22867

fnr. 441-67

Byggemelding på rekkehus på rekkehustomt på gnr. 97 bnr. 111 2 (unit nr 2 av Haug. Eier: Bærum-bedriftenes Bilgarasjelag. Bilag 16-18

Forslag til vedtak:

Tegningene godkjennes

Dispensasjon fra byggingsteknisk forskrift §§ 70 og 73 anbefales på grunn av at bilgaragen ligger 21 juni 1967

Byggemeldingen godkjennes for bruk på betingelse av at bilgaragen ligger 22 juni 1967

Tillatelsen bortfaller, dersom [redacted] ikke er igangsatt innen 6 måneder, 6 juli 1968 jfr. byggeforskriftene § 111 (Lovdata 1965 side 329)

Nærmere bestemmelser i tilknytning til driften av garasjen.

Oppmelding.

5. april 1967.

R. 259-66, bilag 15, CR/RC.

Herr rådmannen for tekniske saker.
Telegrafverket, Oslo distrikt, Kirkegt. 15, Oslo 1.
Oppmålingsvesenet.
Ingeniørvesenet. Deres reg.nr. X.I.2-B.12-66.
Elektrisitetsverket. Deres ref. CR/AB/581.
Herr parksjefen.

Gnr. 97, bnr. 2.

Til underretning meddeles at byningsrådet i møte den 16. mars 1967 fattet følgende vedtak:

"Bilag 15 godkjennes som mindre vesentlig endring av stadfestet regulering. I kontraktene med borettshaverne må bestemmes hvilke bileppstillingsplasser de respektive borettshavere disponerer. Fortau i vei 815 må i tilfelle plasseres i samsvar med stadfestet regulering. Dørsvingene må være kjørbare."

En kopi av den endrede plan, bilag 15, vedlegges.

Bygnings- og reguleringssjefen i Bærum.

Olav Hallset

BÆRUM KOMMUNE

Bygnings- og reguleringsvesenet.

Jnr.: 441-67bilag 2,3 og 5. GJ/EC.

Formular c

Sandvika, den 22. juni 1967.

Oppmålingsvesenet.

Gnr. 97 Bnr. 2 Parsell nr.: 1 av Haug

Oversendes oppmålingsvesenet med meddelelse om at bygningens beliggenhet kan påvises i marken som vist på vedlagte situasjonsplan, bilag 2.

Målsatt tegning, bilag 3 vedlegges og bes tilbakesendt bygningsvesenet når påvisning er foretatt.

For bygningssjefen

Knud Engelbreth
e.f.

Guthorm Johannesen

Rådhuset, Sandvika, 540870

Begge eksemplarer innsendes vitvit stand.

Journalnr.: Hvis nr.:

Arbeidets art:	Arbeidssted (adresse):	Gårdsnr.:	Bruksnr.:
Nybygg	Haug/Krydsby	97	2

Byggherre: Bærumsbedriftenes Boligselskap v/advokat Tor Bøhler, Dronningensgt. 28, Oslo 1

Adresse og telefonnr.:

Herr

Overingeniør Knut Monrad-Hansen
Fagtittel, navn

Holmenvn. 19
Adresse

Oslo 3
Poststed

24.70.90
Telefon nr.

Til søkeren.
Ved utfylling bør brukes skrivemaskin eller annen tydelig skrift, f. eks. teknisk skrift, formskrift e.l. I adressefeltet til venstre skriver De Deres fagtittel, navn, adresse og telefonnr.

Jeg søker herved om ansvarsrett for ovennevnte arbeid. Som ansvarshavende vil jeg påta meg ledelsen av og tilsynet med byggearbeidet, og ansvaret for at dette blir utført fagmessig, overensstemmende med approberte tegninger, skriftlig approbasjonsbetingelser og bestemmelser i bygningslov, bygningsvedtekter og byggeforskrifter, og pålegg som måtte bli gitt av bygningsmyndighetene. Jeg påtar meg likeledes å gi alle påbudte varsler om inspeksjon og for øvrig holde meg i kontakt med bygningskontrollen angående arbeidet. Jeg vil selv ta ansvaret for at min virksomhet ikke er i strid med håndverksloven eller entreprenørloven. Jeg er kjent med bygningslovens bestemmelser om straffeansvar i kap. XV og om reglene i kap. XVI om gjennomføringen av pålegg om å fjerne eller rette arbeid som er utført i strid med bygningslovgivningen m.v.

Bærum, den

Egenhendig underskrift

Erklæring fra byggherre:
Undertegnede byggherre erklærer seg villig til å rette seg etter de krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller for at byggearbeidet blir utført fagmessig, overensstemmende med approberte tegninger, skriftlig approbasjonsbetingelser og bestemmelser i bygningslov, bygningsvedtekter og byggeforskrifter og pålegg som måtte bli gitt av bygningsmyndighetene. Kontraktforholdet mellom ansvarshavende og byggherren er bygningsmyndighetene uvedkommende I tilfelle av at ansvarshavende av en eller annen grunn slutter før arbeidet er ferdig, forplikter jeg meg til å foranledige at arbeidet fullføres av en ny ansvarshavende godkjent av bygningsmyndighetene. Jeg er kjent med bygningslovens bestemmelser om straffeansvar i kap. XV og om reglene i kap. XVI om gjennomføringen av pålegg om å fjerne eller rette arbeid som er utført i strid med bygningslovgivningen m.v.

Bærum, den

Byggherrens underskrift

Fra bygningsvesenet:
Sendes tilbake til søkeren.
Ansvarsrett overensstemmende med ovenstående søknad og erklæringer meddeles. Vi forutsetter at De selv gir byggherren underretning om dette.

Byggetillatelseskort må være utstedt før arbeidet påbegynnes.

Bærum bygningsvesen, den 27. juni 1967.

For bygningssjefen

Knud Engelbreth
e.f.

ABB 3000 9-66

30. juni 1967.

~ 75-6.. Bilag 1 og 2. 1967.

A/ [illegible] Bygg,
[illegible]veien 19,
[illegible]

[illegible] av gulvkonstruksjon i våningshus på gnr. 97 bnr. 2.

Vi viser til Deres brev av 29. juni d.å. vedlagt in duplo [illegible] av gulvkonstruksjon lagt direkte på grunn i våningshus på ovennevnte eiendom.

Bygningsvesenet approberer gulvkonstruksjonen på følgende betingelser:
5 cm b tongstöp over 2 lag takpapp må armeres midt i [illegible] med armeringsnetter á 10 cm ruter og med 3,4 mm trådtykkelse. Påstöpet må oppvibles i passende felter.

For övrig må gulvkonstruksjonen utføres i samsvar med bet.kgl. Kommunal- og Arbeidsdepartements rundskriv jnr. 3463/65 D av 17. juni 1965.

For bygningssjefen

[illegible] Engelbreth
e.f.

[illegible] Johannesen

Byggings-og reguleringsvesenet.

Jnr.:	441-67, bilag	1-15.	Jnr.	446-67, bilag	1-11.
"	442-67, "	1-11.	"	447-67, "	1,2,4-12.
"	443-67, "	1-11.	"	448-67, "	1-11.
"	444-67, "	1-11.	"	449-67, "	1-11.
"	445-67, "	1-11.	"	450-67, "	1-11. KE/EC.

Sandvika, den 22. juli 1967.

A/S Selvaagbygg,
Holmenveien 19,
Oslo 3.

Gnr. 97, bnr. 2, tomt nr. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 av Haug.

Deres anmeldelse mottatt 30. mai 1967 på våningshus på ovennevnte eiendom har vært oversendt brannvesenet og helserådet til uttalelse.

./. Jfr. vedlagte kopi av brannsjefens og helserådets betingelser datert h.h.v. 21. og 28. juni 1967.

Saken ble lagt frem for bygningsrådet i möte 20. juli d.å.

Bygningssjefens innstilling:

"Dispensasjon fra bygningslovens § 72 og 73 anbefales på brannvesenets betingelser av 21. juni 1967.

Byggemeldingen godkjennes for övrig på betingelse av at det innredes tilfluktsrom for i alt 220 personer, samt på helserådets kontors betingelser.

Dessuten må betingelser vedtatt i möte 16. mars og 6. juli 1967 være oppfylt för huset tas i bruk (jfr. R.jnr. 259-66).

Nærmere betingelser vil bli meddelt i skriftlig approbasjon.

Söknad om fundamentering på kjellerkult (jfr. jnr. 441-67, bilag 12-15) godkjennes på samme betingelser som vedtatt i möte 15. februar 1962 (jfr. B.jnr.12-62)."

Formannens forslag:

"Fasadene godkjennes ikke."

Formannens forslag ble vedtatt mot 2 stemmer.

I henhold hertil bes De om å henvende Dem til overarkitekt Jarle Birketvedt, her, hva angår bearbeiding av fasadene.

./. Avgjörelser av bygningsrådet kan påklages til departementet, jfr. vedlagte avskrift av § 17 i bygningslov av 18. juni 1967.

For bygningssjefen
Knud Engelbreth
e.f.

BÆRUM BYGNINGSVESEN.
Jnr. 441-67-450-67. GJ/EC.

Sandvika, den 8. august 1967.

A/S Selvaagbygg,
Holmenveien 19,
Oslo 3.

Gnr. 97, bnr. 2, tomt nr. 1,2,3,4,5,6,7,8,9 og 10 av Haug.

En viser til konferanse med Deres overingeniör Per Sontum og ingeniör A. Enbakk i bygningsvesenet den 3. august d.å. vedrörende felles tilfluktsrom for rekkehus på ovennevnte eiendommer.

Bygningsvesenet godkjenner tilfluktsrom for i alt 110 personer innredet i rekkehus på tomt nr. 7, felles for rekkehus på tomtene nr. 4,5,6,7,8 og 9. Bruksretten til tilfluktsrommet forutsettes tinglyst. For rekkehus på tomtene nr. 1,2,3 og 10, er det ikke nödvendig å innrede tilfluktsrom i henhold til Deres opplysning om at rom merket "Disp." på plantegning av underetasjen skal brukes til bod.

For bygningssjefen
Güthorm Johannesen
e.f.

1. september 1967.

441-67. Bilag 16-18. KE/EC.

A/S Selvaagbygg,
Holmenveien 19,
Oslo 3.

Gnr. 97, bnr. 2, tomt nr. 1, Haug.

En viser til Deres brev av 18. august 1967 vedlagt reviderte planer og fasader, samt situasjonsplaner for rekkehus på ovennevnte eiendom.

"Tegningene godkjennes.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 72 og 73 anbefales på brannvesenets betingelser datert 21. juni 1967.

Byggemeldingen godkjennes for övrig på helserådets kontors betingelser datert 28. juni 1967.

Dessuten må betingelser vedtatt i möte 16. mars og 6. juli 1967 være oppfylt för huset tas i bruk. (R.jnr. 259-66).

Nærmere betingelser vil bli meddelt i skriftlig approbasjon."

Nota på bygningsgebyr er dags dato sendt Bærumsbedriftenes Boligselskap, Dronningensgt. 28, Oslo.

For bygningssjefen

Knud Engelbreth
e.f.

BÆRUM KOMMUNE

Bygnings-og reguleringsvesenet.

Jnr.: 441-67, bilag 1,4,11,17 og 18.
" : 442-67, " 1,4,11,13 og 15.
" : 443-67, " 1,4,11,13 og 15.
" : 450-67. " 1,4,11,13 og 17.
" : 447-67. " 1,4,12,19 og 20.
" : 448-67, " 1,4,11,13 og 14. GJ/EC.

Sandvika, 7. september 1967.

Herr rådmannen for tekniske saker,

her.

Gnr. 97, bnr. 2, tomt nr. 1,2,3,7,8 og 10 av Haug.
Eier: Bærumsbedriftenes Boligselskap, Oslo.
Søknad om dispensasjon fra bygningslovens § 73 kap. 50 pkt. 1 i departementets midlertidige tillegg av 1. desember 1965 til byggeforskriftene av 15. desember 1949.

./. Vedlagt oversendes søknad datert 30. juni 1967 fra A/S Selvaagbygg om dispensasjon fra bygningslovens § 73 kap. 50 pkt. 1 i byggeforskriftene i anledning av et rekkehus som ønskes oppført på ovennevnte eiendom.

./. Den prosjekterte bebyggelse er vist med gul farge på vedlagte situasjonskart, bilag 17.

Av byggemeldingen og de innsendte tegninger, stemplet bilag 18, framgår at rekkehuset vil få en grunnflate på 191 m², og skal oppføres i to etasjer + underetasje. Rekkehuset ønskes i sin helhet oppført i trekonstruksjoner, med brannhærdig kledning innvendig og halvstoppvegger mellom leilighetene.

./. Berörte naboer er varslet om byggeforetagendet i samsvar med bygningslovens § 94 nr. 3, jfr. vedlagte fotostatkopi av nabovarslet, stemplet bilag 4. Varslede naboer har ikke fremkommet med bemerkninger til byggemeldingen.

Om rekkehuset skal tillates oppført i samsvar med tegningene, må det dispenseres fra bygningslovens § 73 og kap. 50 pkt. 1 i byggeforskriftene.

Bygningslovens § 73 lyder:

"Trebygning i to etasjer må ikke oppføres med større grunnflate enn 200 m² og trebygning i en etasje ikke med større grunnflate enn 400 m². Særlige bestemmelser om trebygning gis ved forskrift."

Kap. 50 pkt. 1 har følgende bestemmelse:

"Trebygning må ikke oppføres med mer enn to etasjer. Loftet over 2. etasje må ikke innredes til beboelsesrom, arbeidsrom eller ildstedsrom. Bygningsrådet kan tillate at enkelte rom innredes når det brukes elektrisk lys, elektrisk oppvarming eller sentralvarme."

Departementet må således dispensere fra disse bestemmelser dersom rekkehuset skal tillates oppført.

Anmeldelsen med tegninger har vært forelagt brannvesenet. I brev av 21. juni 1967 til Bærum helseråd har brannsjefen anført:

"Det anmeldte rekkehus, som delvis er på 3 etasjer og har en grunnflate på 191 m², skal føres opp i trekonstruksjoner. Det er derfor nödvendig med departementets dispensasjon.
Brannsjefen finner i dette tilfelle å kunne anbefale dispensasjon på følgende betingelser:

1. Såvel himling som vegger må innvendig kles med brannherdig kledning.
2. Vegger mellom leiligheter må utføres som "halvstoppvegg".
3. Husbrannslanger og event. annet nödvendig slokkingsutstyr må anskaffes og monteres i samråd med brannsjefen.
4. I soverom hvor avstanden fra vindusbrett til jordsmonnet er mer enn 5 meter, må det monteres forskriftsmessig branntau.

Forövrig forutsetter en at arbeidene i sin helhet blir utført i samsvar med gjeldende bestemmelser."

Bygningsrådet anbefalte i möte 28. juli 1967 dispensasjon fra ovennevnte bestemmelser på brannsjefens betingelser.

En tillater seg å be om at saken i overensstemmelse med bygningslovens § 7 blir sendt departementet til avgjörelse.

For bygningssjefen

Knud Engelbreth
e.f.

Gutnbrr. Johannesen

441-67. GJ/MJ.

Bilag 7.

Herr Knut Monrad Hansen,
Holmenveien 19,
Oslo 3.

Bærumsbedriftenes Boligselskap

rekkehus

97 2 1

Haug

21. september 1967

28. september 1967

For Knud Engelbreth
e.f.

441-67, bilag 2o, GJ/RC.

A/S Selvaagbygg,
Holmenveien 19,
Oslo 3.

Gnr. 97, bnr. 2, tomt nr. 1 av Haug.

Deres söknad av 3o. juni 1967 om dispensasjon fra byggeforskriftenes kap. 5o pkt. 1 har om rådmannen for tekniske saker vært oversendt kommunal- og arbeidsdepartementet til avgjörelse, jfr. vedlagte fotostatkopi av departementets brev til rådmannen for tekniske saker av 3. oktober 1967.

Av departementets brev fremgår at dispensasjon er innvilget i samsvar med innsendt söknad og på vilkår fastsatt av bygningsrådet i möte 2o. juli 1967.

For bygningssjefen

Guthorm Johannesen
e.f.

BÆRUM KOMMUNE.
Bygnings- og reguleringsvesenet. Sandvika, 15. november 1967.

Jnr. 712-67, bilag 14. GJ/BK. Jnr. 441-67. Jnr. 446-67.
" 713-67. " 442-67. " 447-67.
" 714-67, " 443-67. " 448-67.
" 715-67. " 444-67. " 449-67.
" 716-67. " 445-67. " 450-67.

A/S Selvaagbygg,
Holmenveien 19,
Vinderen, Oslo 3.

Gnr. 97, bnr. 2 av Haug.

En viser til Deres brev av 9. november 1967 og godkjenner at Deres firma med formann Petter Åserud över selvkontroll ved oppföring av rekkehus og garasjer på ovennevnte eiendom på de betingelser som anfört i vårt brev til Dem av 6. november s.å. (Bygn.v. jnr. B.117-67).

For bygningssjefen

Knud Engelbreth
e.f.

Guthorm Johannesen

BÆRUM KOMMUNE
Bygnings- og reguleringsvesenet.
R.jnr. 259-66, bilag 24 - 25, OH/RC.

Sandvika, 18. desember 1967.

A/S Selvaagbygg,
Holmenveien 19,
Oslo 3.

Gnr. 97, bnr. 2. Haug/Krydsby.

Deres forslag til endring av gangveier på ovennevnte byggefelt mottatt ved brev av 27. november 1967 har vært oversendt til brannsjefen. Ved brev av 13. desember 1967 har han meddelt at han ikke har å bemerke. Etter dette er forslaget å anse som godkjent.

Bygnings- og reguleringssjefen i Bærum.

Olav Hallset

BÆRUM KOMMUNE

Bygnings- og reguleringsvesenet.

Jnr. 441-67, bilag 22 og 23. Jnr. 446-67, bilag 18.
" 442-67, " 18. " 447-67, " 24.
" 443-67, " 18. " 448-67, " 18.
" 444-67, " 22. " 449-67, " 22.
" 445-67, " 18. " 450-67, " 20. MAS/EC.

Sandvika, den 7. mars 1968.

A/S Selvaagbygg,
Holmenveien 19,
Oslo 3.

Gnr. 97, bnr. 2, tomt nr. 1-10 av Haug.

Bygningsvesenet har med brannvesenets uttalelse fått oversendt Deres brev datert 15. februar d.å. angående utførelse av halvstoppvegger i rekkehus på ovennevnte eiendom, jfr. vedlagte gjenpart av brannsjefens uttalelse av 26. februar d.å.

./.

Bygningsvesenet henholder seg hertil og godkjenner den angitte utførelse av skiller på loft, som beskrevet i Deres brev.

For bygningssjefen

... Audun Standnes
e.f.

BÆRUM KOMMUNE

Bygningsvesenet.

Jnr. 441-67. 442-67. Bilag 19 og 24. TO/AJ.

Sandvika, den 16. august 1968.

Ansvarshavende:
Herr Knut Konrad Hansen
Holmenvn. 19
OSLO 2

Eier:
Bærums bedriftenes boligselskap
v/advokat Tor Böhler
Dronningensgt. 28
OSLO

Gnr. 97, bnr. 2, tomt nr. 1 og 2.
Adresse: Haug.

En viser til brev av 12/8 d.å. fra A/S selvaagbygg om å utstede midlertidig brukstillatelse for rekkehus på ovennevnte eiendom.

Befaring vil bli foretatt 12. september kl. 10^{30}.

NB. Både eier og ansvarshavende bør være tilstede ved befaringen.

For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f.

Gjenpart sendt til:

...bygningsvesen.

Jnr. 441-67 Jnr. 446-67 Sandvika, 30. august 1968.
" 442-67 " 447-67
" 443-67 " 448-67
" 444-67 " 449-67
" 445-67 " 450-67

Bærumsbedriftenes Boligselskap
Dronningensgt. 28
OSLO 1

A/S Selvaagbygg
Holmenveien 19
OSLO 3

Gnr. 97, bnr. 40, rekkehus nr. 1,2,3,4,5,6,7,8,9 og 10 av Haug.

Sekretær Selmer hos teknisk rådmann har 27. august d.å. opplyst at avgiftsplikt for drift og vedlikehold av kloakkrenseanlegget inngår som intergrerende del av kontrakt mellom utparsellanten og kommunen.

Krav om tinglyst erklæring under pkt. 3 i vårt brev til Dem av 19. august d.å. utgår.

For bygningssjefen
Guthorm Johannesen
e.f.

Gjenpart til:

Teknisk rådmann
her

Vannverket
her

Advokat Tor Böhler
Dronningensgt. 28
OSLO

BÆRUM KOMMUNE.
Bygningsvesenet.

Jnr.: 441-67. Bilag 25.
" 442-67. " 20.
" 443-67. " 20.
" 444-67. " 22. GJ/EC. Sandvika, 26. november 1968.

A/S Selvaagbygg,
Holmenveien 19,
OSLO 3.

Bærumbedriftenes Boligselskap,
v/advokat Tor Böhler,
Dronningensgt. 28,
OSLO 1.

Gnr. 97, bnr. 2, tomt nr. 1,2,3 og 4 av Haug.

Under henvisning til vedlagte gjenpart av ingeniørvesenets brev
./. til bygningsvesenet av 5. november d.å. gis med dette pålegg om avledning av tak-og overvann til kloakk på en måte som ingeniørvesenet kan godkjenne. Jfr. bygningslovens § 68. Arbeidet må være utført innen 1. mars 1969.

Skriftlig melding om at pålegget er etterkommet må sendes bygningsvesenet snarest mulig og senest innen 5. mars 1969.

For bygningssjefen
Knud Engelbreth
e.f.

Gjenpart til:
Eiendomssjef G. Gussgard, her.
Ingeniørvesenet her.

Guthorm Johannesen

BÆRUM KOMMUNE

Bygnings- og reguleringsvesenet.

Jnr. 441-67 jnr. 446-67. TO/BB.
" 442-67 " 447-67.
" 443-67 " 448-67.
" 444-67 " 449-67.
" 445-67 " 450-67.
"

Sandvika, den 19. februar 1969.

Herr kommuneingeniören,
h e r .

Gnr. 97, bnr. 2. parsell 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10 av Haug.

En vil herved forespörre om det fra kommuneingeniörens side er noe å bemerke til at ferdigattest blir utskrevet for rekkehusene på ovennevnte byggefelt.

./. Til orientering vedlegges situasjonskart, bilag 2.

For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f.

BÆRUM KOMMUNE
Bygnings- og reguleringsvesenet
Jnr. 441-67. Bil. 26. Jnr. 446-67.
" 442-67. " 447-67.
" 443-67. " 448-67.
" 444-67. " 449-67.
" 445-67. " 450-67.

Sandvika, den 12. mars 1969.

A/S Selvaagbygg,
Holmenveien 19,
O S L O 3.

Bærumsbedriftenes Boligselskap
v/advokat Tor Böhler,
Dronningensgt. 28,
O S L O 1.

Gnr. 97, bnr. 2 av Haug.

./. Til Deres underretning oversendes vedlagt kopi av ingeniörvesenets uttalelse av 10. mars d.å. i anledning eventuell ferdigattest for rekkehusene på ovennevnte eiendom.

En viser for övrig også til bygningsvesenets brev av 26. november f.å. med pålegg om avledning av tak- og overvann til kloakk på en måte som ingeniörvesenet kan godkjenne.

En finner å måtte minne Dem om at fristen for oppfyllese av pålegget utlöp den 1. mars d.å..

For bygningssjefen

Knud Engelbreth
e.f.

M. A. Standnes

Gjenpart til:
Herr eiendomssjefen, her.
Ingeniörvesenet, her.

Jnr. 441-67, TO/AF.

Gnr. 97, bnr. 2 av Haug.
Eier: Bærumsbedriftenes Boligselskap.

Ingeniørvesenet.

En har fra A/S Selvaagbygg fått opplyst at ingeniørvesenets krav vedrørende bortledning av overflatevann fra veibanen er utført.

En vil be om å få dette bekreftet.

Sandvika den, 19. september 1969.

For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f.

24 SEP 1969

30/9-69.

Haug, 441-67.

97 2 1 29/9-69.

Nybygg.

Rekkehus.

Bærumsbedr. Boligselsk. V/Adv. T. Knöhler, Dronningensgt. 28 OSLO.

A/S Selvaagbygg.

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.

Torstein Olsen
e.f.

30/9-69.

Haug, 441-67.

97 2 1 29/9-69.

Nybygg.

Rekkehus.

Bærumsbedr. Boligselsk. V/Adv. T. Bhöhler, Dronningensgt. 28 OSLO.

A/S Selvaagbygg.

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.

Torstein Olsen
e.f.

30/9-69.

Haug, 441-67.

97 2 1 29/9-69.

Nybygg.

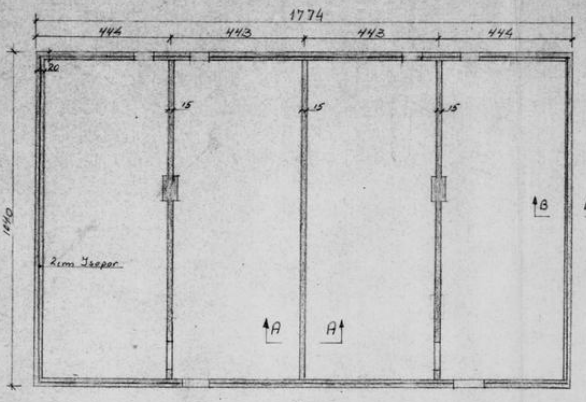
Rekkehus.

Bærumsbedr. Boligselsk. V/Adv. T. Bhöhler, Dronningensgt. 28 OSLO.

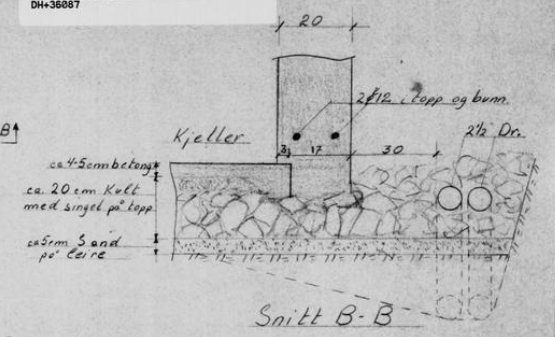
A/S Selvaagbygg.

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.

Torstein Olsen
e.f.

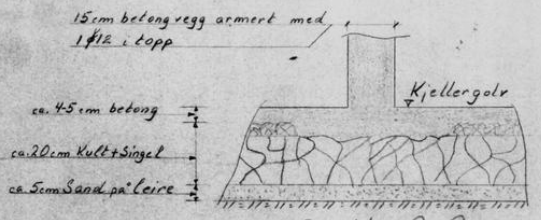


Plan



Snitt B-B

Anm: Kjellergolvet støpes og pusses først, deretter forskalles og støpes veggene. Kjellergolvet stenges ca. 17 cm innenfor byggelinjen, så det ikke blir gjennomgående horisontal fuge. Drensrørene legges med fall 1/100 og Kultlaget forsenkes hvor nødvendig.



Snitt A-A

Anm: På leire legges først ut et 5-10 cm sandlag så Kulten ligger fast. (På fjell støyfes sandlaget) Under veggene singles ikke. Betongen går derfor ned mellom Kulten og blir ca. 10 cm.
Vegger støpes i betong B.150.

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 441 - 67
Bilag nr. 15
Mottatt - 9 DES. in duplo

Fundament-forskallingsplan

Selvaag-Bygg

Tegn. nr 208-3 M 1/100 - 1/10

10-12-59 L 29/2-59 P.S.

Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

Høyde i underetasje = 2,20 m.
" " 1. og 2. etasje = 2,40 m.

Lovens § 76. Tilleggsrom:

Lovens § 75. Priveter – WC:

2 stk. klosett pr. leilighet.

Lovens § 103. Innhengning:

Ytterligere opplysninger:

Innvendig vegger mellom leiligheter utføres dobbelte av bidningsverk med 6" mineralull og 13 mm. gipsplater på begge sider (halvstoppvegger 51 db.).
Tørkeskap i bad samt plass til vaskemaskin

..... den ..... 19 .....

pr. A/S SELVAAGBYGG
anmelder

Bærumsbedriftenes Boligselskap
byggherre

Adresse: Holmenvn. 19, Oslo 3

v/advokat Tor Bøhler
Adresse: Dronningensgt. 28, Oslo 1

Knut Monrad-Hansen
ansvarshavende

Adresse: Holmenvn. 19, Oslo 3

Skjema for søknad om byggetillatelse utarbeidet av Norsk Kommunalteknisk Forening (Ettertrykk forbudt)

KOMM.DEP. TET. 05813 14.9.67

BÆRUM BYGNINGSRÅD J. nr. 441 - 67 Bilag nr. ... ia dupio Mottatt 3. MAI 67

Rich. Andvord. Bl. 672. Ny revidert utgave jan. 1966.

7/5-67

F. 2/2 A.80.

Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

KOMM.DEP. TET. 06127 25.9.67 D.

Til **BYGNINGSRÅDET** i Bærum

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr.

gnr. 27, bnr. 2, Haug/Krydsby, hus nr. 1 gate nr. 815

Bygningens art: [1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art: [1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

~~Rekkehus type 429 F (4 leiligheter)~~

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet: [2]) kr. 284.000.-

Følgende opplysninger skal gis:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 a. Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	..... m²
Eldre bebyggelse areal	..... m²
Areal av nybygg	195 m²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [3])	~~470~~ m²

[1]) Strek under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Situasjonsplan	1:1000	5 stk.
Planer og fasader	1:100	2 "

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. (Jfr. også forskr. kap. 2–4 og 43 § 1) Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:

Fjell.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

2 rader 2½" drensrør.
Vann og kloakk knyttes til offentlige ledninger.

Lovens § 74 nr. 2, 1) Fasadens forhold til nabobygninger:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:

Vil bli innsendt senere.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. (Jfr. lovens § 94 nr. 3) Naboer og gjenboere. [4])
(Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

Kfr. vedlagte gjenpart av nabovarsel.

Lovens § 94 nr. 2. (Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5) Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.

Adkomst til offentlig vei.

[4]) Gjenboer er eier eller fester av eiendommen som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3. Fremspring m.v.:

Forskr. kap. 48 § 2. (Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3) Takoppbygg:

Lovens § 70. (Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1) Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Kfr. situasjonsplan.

Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2. Isolasjon mot grunnfuktighet:

Grunnmur utvendig slemmes og smøres med Goudron.

Forskr. kap. 9 – 19. Vegger:

7/8" trepanel, isbjørnpapp, 2" x 4" bindingsverk, sperreskikt 0,06 mm. plastfolie, 13 mm. gipsplater innvendig.

Forskr. kap. 22. Takkonstruksjoner og taktekning:

Oppforet tretak på 2" x 8" sperrer - c/c 60, ventilert, 16 mm. takbord tekket med 2 lag papp.

Forskr. kap. 25. Etasjeskillere:

Trebjelkelag 2" x 9" - c/c 60, Himling 13 mm. gipsplater. Undergulv av finér eller 1½ rupanel med hårde plater belagt med filtvinyl.

Forskr. kap. 5. Varme- og lydisolasjon:

15 cm. mineralull i tak.
10 " " i yttervegger
10 " " i gulv over kjeller.

Forskr. kap. 21. Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:

2 innvendige trapper, bredde 80 cm., stigning 45°.

Forskr. kap. 27 – 31. Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:

½ stens x ½ stens røkpipe til hver leilighet. Elektriske ovner. Ventiler i samtlige oppholdsrom. Friskluft W.C. underetasje via spalte vegg. W.C.-hobbyrom med ventil i yttervegg. Friskluft W.C. og bad 2. etasje spalte i dør til soverom med ventiler i yttervegg. Avtrekk W.C., bad og kjøkken føres over tak. Kjøkken får avtrekkvifte.

" 442-67, " 1,4,8-15.
" 443-67, " 1,4,8-15.
" 450-67, " 1,4,8-17.
" 445-67, " 1,4,8-15.
" 446-67, " 1,4,8-15.
" 449-67, " 1,4,8-15.
" 444-67, " 1,4,8-15.
" 447-67, " 1,5,8-12,18-20.
" 448-67, " 1,5,8-15. GJ/EC.

Sandvika, den 21. september 1967.

A/S Selvaagbygg,
Holmenveien 19,
Oslo 3.

Gnr. 97, bnr. 2, tomt nr. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 av Haug.
Rekkehus.

Rekkehusets beliggenhet godkjennes som vist på situasjonskart, bilag 17.

Bygningsvesenet forbeholder seg dog ved besiktigelse av salingene å foreta justering av beliggenheten. Bygningsvesenet er ikke ansvarlig for eventuell feilplassering av bebyggelsen som skyldes feil ved situasjonskartet.

Eieren må rette seg etter ingeniørvesenets og helserådets bestemmelser angående vann og kloakk og e-verkets bestemmelser
./. angående elektriske ledninger. Disse vedlegges.

Byggemeldingen har vært oversendt brannvesenet og helserådet til uttalelse, jfr. gjenpart av brannsjefens og helserådets kontors betingelser, datert h.h.v. 21. og 28. juni 1967, vedlagt vårt brev til Dem av 22. juli s.å.

I henhold hertil approberes byggemeldingen på ovenfor anførte og på følgende betingelser:

Rekkehuset må fundamenteres på en av bygningsvesenet godkjent måte. Fundamentering på kjellerkult godkjennes på betingelser vedtatt av rådet i möte 15. februar 1962 (Jnr. B 12-62).

./. Ventiler må anbringes etter vedlagte regler.

Kjökken, vaskerom, bad og w.c. må ventileres til luftpipe eller eller avtrekkskanal fört opp over bygningens tak.

T.v.-og radioantenne må utföres som fellesanlegg.

Bruksrett for rekkehusene på tomtene 4,5,6,7,8 og 9 til felles tilfluktsrom for i alt 110 personer i rekkehus på tomt nr. 7 må tinglyses som heftelse på eiendommene. Gjenpart av erklæringen påtegnet bekreftelse fra sorenskriveren i Asker og Vestre Bærum om at den er dagbokfört må sendes bygningsvesenet.

Videre må det tinglyses erklæring som heftelse på eiendommen med ordlyd som följer:

> "Undertegnede eier av gnr. 97 bnr. 2 tomt nr. 1,2,3, 4,5,6,7,8,9 og 10 av Haug i Bærum forplikter seg herved til å betale en årlig avgift for drift og vedlikehold av det kloakkrenseanlegget eiendommens kloakkledning er knyttet til. Avgiften fastsettes til en hver tid av kommunestyret og utgjör for tiden kr. 50.- pr. leilighet.
>
> Denne erklæring kan ikke avleses som heftelse på eiendommen uten etter samtykke av Bærum bygningsråd."

To gjenparter av erklæringen begge påtegnet bekreftelse fra sorenskriveren i Asker og Vestre Bærum om at den er dagbokfört, må sendes bygningsvesen t.

Nota på tilknytningsgebyr er dags dato sendt byggherren.

Det må sendes inn ytterligere 1 tegning av plan,snitt og fasader for rekkehusene på tomtene nr. 1,2,3,4,5,6,8,9 og 10.
For rekkehus på tomt nr. 7 må det sendes inn situasjonskart i 2 eksemplarer, plan, snitt-og fasadetegninger i 3 eksemplarer og detaljtegning av tilfluktsrom i 4 eksemplarer.

Rekkehuset tillates ikke tatt i bruk för betingelsene vedtatt av bygningsrådet i möter 16. mars og 6. juli 1967 er oppfylt, vei, vann-og kloakkanleggene er opparbeidet og deretter god-

kjent av kommuneingeniören, og bygningsvesenet har meddelt midlertidig brukstillatelse.

Byggetillatelse vil bli meddelt når bygningsvesenet har mottatt gjenpart av erklæringer i slik stand som ovenfor nevnt, vedrörende bruksrett til felles tilfluktsrom og drift og vedlikeholdsavgift av kloakkanlegget.

Forbehold:

Deres söknad av 30. juni 1967 om dispensasjon fra bygningslovens §§ 72 og 73 er den 7. september s.å. om rådmannen for tekniske saker sendt kommunal-og arbeidsdepartementet til avgjörelse.
Dersom departementet ikke finner å kunne innvilge dispensasjon, må eventuelle omgjöringsarbeider i denne forbindelse bli å utföre uten utgift for Bærum kommune på de betingelser som måtte bli fastsatt.

For bygningssjefen

Knud Engelbreth
e.f.

Guthorm Johannesen

BÆRUM KOMMUNE
Bygningsvesenet
Jnr. 441-67. Bilag 6. GJ/EC.

A/S Selvaagbygg,
Holmenveien 19,
Oslo 3.

Sandvika, 22. juni 1967.

Gnr. 97 bnr. 2 tomt nr. 1 av Haug

I anledning av Deres söknad av 31/5 1967 om gravetillatelse for .rekkehus..... på ovennevnte tomt meddeles at söknaden er innvilget.

Graving kan ikke påbegynnes för salingene er oppsatt og beliggenheten av bygningen er kontrollert av bygningsvesenet.

Tillatelsen innebærer intet tilsagn om at byggelöyve, hvis nödvendig, vil bli innvilget.

För graving påbegynnes skal eieren varsle telefonanlegget og vedkommende selskap for elektrisitetsforsyningen for påvisning av avstand fra ledninger, kabler e.l. Skader som forvoldes på elektriske kabler, ledninger e.l. er Bærum kommune uvedkommende.

For bygningssjefen

Knud Engelbreth
e.f.

17. september 1968.

441-67.
442-67. Bilag 19 og 24.
TO/MJ.

Bærumsbedriftenes boligselskap A/S Selvaagbygg

Dronningensgt. 28 Ildmenveien 19

OSLO 1 OSLO 3

Gnr. 97, bnr. 2, tomt nr. 1 og 2 av Haug.

En viser til brev av 12. august d.å. fra K. Monrad Hansen om brukstillatelse for rekkehus på ovennevnte eiendom.

Bygningsvesenet meddeler herved midlertidig brukstillatelse.

Ved besiktigelsen den 12. september d.å. hadde følgende å bemerke:

1. Forskriftsmessig husnummerskilt må settes opp, jfr. bygningslovens § 105 og kommunestyrevedtak av 25/4 1967.
2. Erklæring fra kommuneingeniøren må foreligge om at vei, vann og kloakk er tilfredstillende opparbeidet, jfr. approbasjonsbetingelsene av 21. september 1967.

Attest fra helserådet, feiermesteren og vannverket foreligger ikke ennå.

Ferdigattest vil bli utstedt når forannevnte betingelser er etterkommet.

For bygningssjefen

Guthorm Johannesen
e.f.

Torstein Olsen

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

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

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

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

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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

FERDIGATTEST

Bærum kommune

30/9-69.

Slalåmun. 245

Haug, 441-67.

97 2 1 29/9-69.

Nybygg.

Rekkehus.

Bærumsbedr. Boligselsk. V/Adv. T. Bhöhler, Dronningensgt. 28 OSLO.

A/S Selvaagbygg.

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.

Torstein Olsen
e.f.

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**97**	Bnr:	**117**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Slalåmveien 24B, 1350 LOMMEDALEN**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
67/441	Rekkehus	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

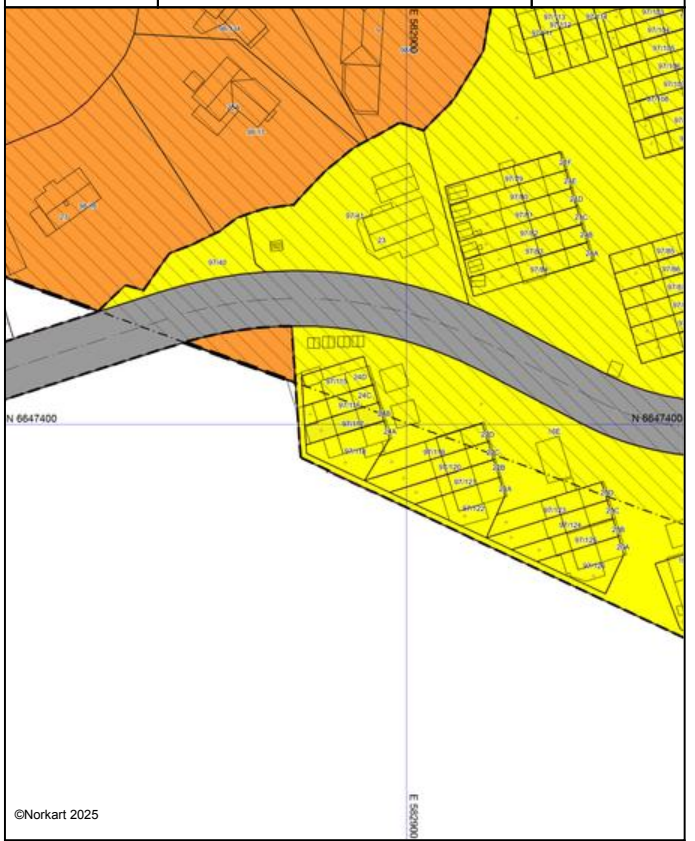
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 97/117
Adresse: Slalåmveien 24B
Dato: 08.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig barnehage

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Vannforsyningsanlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Regulert senterlinje
- Avkjørsel

Kommuneplanens arealdel 2022-42

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 6403470

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

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

Hensikt ... 3

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler ... 4

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

Barn og unge ... 7

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5) ... 7

Arkitektur, kulturminner og landskap ... 7

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer ... 12

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

Mobilitet og parkering ... 14

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

Handel og senterstruktur ... 18

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur ... 19

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8) ... 19

21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8) ... 20
22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8) ... 21
23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1) ... 21
24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6) ... 21
25. Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6) ... 22
26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3) ... 23
27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4) ... 24

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL ... 24

28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5) ... 24
29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10) ... 26
30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10) ... 26
31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10) ... 26
32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10) ... 26
33. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2) ... 27
34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3) ... 28
35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4) ... 28

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER ... 28

36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c) ... 28
37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c) ... 28
38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c) ... 29
39. Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c) ... 29
40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c) ... 29
41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a) ... 30
42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.) ... 30
43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b) ... 30
44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e) ... 31

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

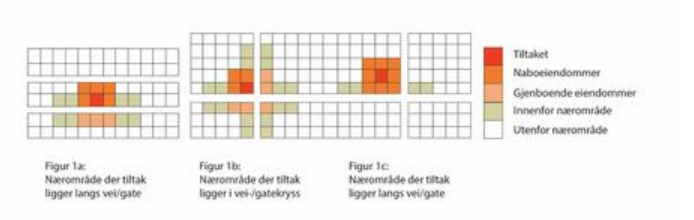
7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
7.3.6. Ved planlegging 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.



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) (Innsigelse – Unntatt rettsvirkning i påvente av mekling)

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

Retningslinjer:
Det skal avsettes plass for bilder og sykler i samsvar med følgende soneinndeling.
Soneinndeling 1-4 fra Kommunedirektørens alternativ endres slik at sone 3 og 4 slås sammen til ny sone 3.

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

	Sone 1	Sone 2	Ny sone 3
BOLIG			
Sykkel	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA
Bil	Leilighet maks 0,8. 100m2	Leilighet maks 1,1. 100m2	Leilighet
	-Rekkehus: 1 p-plass pr. 100m2 BRA -Ene-/tomannsbolig: maks 2, 0 pr boenhet pr. 100m2	-Rekkehus: 1,2 p-plass pr. 100m2 BRA -Ene-/tomannsbolig: maks 2, 0 pr boenhet pr. 100m2	1,0-1,2 p-plass pr. 100m2 BRA Rekkehus: min 1,2 pr 100m2 BRA Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet
Parkeringsnormen for leiligheter kan reduseres dersom det tilrettelegges for miljøvennlig bilpoolordning. Med inntil xX%	Inntil 25 %	Inntil 20 %	Inntil 10 %
Parkeringsnormen for leiligheter kan reduseres med inntil 20 % for den andel av leilighetene som er under 50 m2. Dette gjelder for reguleringsplaner med mer enn 25 boliger.	Inntil 20 %	Inntil 20 %	Inntil 20 %
KONTOR			
Sykkel	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,25 pr 100m2 BRA	Maks 0,5 per 100m2 BRA	Maks 0,7 per 100m2 BRA
Forretning og service			
Sykkel	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min .2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,7	Maks 0,7	Maks. 1,5 p-plass pr. 100m2 BRA
Undervisning			
Sykkel	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,5	Maks 0,7	1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA
Barnehage			
Sykkel	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,5	Maks 0,7	1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA

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

grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.

17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til 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

Retningslinjer:

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

19.2. **Funksjonsblanding**

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

Innsigelse – unntatt rettsvirkning i påvente av innsigelse:

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

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

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

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

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

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

20.1.4. Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram. Kommunen kan kreve sluttrapport på miljøoppfølgingsplanplan ifm. søknad om ferdigattest.

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.
23.2. All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentaksintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.
23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:
    - *20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²)*
    - *100 meter fra elver*
23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.
23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.
23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

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

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

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

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

25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.
25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.

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

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

25.6. **Gul sone - vurderingssone**: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T-1442/2021, tabell 1.

I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstilt.

Retningslinjer

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

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

Retningslinjer:

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

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

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

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

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

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

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

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

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² per plass.
c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m² per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.
e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m2 BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

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

28.2.4. Høyder

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

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

28.2.5. Adkomst

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

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

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

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

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

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

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

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

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

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. **Næringsparker**

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

plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.
Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

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

32.2. **Næringsbebyggelse**

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

33. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

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

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

33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m2. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m2 uteoppholdsareal

Retningslinje:

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

33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m² for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m² for eiendommen.

Retningslinjer:

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

33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.

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

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

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

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

Retningslinjer:

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

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

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

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

35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

Retningslinjer:

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

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

37.1. Generelle retningslinjer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

For konkrete områder er det i tillegg angitt følgende føringer for videre planarbeid:

44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området

- Ikke konkurrere med sentrumsområder
- Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
- Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
- Bidrar til en generell kvalitetsheving av området hvor omgivelseskvaliteter vektlegges, med fokus på å unngå at området blir en barriere og at det tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser som bidrar til å knytte omkringliggende områder sammen.

BÆRUM KOMMUNE
REGULERING

Reguleringsplan for Ny vannforsyningstunnel Holsfjorden-Oslo - detaljregulering

Reguleringsbestemmelser
detaljregulering
PlanID: 2017018
Saksnummer: 17/23324
Dokument: 4472110

Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for overføringstunnel for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner mellom Holsfjorden og Oslo.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminnemyndighet varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

§ 2.2 For innendørs støy knyttet til strukturlyd fra etablering av tunneler skal tabell 6 i kapittel 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) legges til grunn. For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	70	50

§ 2.3 Ved søknad om tillatelse til råvannstunnel eller andre tilhørende tiltak innenfor felt BVF1 eller BVF2 skal det foreligge plan for anlegg- og riggområder, herunder marksikring.

§ 2.4 Ved søknad om tillatelse til råvannstunnel eller andre tilhørende tiltak innenfor felt BVF1 eller BVF2 skal det foreligge plan for miljøoppfølging. Plan for miljøoppfølging skal blant annet stille krav til maksimal innlekkasje av grunnvann til fjellanlegget.

§ 2.5 Ved søknad om tillatelse til råvannstunnel eller andre tilhørende tiltak innenfor felt BVF1 eller BVF2 skal det foreligge plan for varsling og informasjon. Plan for varsling og informasjon skal redegjøre for rutiner for kommunikasjon med naboer og andre berørte i anleggsfase.

§ 2.6 Ved søknad om tillatelse til råvannstunnel eller andre tilhørende tiltak innenfor felt BVF1 eller BVF2 skal det foreligge plan for tilbakeføring av anlegg- og riggområder.

Bestemmelser til arealformål

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

Vannforsyningsanlegg, felt BVF1-2 (vertikalnivå 1, under terreng)

§ 3.1 I felt BVF1-2 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

Angitt bebyggelse- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, felt BAA1 (vertikalnivå 1, under terreng)

§ 3.2 Bebyggelse og anlegg, vannforsyningsanlegg (1541) er kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, bane (2020) i ulike horisontalnivåer. I felt BAA1 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og bane med tilhørende funksjoner som nisjer, tekniske bygg og bergsikringstiltak.

Bestemmelser til hensynssoner

Sikrings-, støy- og faresone (pbl. § 11-8 a)

Annen sikringssone (H190)

§ 4.1 Innenfor sikringssone H190_1 tillates det ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av eier av vannforsyningsanlegget.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 5.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 (vertikalnivå 2, på terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde for tiltakene. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og opphører senest fem år etter anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til mellomlagring av masser fra driving av tunneler for ny vannforsyning til Oslo kommune. I det inngår lagerplass, kjøreareal, sedimenteringsbasseng for overvann og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates etablering av midlertidige terrengendringer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. For utslipp av støv, utslipp til vann og støy skal bestemmelsen i forurensningsforskriftens kap. 30 Forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel legges til grunn.

§ 5.2 Innenfor bestemmelsesområde #2 (vertikalnivå 2, på terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde med formål massetransport. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og

opphører når anlegget er ferdigstilt. Innenfor bestemmelsesområdet skal Franzefoss få drive sin virksomhet uhindret. Franzefoss plikter å tilrettelegge for effektiv transport av masser mellom bestemmelsesområde # 1 og #3. Transportveien kan flyttes innen området, slik at den til enhver tid ivaretar begges behov. For utslipp av støv og støy knyttet til transport av tunnelmasser skal bestemmelsen i forurensningsforskriftens kap. 30 Forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel legges til grunn.

§ 5.3 Innenfor bestemmelsesområde #3 (vertikalnivå 2, på terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde med formål massetransport. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og opphører når anlegget er ferdigstilt. Innenfor bestemmelsesområdet tillates ikke andre inngrep enn vedlikehold av eksisterende vei. Franzefoss skal få drive sin virksomhet uhindret innenfor bestemmelsesområdet. Franzefoss plikter å tilrettelegge for effektiv transport av masser mellom bestemmelsesområde # 2 og #4. For utslipp av støv og støy knyttet til transport av tunnelmasser skal bestemmelsen i forurensningsforskriftens kap. 30 Forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel legges til grunn.

§ 5.4 Innenfor bestemmelsesområde #4 (vertikalnivå 2, på terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde for tiltakene. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og opphører når anlegget er ferdigstilt. Områdene tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for tunneldrivevann og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates etablering av tverrslag til råvannstunnel og midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. For støy fra etablering av tverrslagstunnel og anlegg og riggområder skal støygrenser gitt i T-1442 kap. 4 legges til grunn. For utslipp av støv skal bestemmelsen i forurensningsforskriftens kap. 30 Forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel legges til grunn.

§ 5.5 Innenfor bestemmelsesområde #5 (vertikalnivå 2, på terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde for tiltakene. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg og parkeringsareal. For støy fra etablering av tverrslagstunnel og fra anlegg og riggområdet skal støygrenser gitt i T-1442 kap. 4 legges til grunn.

§ 5.6 Innenfor bestemmelsesområde #6 (vertikalnivå 2, på terreng) skal det være en vegetasjonsskjerm. Det tillates ikke flatehogst eller terrenginngrep i området. Skogen skal skjøttes slik at det opprettholdes en frisk granskog. Bestemmelsesområdet er midlertidig og opphører senest fem år etter at anlegget er ferdigstilt.

§ 5.7 Innenfor bestemmelsesområde #7 (vertikalnivå 2, på terreng) skal det være en vegetasjonsskjerm. Det tillates etablert kjørbar forbindelse mellom mellomlageret (#1) og steinbruddet (#2) innenfor området. Flatehogst tillates ikke. Skogen skal skjøttes slik at det opprettholdes en frisk granskog. Bestemmelsesområdet er midlertidig og opphører senest fem år etter at anlegget er ferdigstilt.

§ 5.8 Innenfor bestemmelsesområde #8 (vertikalnivå 1, under terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde for tiltakene. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til transport til/fra til råvannstunnel og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates etablering av tverrslagstunnel til råvannstunnelen.

Rekkefølgebestemmelser

Før oppstart av anleggsarbeid

§ 6.1 Før oppstart av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann- og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet.

§ 6.2 Før oppstart av tunnelarbeid med tverrslag på Steinshøgda, skal det foreligge en avtale med Franzefoss om mottak og mellomlagring av alle gjenbrukbare masser. Disse massene skal mellomlagres og behandles innen reguleringsområdet.

Før ferdigattest

§ 6.3 Før det gis ferdigattest for tiltak innenfor felt BVF1 eller BVF2, og senest 6 måneder før vanntunnelen tas i bruk, skal alle tilhørende midlertidige anlegg- og riggområder være tilbakeført etter godkjent plan, jf. § 2.8. Unntaket er bestemmelsesområde #1, #6 og #7 hvor frist for tilbakeføring er fem år etter avsluttet anleggsarbeid.

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1960395

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 29.09.1966 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KRYDSBY OG HAUG

§ 1
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2
Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen. Husene skal gruppevis utføres slik at det dannes harmoniske gatebilder. Bygningsrådet kan kreve at hus i samme gruppe blir utført med samme høyde og takvinkel. Bygningsrådet kan tillate en annen plassering og/eller gruppering av bebyggelsen etter en samlet plan for det enkelte felt.

§ 3
Bebyggelsens art fremgår av tegnforklaringen på reguleringskartet.

§ 4
Bygningsrådet kan kreve innredet garasjer og/eller opparbeidet oppstillingsplasser for biler på egen grunn i den utstrekning det anses nødvendig for eiendommens bruk.

§ 5
Eventuelt gjerde langs gate og nabogrense skal være 0,8 m høyt og utføres etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

§ 6
Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for nabo eller for trafikken.

§ 7
Parsell betegnet I tillates utnyttet til forretningsbygg etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

§ 8
Boligstrøkene skal bebygges med rekkehus, villaer og garasjer som vist på planen. Hvor antall etasjer ikke fremgår av planen fastsettes etasjetallet av bygningsrådet.

§ 9
Parsellen A17, B6, B20, C8 tillates ikke bebygd før bestående bebyggelse er fjernet.

§ 10
Gesimshøyden for bolighus i 2 og 1 etasjer skal ikke overstige henholdsvis 6,5 og 4 meter. Mønehøyden fastsettes av bygningsrådet.

§ 11
Rekkehus skal forsynes med felles radio- og fjernsynsantenne.

§ 12
For rekkehusbebyggelsen kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

§ 13
Villatomter kan bebygges med inntil 13% av tomtens nettoareal medregnet garasje.

§ 14
På de regulerte friarealer kan etter bygningsrådets nærmere bestemmelse tillates oppført slik bebyggelse som naturlig hører hjemme på friarealer (barnehagehus o.l.).

§ 15
Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med reguleringsplan eller disse bestemmelser.

§ 16
Mindre vesentlige unntak fra reguleringsplan kan tilstedes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum, jfr. § 117 nr.1 i bygningsloven av 18.juni 1965.

oooOOOooo

Bærum kommune

VAledninger

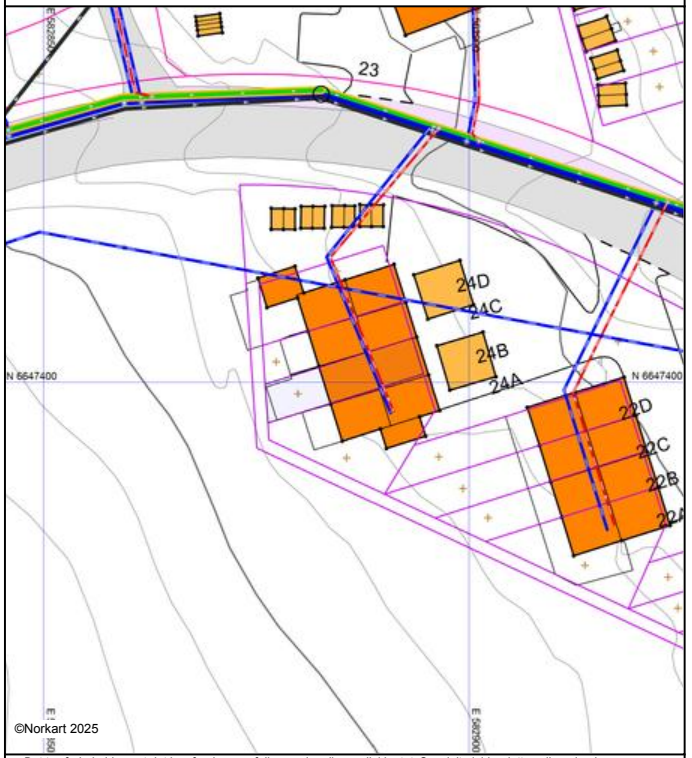
Eiendom: 97/117
Adresse: Slalåmveien 24B
Dato: 08.05.2025
Målestokk: 1:500

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.



©Norkart 2025

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.

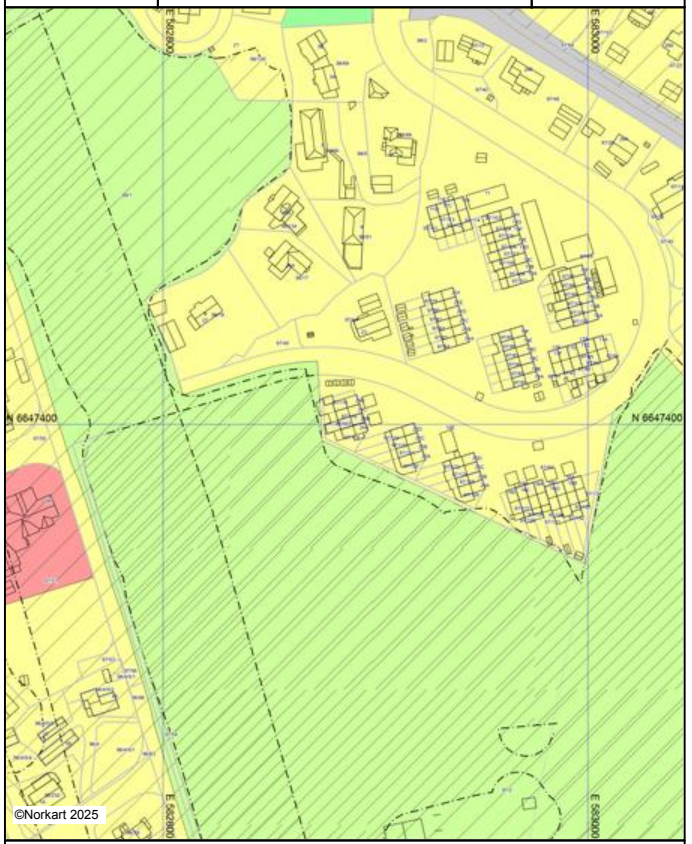
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 97/117
Adresse: Slalåmveien 24B
Utskriftsdato: 08.05.2025
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Naturområde - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR - areal - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Sikringsone - Andre sikringssoner
Angitthensynsone - Hensyn landbruk
Angitthensynsone - Hensyn landskap
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Sikringsonegrense
Angitthensyngrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Kollektivtrase - nåværende

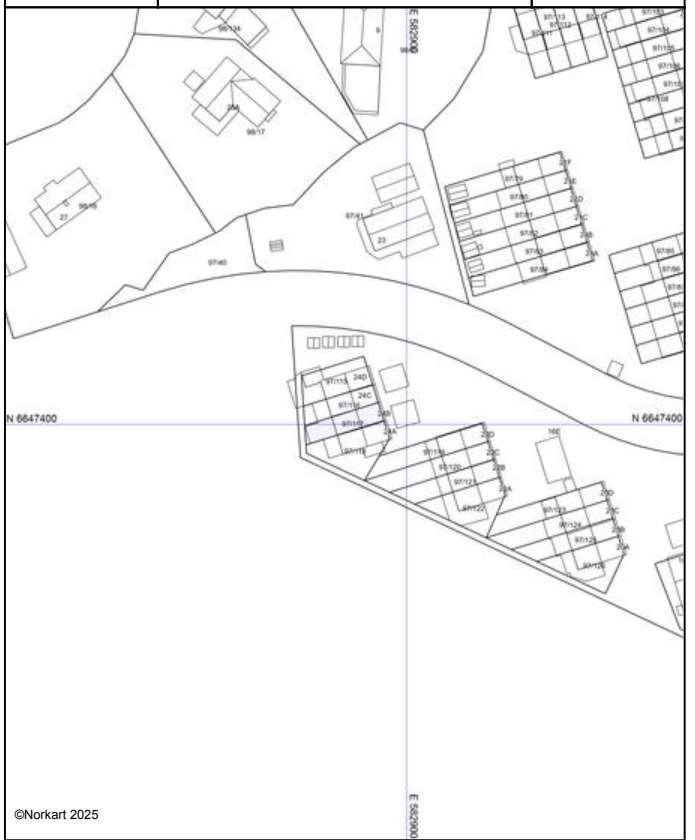
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 97/117
Adresse: Slalåmveien 24B
Utskriftsdato: 08.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

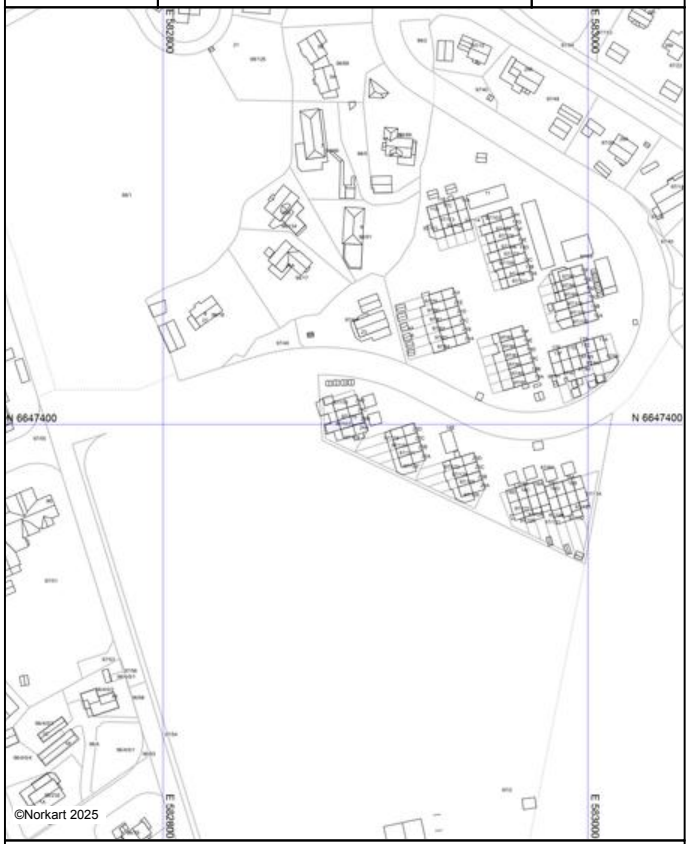
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 97/117
Adresse: Slalåmveien 24B
Utskriftsdato: 08.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 97/117		
Utskriftsdato	08.05.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

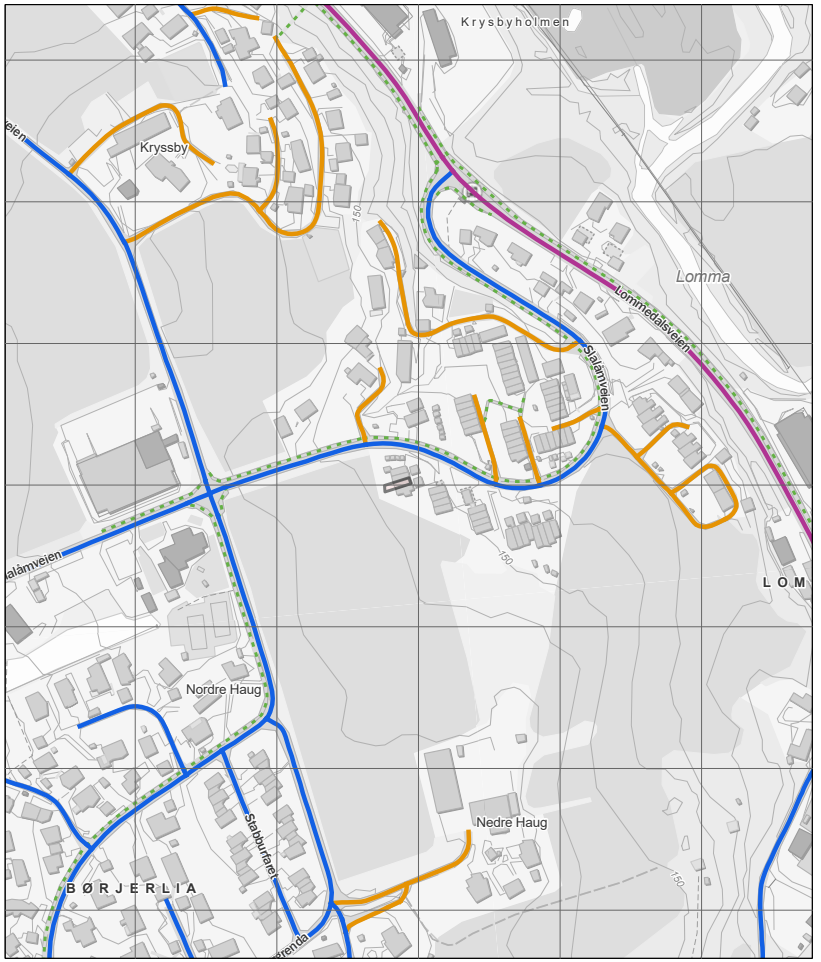
6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 97/117/0/0
Adresse: Slalåmveien 24B, 1350 LOMMEDALEN

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 08/05/2025



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

Utskriftsdato: 08.05.2025

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	97	**Bruksnr.**	117	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Slalåmveien 24B, 1350 LOMMEDALEN								

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
- ✔ Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Bebyggelsesplaner under 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	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 83 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1960395 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1960395)
Navn	KRYDSBY OG HAUG

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.09.1966
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8745/1960395.pdf
Delarealer	**Delareal** 83 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

Id	2017018 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2017018)
Navn	NY VANNFORSYNINGSTUNNEL HOLSFJORDEN - OSLO MED TVERRSLAG I BÆRUM
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.03.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/20354/4472110.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 m^2 **RPHensynsonenavn** H190-1 **RPSikring** Andre sikringssoner

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017018 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2017018)
Navn	NY VANNFORSYNINGSTUNNEL HOLSFJORDEN - OSLO MED TVERRSLAG I BÆRUM
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.03.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/20354/4472110.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 m^2 **Formål** Vannforsyningsanlegg **Feltnavn** BVF2

Utskriftsdato: 08.05.2025

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.**	97	**Bruksnr.**	117	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Slalåmveien 24B, 1350 LOMMEDALEN								

Avtale 90903436 (Avgiftsadresse: Slalåmveien 24 B)

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
1 etasje stue	1	12.05.2021	14.07.2023	Utenfor rute	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Enhet	18B Slokkeutstyret er ikke vedlikeholdt		19.05.2021

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: 08.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	97	**Bruksnr.**	117	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Slalåmveien 24B, 1350 LOMMEDALEN								

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

Utskriftsdato: 08.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	97	**Bruksnr.**	117	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Slalåmveien 24B, 1350 LOMMEDALEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	5 947,53 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	3 904,50 kr
Vann	4 803,74 kr
Sum	**14 910,77 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	8 stk	4 845,44 kr	1/8	0 %	4 845,44 kr	1 615,15 kr
Vann etter areal	122 m2	45,26 kr	1/1	0 %	5 522,02 kr	1 840,70 kr
Avløp etter areal	122 m2	52,90 kr	1/1	0 %	6 453,80 kr	2 151,25 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	129,00 kr	1/1	0 %	129,00 kr	43,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	87,68 kr
				Sum	**17 213,26 kr**	**5 737,78 kr**

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

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

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 97, Bruksnr 117	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Slalåmveien 24 B, gatenr 1815 1350 Lommedalen	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	2204 17	Lommedalen 04 Lommedalen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060701 801	Lommedalen Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	22.09.1980	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	82,7 kvm	**Skyld:**			
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
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3201/97/117	0,0
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	28.09.2022 28.09.2022	Avgiver	3201/97/117	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3201/97/117	0,0
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	22.09.1980 12.04.2023	Berørt Berørt Berørt

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Slalåmveien 24 B	Bolig	132,0	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	132,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	132,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	19.08.1968
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16171743			Antall etasjer:	3

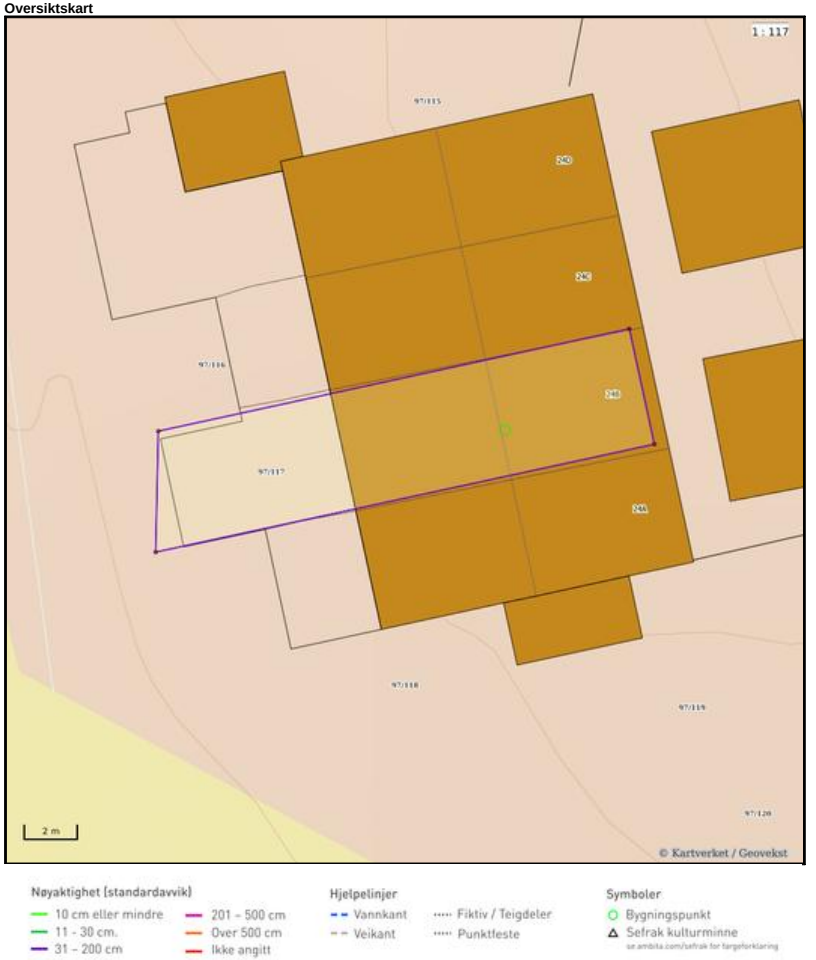
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			42,0		42,0				
H01	1		45,0		45,0				
H02			45,0		45,0				

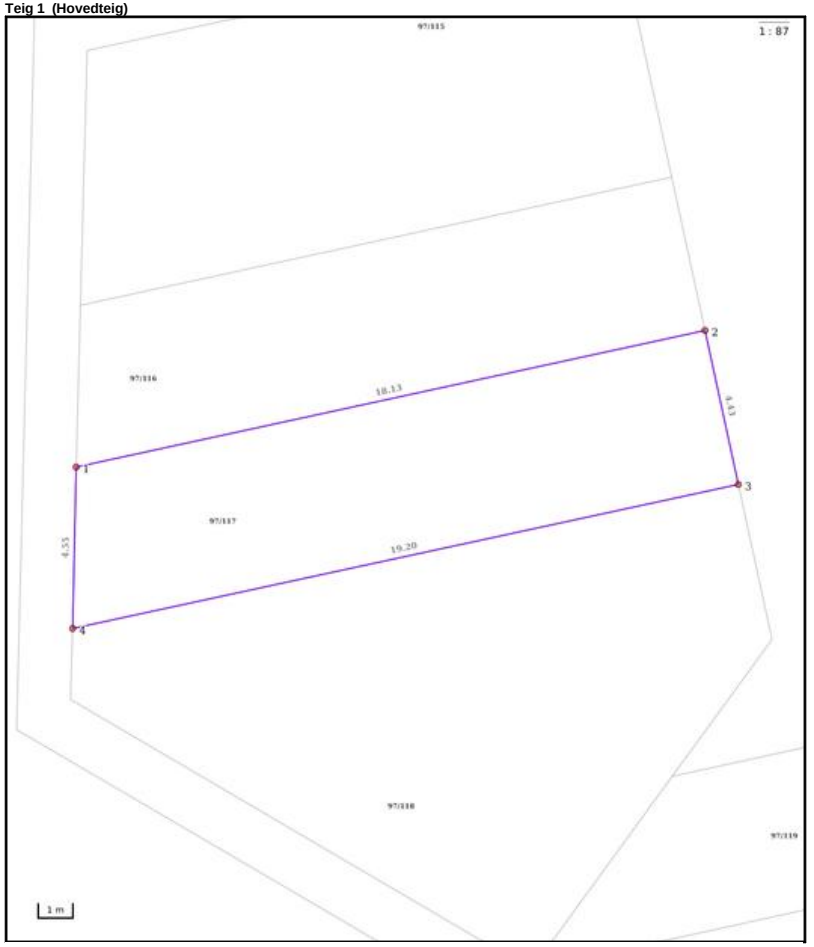
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Gårdsnummer 97, Bruksnummer 117 i 3201 BÆRUM kommune

Areal og koordinater

Areal: 82,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 647 399,77	582 876,02	18,13m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 647 405,20	582 893,32	4,43m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 647 400,97	582 894,65	19,20m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 647 395,23	582 876,33	4,55m	Terrengmålt	36		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.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 08.05.2025 11:36 – Sist oppdatert 08.05.2025 11:35
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Kartverket

VESTRE BÆRUM EIENDOMSMEGLING AS
V/CAMILLA BJERKE OLSEN
GAMLE RINGERIKSVEI 29C
1357 BEKKESTUA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 45-0017/25
Vår referanse: 3748253/26368415
Bestilling: C3 2025-05-09 (7) 73

Dato
09.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9645	100	27.4.1983	BEST OM GARASJE/PARKERING FORKJØPSRETT PÅ VILKÅR HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	97	50	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT
27 APR 83 09645 S K J Ø T E
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

DEN [illegible] BANK

P.V.sja

Bærumsbedriftenes Boligselskap - Lommedalen A/S, under avvikling, skjøter og overdrar herved sin eiendom gnr. 97, bnr. 117 (Slalåmveien 24 B) i Bærum til Pero Teofanovic, fødselsnr. 020343 31734, Slalåmveien 24 B for kr. 371.000,-, skriver kroner trehundreogsøttientusen 00/100--- som er avgjort på omforenet måte. I beløpet inngår forholdsmessig andel av prisen for fellesarealer, garasje- og carport-seksjoner på gnr. 97, bnr. 49 og 50 som skal tilskjøtes Nedre Haug Huseierforening.

Det tilligger eiendommen eksklusiv bruksrett til carport nr. 3 på gnr. 97, bnr. 50, likesom det tilligger rett til bruk av biloppstillingsplass, lekeplass(er), veier o.lign. fellesareal på gnr. 97, bnr. 49 og 50.

Særlige vilkår:

1. Kjøperen og enhver senere eier av denne eiendom er forpliktet til å være medlem av Nedre Haug Huseierforening, som ikke kan oppløses eller endre vedtektene uten samtykke fra Husbanken eller fra Bærumsbedriftenes Boligselskap A/S så lenge det hviler Husbanklån på eiendommen.

2. Bærumsbedriftenes Boligselskap A/S har - med prioritet etter Husbankens tinglyste lån - forkjøpsrett til eiendommen ved enhver overdragelse av den regnet i 10 år fra tinglysningen av dette skjøte, med mindre det gjelder overføring til hjemmelhaverens foreldre, barn eller søsken.

   Forkjøpsretten skal utøves etter takstpris som er lagt til grunn i nærværende skjøte med tillegg for (a) stigning i Stormbulls byggeprisindeks foruten (b) dokumenterte påkostninger.

Oslo, den 9. mars 1983
for Bærumsbedriftenes Boligselskap - Lommedalen A/S

Eigil Wekre
avviklingsstyre

Jeg bekrefter at Eigil Wekre, avviklingsstyre i Bærumsbedriftenes Boligselskap - Lommedalen A/S, har underskrevet dette skjøte i mitt nærvær.

Oslo, den 9. mars 1983

Rett tinglysingsgjenpart bekreftes
Høyesterettsadvokat
ØRNULF HAGEN
Fred Olsens gt. 11, Oslo 1
Postboks 880, Sentrum
Telefon * (02) 11 02 50

Ørnulf Hagen
høyesterettsadvokat

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Sandvika

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

[!*!**department.aboutDepartment**!*!]

nordvikbolig.no/sandvika

[!*!department.phone**!*!]**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 45-0017/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Slalåmveien 24B 1350 LOMMEDALEN

Betegnelse: Gnr 97, bnr 117 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no