NORDVIK

Haldenveien 92

4 soverom | 389 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Haldenveien 92

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
19	Om boligen
31	Nabolagsprofil
32	Vedlegg
70	Egenerklæringsskjema
78	Andre vedlegg
203	Kontaktinfo
206	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
209	Forbrukerinformasjon om budgivning
210	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.04.2026

Nøkkelinformasjon



Eksklusiv, unik og stor leilighet med spektakulær utsikt -
"Villafølelse" med hagedel og terrasse - Garasje - Hybeldel

Prisantydning	**33 000 000,-**
Omkostninger	**826 380,-**
Totalpris	**33 826 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 352,-**
BRA-i	**389 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1968**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Eksklusiv, unik og innholdsrik leilighet med spektakulær utsikt og sjønær beliggenhet ved Halden brygge. Eiendommen ligger i et av Snarøyas mest ettertraktede villaområder, innerst i en skjermet blindvei. Her bor du tilbaketrukket, samtidig som du har umiddelbar nærhet til flotte friarealer, strand og båtplasser.

Boligen gir umiddelbart et inntrykk av kvalitet med påkostede materialer og gjennomførte løsninger i alle rom, og ble i stor grad oppgradert i 2008/09.

- Panoramautsikt
- Eksklusiv bruksrett til pent opparbeidet og hyggelig hagedel
- Solrike uteplasser med både stor terrasse og balkong
- Kvänum-kjøkken med snekkertilpassede løsninger
- Fire soverom og fire bad
- Hybeldel utleid for 14 000,- pr mnd
- Garasje med plass til to biler og direkte adkomst fra boligen



















































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0091/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Haldenveien 92, 1367 SNARØYA
Gnr 44, bnr 39, snr 2 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Merete Svartdahl

Kjøpesum og omkostninger
33 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
825 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
826 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
839 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
33 826 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
33 839 380,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1968

Etasje
4

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 389 kvm
Totalt BRA: 389 kvm
TBA: 34 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 117 kvm. To ganger, gang hybel, bad, sovealkove , kjøkken, tv-stue, tre boder, kott og garasje.
Total BRA: 117 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Hall og entré.
Total BRA: 31 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 193 kvm. To bad, hall, tre soverom, grovkjøkken, kjøkken, spisestue, stue, tv-stue og kott.
Total BRA: 193 kvm.
TBA: 34 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Loftstue, soverom og bad.
Total BRA: 48 kvm.

Innhold
Underetasje: Gang hybel, bad, sovealkove, kjøkken, tv-stue, tre boder, kott og garasje.
1. etasje: Hall og entré.
2. etasje: To bad, hall, tre soverom, grovkjøkken, kjøkken, spisestue, stue, tv-stue og kott.
3. etasje: Loftstue med soveromavdeling og bad.

Standard
- 1. etasje -

Entré og hall:
Gangen gir et svært godt og gjennomført førsteinntrykk og en smakebit på stilen som preger boligen. Det er lagt skifer og fliser på gulvet og synlig teglsteinsvegg på veggene. Behagelig varme i gulvet tørker effektivt opp etter våte klær og sko. Det er god plass til skap, kommode eller skohylle for oppbevaring av yttertøy. Fra gangen er det adkomst til trappeløpet til underetasjen og 2. etasje.

- 2. etasje -
Klassisk, stilsikkert og påkostet Kvänum-kjøkken med snekkertilpassede løsninger. Lys innredning fra 2008/09 med profilerte fronter og enkelte overskapfronter har

innfelt glass. Benkeplate i stein (28 mm) med underlimt oppvaskkum i stål (1 1/2 kum) og ettgreps armatur. Det er integrerte hvitevarer av god kvalitet, som består av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap samt vinskap. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er montert automatisk vannstopper.

Fra kjøkkenet er det direkte adkomst til et grovkjøkken. Denne delen av kjøkkenet er holdt i samme stil, og ble og pusset opp i 2008/09. Innredning med profilerte fronter og benkeplate i stein. Underlimt oppvaskkum med ettgreps armatur og spotter innfelt i overskap.
Det er montert automatisk vannstopper. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Videre er det naturlig plassering av spisestuen med god tilknytning til kjøkkenet. Her er det god plass til stort langbord med plass til både venner og familie - perfekt for sosiale sammenkomster.

Stue:
Boligen har en storslått stue med panoramautsikt og generøse vindusflater. Rommet oppleves luftig og elegant, med imponerende takhøyde på opptil 4,5 meter, fantastisk utsikt og vinduer langs hele veggen. Stuen kan naturlig deles inn i flere soner, og er i dag innredet med spiseplass, dagligstue og TV-stue. Dagligstuen er hevet så den spaktakluære utsikten også kan nytes fra sofakroken. Her er det god plass til sofagruppe med tilhørende møblement. Den stilfulle, åpne peisen gir behagelig varme på kjøligere dager og bidrar til hyggelig stemning. Overflatene i rommet er lyse og delikate og består av enstavs eikeparkett og flislagt gulv med behagelig gulvvarme og lune fargevalg.

TV-stuen har plassbygde bokhyller og god plass til to lenestoler og TV-benk. Planløsningen i rommet er svært god og innredes enkelt etter eget ønske. Fra tv-stuen er det utgang til en fantastisk terrasse på 26 kvm med svært gode solforhold og nydelig utsikt. Her er det god plass til både loungeområde, spisebord og grill – perfekt for både rolige morgener og sosiale sammenkomster. Dette er en perfekt plass for både rolige morgener med kaffe, lange sommerkvelder og hyggelige sammenkomster med venner og familie. Selger opplyser at terrassen ble utbedret i 2003 i forbindelse med fasadearbeider. På terrassen er det montert markise og stikkontakt.

Tre soverom:
Boligen har en svært barnevennlig planløsning med tre soverom på samme plan. Rommene er praktisk plassert i tilknytning til hverandre. Hovedsoverommet har et eksklusivt uttrykk og utgang til egen balkong. Det er god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side. Langs den ene veggen er det rikelig med lagringsplass i plassbygd garderobeløsning fra Kvenum. Fra soverommet er det utgang til en sørvestvendt balkong på ca. 8 kvm. Her er det plass til utemøblement og beplantning. Bred skyvedør fra soverommet ut til balkongen gjør at denne føles som en forlengelse av rommet hele sommerhalvåret.

De øvrige soverommene passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har alle god plass til både seng, skrivepult og skap. Soverom 2 og 3 er i dag innredet og brukt som kontor med snekkerbygd skrivebordsløsning.

Bad 1:
Flott, delikat bad pusset opp i 2008/09. Badet har overflater med 30x30 fliser på gulv med elektrisk gulvvarme og en kombinasjon av 13x13 og 1,5x1,5 fliser på veggene og downlights i himling. Badet er utstyrt med innfliset badekar, to vegghengte servanter med ettgreps armatur fra Oras og veggmontert toalett. Rommet har mekanisk avtrekk.

Bad 2:
Stort, flislagt bad pusset opp i 2008/09. Badet har elektrisk gulvvarme og malt himling med downlights. Badet har innredning og garnityr med vegghengt servant med ettgreps armatur fra Oras, veggmontert toalett og stor, skjermet dusjnisje.

- 3. etasje -

Etasjen har et gulvareal på 66 kvm.

Stue/soverom:
Stor, herlig loftsstue som fungerer ypperlig som et ekstra oppholdsrom. Loftsarealet har et gulvareal på 66 kvm. Arealet er i dag innredet og brukt som gjestefløy med stort oppholdsrom og eget bad. Her er det god plass til både dobbeltseng og sofagruppe. Rommet har mange innredninsalternativer og møbleres enkelt etter ønske og livssituasjon.

Bad:
Flott bad med spafølelse og utsikt. Badet ble pusset opp i 2007, og har delikate farge- og materialvalg. Det er flislagt gulv med varme, downlights i himling og veggene har en kombinasjon av fliser og malt panel. Rommet er utstyrt med badekar, dusjhjørne med innfellbar glassdører, toalett og plassbygd baderomsmøbel med benkeplate i stein, underlimt servant med ettgreps armatur og speil. I innredningen er det bygd skap og hyller for lagring.

- Underetasje -

Hybel med kjøkken, stue, alkove, bad og bod. Hybelen er utleid for 14.000,- inkl. strøm.

Kjøkken fra 2003 med innredning med profilerte fronter og heltre teak benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i stål med 1 1/2 kum og ettgreps armatur. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Utgang til bakkeplan. Ved kjøkkenet er det plass til spisebord.

Stue:
Stue med god plass til sofagruppe med tilhørende

møblement.

Bad:
Flislagt bad fra 2003 med elektrisk gulvvarme og downlights i himling. Innredet med gulvstående toalett, dusjhjørne med delevegg med glassfelt og baderomsinnredning med skap med en bredde på 90cm og overlimt servant med ettgreps armatur fra Mora. Mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin.

- Overflater -
Gulv: Enstavs eikeparkett og fliser.
Vegger: Veggene består av en kombinasjon av glatte, malte vegger, panel, synlig teglstein og fliser.
Himling: Malt panel i himling. På det høyeste i stuen er takhøyden målt til 4,50 meter. Øvrige oppholdsrom har en takhøyde på ca. 2,30 - 2,70 meter.

- Lagringsplass -
Det er rikelig med lagringsplass i boligen. Det er kott i 2. etasje, to store boder og knevegg i loftsetasjen og flere boder i underetasjen.

Parkering
Det medfølger garasje med plass til to biler. Bilene parkeres på langs.

Det er mekanisk portåpner og elbillader.

Det er adkomst til garasjen fra boligen.

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: Oslo Byggentreprenør as

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo byggentreprenør full renovering 2009

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Det er mulig at det finnes

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Byggentreprenør as

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: Vollen Elektriske

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2012 og vil bli utført 2026

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vollen Elektriske

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: TT teknikk

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, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Byggentreprenør as

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Haaland ventilasjon går over ventilasjonsanlegget årlig

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei
Eventuell kommentar: Vi har forsterket avløpsrørene

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? Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei
Eventuell kommentar: Hybelleiligheten er på ca 50m2 med dusj, toalett, fullt kjøkken, dør ut i terrenget.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Bygget:
- Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon.
- Fasade er kledd med fasadeplater og er forblendet med teglstein samt fasadestein. Fasadearbeider utført i 2003/04.
- Taket er et saltak, og er tekket med glassert teglstein og metallplater.
- Etasjeskille er et betongdekke og trebjelkelag.

Leiligheten:
- Sørøstvendt terrasse på ca. 26m² med adkomst fra stue/tv-stue.
- Sørvestvendt balkong på ca. 8m² med adkomst fra soverom.
- Eier opplyser at terrassen ble utbedret i 2003 i forbindelse med fasadearbeider.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Vinduer med 1 +1-lags glass.
- Skyvedører med 2-lags glass.
- Innerdører i hvit malt utførelse.
- Hybel entre/gangdør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B3.
- Røykvarsel er plassert i hver etasje i leiligheten samt nytt brannslukningsapparat og brannslange i grovkjøkken 2. etasje.
- Varmtvannsberedere er plassert i boden i underetasjen. Den ene berederen er på ca 120, 200 liter fra 2000 og den andre er på Ca 300 liter fra 2008.

Loft:
Vinduer/takvinduer fra 2007/12-13.
2. etasje:
Skyvedør fra 2003.
Vinder stue fra 2012.
Vindu i kjøkken med ukjent alder da stempel ikke er synlig i karm.
Vindu soverom fra 1984.
Vindu i trappeløp og bad 2 fra byggeår.
Innerdører fra 2009.

1. etasje:
Vinduer/entredør fra 1999.
Hybel/underetasje:
Vinduer/entredør fra 1999.
Innerdører med ukjent alder.
Garasje:
Eldre vinduer med ukjent alder.

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:

- Drenering:
Utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje mangler, eller det er sannsynlig at den mangler på grunn av alder.
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid ca 30 år.
På kjellerytterveggerble det stedvis registrert synlige tegn på fukt i form av saltutslag. Området gjelder i tv-stue og ved entredør.
Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

- Rom under terreng:
Det er synlig saltutslag på innvendig kjellervegg som tegn på fuktgjennomtrenging i tv-stue.
Avflassing av maling på malte overflater ved entredør.

- Balkong soverom 2 etasje:
Mer enn halve levetiden er oppbrukt membran.

- Terrasse 2 etasje stue/tv-stue:
Mer enn halve levetiden er oppbrukt membran.
Oppsprekte fuger mellom vegg og gulv.
Det registerets saltutslag på delevegg til naboen.
Alger på overflater.

- Vinduer og dører:
Hybel:
Innerdører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Det registreres punktert glass i skyvedør terrasse 2 etasje.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte utvendige/terskler skyvedører.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det er fare for fuktinntrengning hvor dører er helt nede ved terreng/lav klaring til terreng

- Takkonstruksjon og loft:
Det er begrenset/mangelfull ventilering av takkonstruksjonen.
Undertaket i kott/knevegger har misfarging av svertesopp/muggsopp.

- Taktekking:
Det er påvist avvik ved beslagsløsninger rundt pipe.

- Etasjeskille og gulv på grunn:

Hybel:
Ved enkel nivellering av tv-stue registreres det et høydeavvik på ca. 12mm over hele rommet og ca. 20mm over 2 meter.

- Kjøkken: Hybel:
Svelling i benkeplate/kjøkkenfornter.
Løse fronter.

- Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

- Vannledninger:
Avrenning fra fordelerskapet i bod underetasje er ikke påvist.
Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Deler av vannrør er ikke isolert i bod, underetasje. Dette kan medføre kondensering.

- Varmtvannsbereder: Bod underetasje:
Tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist.
Berederen er over 20 år har usikker restleveti

- Varmtvannsbereder: Bod underetasje:
Tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist.

- Ventilasjon:
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i 1. etasje.

- Bad hybel:
Oppsummering av overflater
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.
Avflassing av maling i underkant av dørblad.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Enkelte flis er skadet / sprukket.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg til servant.
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Oppsummering av sanitærutstyr:
Det er fuktsvelling pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Krakelering i overflate på servant.

- Bad 2. 2 etasje:
Oppsummering av overflater:
Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.
Det registreres utett silikonfuge i overgang vegg/tak.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås.
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon

Oppsummering av sanitærutstyr:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

- Bad 1 2. etasje:
Oppsummering av overflater:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.
Det registreres fuktskade i himling over badekar.
Det registreres utett silikonfuge bak dør.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring.
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon

- Bad loft:
Oppsummering av overflater:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.
Fuktsvelling karm til dusjdør.
Enkelte flis er skadet / sprukket.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.
Det registreres utettsilikonfuge overgang vegg/gulv.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås.
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Oppsummering av sanitærutstyr:
Badekar fungerer ikke som tiltenkt (opplyst av eier).
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Bygningsdeler med TG-IU:
- Oljetank: Eier opplyser at det ikke er noe oljetank på eiendommen.
- Våtrom: Bad hybel: Hulltaking er ikke mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner (tegl/betong, fellesareal).
- Våtrom: Bad loft: Hulltaking er ikke mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger.
- Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav.
- Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp.
- Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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 og ekstern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis i stuen
- Panelovner

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 352,- pr. mnd.
Inkluderer: Vanlige driftskostnader (vann/avløp, snømåking og felles utelys m.m.) fordelt etter antall boenheter, forsikring som fordeles etter sameiebrøk, tilskudd til vedlikeholdsfond som fordeles etter sameiebrøk.

Felleskostnadene fordeles og faktureres 1. gang i året etter eierbrøk, ref. vedlagte skriv om "Fellesutgifter for Sameiet Haldenveien 92 - 100".

Kommunale avgifter
Kr 21 236,-pr. 2026

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025:

Avløp: 7 250,99,-
Feiing: 392,04,-
Renovasjon: 5 384,28,-
Vann: 6 690,63,-

Sum 19 717,94 kr

For 2026 er det estimert kommunale avgifter på 21 236,-.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Forsikring
- Felleskostnader
- Strøm
- Kommunale avgifter (renovasjon + feiing)
- Internett/TV

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 5 605 014,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 14 435 734,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes

høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Om sameiet
Leiligheten er en del av Sameiet Villa Halden - Haldenveien 92-100. Sameiet består av i alt 5 seksjoner hvorav 2 seksjoner i Gnr.44/Bnr.39 og 3 seksjoner i Gnr. 44/Bnr.355 og reguleres av vedlagte vedtekter. Med mindre annet er opplyst må kjøper påregne felles plikter som dugnad etc. Megler oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning som ligger vedlagt prospektet.

Forretningsfører
Sameiet Haldenveien 92-100

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper. Sameiets styre skal informeres om eier og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
IF
Polisenr. SP 5369076.3.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 665 kvm (Eiertomt)
Hagedel pent opparbeidet med prydbusker, hekker og trær

Eksklusiv bruksrett til hagen. Det er avtalt at seksjonen gis eksklusiv bruksrett til en nærmere angitt del av eiendommens fellesareal. Den aktuelle hagedelen er avgrenset som vist på vedlagte skisse/kart, og inngår fortsatt som en del av fellesarealet, men disponeres alene av den bruksberettigede.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Haldenveien er en blindvei som ender på Halden Brygge med friarealer og båtplasser. Ettertraktet beliggenhet med nærhet til sjøen - her kan du rusle ned til bryggen i badekåpen for å ta morgenbadet. Eiendommen ligger i et av Snarøyas mest ettertraktede og rolige villaområder, omgitt av vakre klassiske og moderne villaer. Området byr på et fredelig bomiljø med minimal trafikk og trygge skoleveier til Snarøya skole.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Halden Brygge, som byr på vakre friarealer, strand, badeplasser, båtplasser og sommeråpen kiosk. I nærområdet finner du også idylliske badeplasser som Pellvikbukta og Rolfsbukta.

Alt du trenger i hverdagen er lett tilgjengelig - kort vei til Fornebu Senter med et bredt utvalg av butikker, vinmonopol, SATS treningssenter, helsesenter, lege og tannlege. Flere matbutikker finnes like i nærheten. Like i nærheten finner du også tennisbaner, fotballbane, Snarøya sportsklubb, og Hundsund Grendesenter med et bredt spekter av aktiviteter, inkludert svømmehall, idrettshall og skøytebane. Området har også seil-, kajakk- og seilbrettklubb, som gir rikelige tilbud for både store og små innen organisert sport og fritidsaktiviteter.

For naturelskere er det flotte grøntområder fra Sjøflyhavna Kro til Lysaker og Storøya, med blant annet Nansenparken, hundepark, fuglereservat og flere badeplasser. Om vinteren kan du nyte preparerte skiløyper.

Det er enkel adkomst til Lysaker, Oslo sentrum og Gardermoen med offentlig kommunikasjon. I sommerhalvåret kan du i tillegg ta sjøveien med ferge fra Rolfsbukta til Aker Brygge - en ekstra luksus i hverdagen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Omgjøring av bod (tilleggsdel) i loft til bad (hoveddel).

Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig/leilighet er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten. Tv-stuen i underetasjen er byggemeldt som "trimrom".

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
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer
Delareal 791 kvm. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.

Byggesak - 2024/10144
Sakstype: Byggesak
Beskrivelse: Bergheimveien 19 - nytt tak
Saksstatus: Under behandling

Byggesak - 2024/3956
Sakstype: Byggesak
Beskrivelse: Bergheimveien 17 - riving
Saksstatus: Under behandling

Byggesak - 2024/3957
Sakstype: Byggesak
Beskrivelse: Bergheimveien 17 - enebolig
Saksstatus: Under behandling

Byggesak - 2023/29493
Sakstype: Byggesak
Beskrivelse: Bergheimveien 13 - tilbygg - fasadeendring
Saksstatus: Under behandling

Byggesak - 2021/8573
Sakstype: Byggesak
Beskrivelse: Bergheimveien 13 - enebolig med garasje - støttemurer
Saksstatus: Under behandling

Byggesak - 2019/22626
Sakstype: Byggesak
Beskrivelse: Haldenveien 99 - tilbygg med garasjeanlegg under bakken, fasadeendring , nytt inngangsparti, adkomsttrapp og ny adkomst
Saksstatus: Under behandling

Byggesak - 2018/10030
Sakstype: Byggesak
Beskrivelse: Haldenveien 65 E - tilbygg til sjøbod - forlenge tak - ny inngang
Saksstatus: Under behandling

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

3201/44/39/2:
02.12.1898 - Dokumentnr: 900172 - Best. om båt/bryggeplass
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:44 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1900 - Dokumentnr: 900101 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:44 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1958 - Dokumentnr: 403673 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:44 Bnr:197
Gjaldt også bnr. 301 som er smf.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:44 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.1958 - Dokumentnr: 400006 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:44 Bnr:197
Bestemmelse om kloakkledning
Gjaldt også bnr. 301 som er smf.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:44 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1962 - Dokumentnr: 300473 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3201 Gnr:44 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.1983 - Dokumentnr: 11204 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:44 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1983 - Dokumentnr: 19612 - Erklæring/avtale
Ang. gressplen, beplantning og havemøbler mot bnr. 372
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:44 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2026 - Dokumentnr: 189771 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

11.03.1985 - Dokumentnr: 7671 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/100
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 002 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 182363 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:44 Bnr:39 Snr:2

27.01.2022 - Dokumentnr: 106077 - Reseksjonering
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/100
Seksjonene mottar areal fra fellesareal

01.01.2024 - Dokumentnr: 56935 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:44 Bnr:39 Snr:2

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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.

Selger opplyser at boblefunksjonen på boblebadet (3. etasje) er defekt. Selger forsøker å få dette fikset før overtagelse om mulig.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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 budaksept.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 198 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr 0,- eller 6725,- kr. 0,-
Infoland - Informasjon forretningsfører 0,- eller 4750 kr. 0,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 28 300,-

Samlet skal selger betale kr. 303 000,- 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 24. april 2026

Megler
Carl Christian Stierna, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99043439

Megler 2
Stine Lilly Horgen, Eiendomsmegler
Tlf. 40467648

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Haldenveien 92

Nabolaget Langodden/Pelvika - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Snarøya skole (1-7 kl.) 347 elever, 15 klasser	10 min 0.6 km
Storøya skole (1-7 kl.) 323 elever, 15 klasser	22 min 1.9 km
Oksenøya skole (1-6 kl.) 461 elever, 25 klasser	6 min 2.9 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl... 413 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	10 min 5 km
Oslo International School 90 elever	15 min 9.2 km

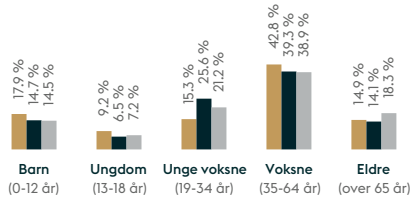
Offentlig transport

Rolfstangen Linje 31	8 min 0.7 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	6 min 3.9 km
Lilleaker Linje 13	9 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 11.9 km
Oslo Gardermoen	47 min

Barnehager

Hundsund barnehage (0-5 år) 109 barn	11 min 1 km
Sjøflyhavna barnehage (1-5 år) 80 barn	12 min 1 km
Nansenparken barnehage (1-5 år... 165 barn	20 min 1.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Langodden/Pelvika	1 747	708
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

POP Padeltennis	8 min
Hundsund aktivitetsområde	12 min
Feel24 Fornebu	13 min
SATS Fornebu	17 min

«Nær sjøen, nær byen Oslo, gode sykkelveier, stort sett stille, nydelig park i nærheten.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100



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

Haldenveien 92
1367 SNARØYA

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet (i småhus)
Byggeår:	1968
BRA:	389 m^2
BRA-i:	389 m^2
Rapportdato:	5.3.2026 (Gyldig til 5.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	14	25	0	3

Supertakst

GNR: 44 BNR: 39 SNR: 2

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Haldenveien 92
1367 Snarøya

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40195

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll. Løse ledninger bør festes for å forhindre skader i koblingsbokser/stikkontakter og det kan oppstå berøringsfare. Det anbefales direkte EL-tilkobling (varmtvannsbereder) etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg). Det anbefales å tette sikringsskap med masse beregnet for brann.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG2 gis grunnet alder, ikke registret utvending fuktsikring, fall i terreng, overflater innvending.
Rom under terreng	TG2 gis grunnet overflater.
Balkong, terrasse, platting: Balkong soverom 2 etasje	TG2 gis grunnet alder.
Balkong, terrasse, platting: Terrasse 2 etasje stue/tv-stue	TG2 gis grunnet alder, overflater.
Vinduer og dører	TG2 gis grunnet alder, overflate, vindu tar i karm ved bruk, tetningslister, punktert glass, dører med lav klaring til terreng.
Takkonstruksjon og loft	TG2 gis grunnet begrenset/mangelfull ventilering av takkonstruksjonen, overflater har misfarging av svertesopp/muggsopp.
Taktekking	TG2 gis grunnet avvik rundt pipe.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG2 gis grunnet høydeavvik etter NS:3600:2025.
Kjøkken: Hybel - Overflater og innredning	TG2 gis grunnet overflater på innredning/benkeplate.
Avløpsrør	TG2 gis grunnet alder.
Vannledninger	TG2 gis grunnet alder, ikke avrenning fordelerskap, ikke isolert deler av vannrør.
Varmtvannsbereder: Bod underetasje	TG2 gis grunnet alder, tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning ikke påvist.
Varmtvannsbereder: Bod underetasje	TG2 gis grunnet avrenning fra bereder er ikke påvist.
Ventilasjon	TG2 gis grunnet manglende tilluft via spalte/veggventil i vindu/vegg.
Våtrom: Bad hybel - Overflater	TG2 gis grunnet feil fall til sluk, overflate (bad,dør), misfarget silikonfuge.
Våtrom: Bad hybel - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 gis grunnet alder, rørgjennomføringer i vegg.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad hybel - Sanitærutstyr	TG2 gis grunnet krakeleringer i servant, fuktsvelling servantskap.
Våtrom: Bad 2. 2 etasje - Overflater	TG2 gis grunnet silikonfuge i overgang vegg/tak, overflater bad, lekkasjevann utenfor dusjsone.
Våtrom: Bad 2. 2 etasje - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 gis grunnet alder.
Våtrom: Bad 2. 2 etasje - Sanitærutstyr	TG2 gis grunnet ikke etablert noen drensåpning for vegghengt wc.
Våtrom: Bad 1 2. etasje - Overflater	TG2 gis grunnet feil fall til sluk, utett silikonfuge.
Våtrom: Bad 1 2. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 gis grunnet membran i sluk er ikke ført under klemring, alder.
Våtrom: Bad loft - Overflater	TG2 gis grunnet feil fall til sluk, overflate karm dusjdør, overflater bad, silikonfuge vegg/gulv.
Våtrom: Bad loft - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 gis grunnet alder.
Våtrom: Bad loft - Sanitærutstyr	TG2 gis grunnet ikke etablert noen drensåpning for vegghengt wc, badekar fungerer ikke som tiltenkt.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Oljetank	Eier opplyser at det ikke er noe oljetank på eiendommen.
Våtrom: Bad hybel - Fukt	Hulltaking er ikke mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner (tegl/betong, fellesareal).
Våtrom: Bad loft - Fukt	Hulltaking er ikke mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Omgjøring av bod (tilleggsdel) i loft til bad (hoveddel).
Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig/leilighet er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det mangler rekkverk på utvendig trapp. Manglende rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er ikke etablert brannslukningsapparat i hybel.
Røykvarsel i hybel er plassert stue/soverom.

Røykvarsel er plassert i hver etasje i leiligheten samt nytt brannslukningsapparat og brannslange i grovkjøkken 2. etasje.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
5.3.2026	**5.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Merete Svartdahl**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.
Bygningsdeler som er nær tilknyttet boligen blir vurdert selv om bygningsdelen er under sameiets/ borettslagets ansvarsområde.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Haldenveien 92, 1367 Snarøya**						
Kommunenr:	**3201**	Gårdsnr:	**44**	Bruksnr:	**39**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**2**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1968** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Leilighet (i småhus)**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført over 4 plan med hybel i underetasje.
Standard på leiligheten er fra rundt 2003/2008/09. Utvendige fasader ble tatt i 2003. Tak/tekking fra rundt 2012/13. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår.
I loft måles høyeste takhøyde til å være ca 2,24-1,34m i loftstue/soverom. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,35-1,31m i bad.
I 2. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca 4,50m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,23-1,17m i bad 2.
I 1. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca 2,47m i hall. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,32m i entre.
I U. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca 2,51m i bod. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,13m i kjøkken.
Boligen ventileres med mekanisk avtrekk fra bad/kjøkken.

Byggemåte:
Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon. Fasade er kledd med fasadeplater og er forblendet med teglstein samt fasadestein. Taket er et saltak, og er tekket med glassert teglstein og metallplater. Etasjeskille er et betongdekke og trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass. Vinduer med 1 +1-lags glass. Skyvedører med 2-lags glass.
Hybel entre/gangdør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Malt overflater i underetasjen.	Nei
2026	Lysaker Glass byttet vindu til skyvedør i tv-stue, 2. etasje.	Nei
2023/25	Haaland ventilasjon utført service på ventilasjonsanlegget.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**48**	**48** Romfordeling: Loftstue, soverom, bad.	**0**	**0**	**0**
2. etasje	**193**	**193** Romfordeling: 2 bad, hall, 3 soverom, grovkjøkken, kjøkken, spisestue, stue, tv-stue, kott.	**0**	**0**	**34**
1. etasje	**31**	**31** Romfordeling: Hall, entre.	**0**	**0**	**0**
U. etasje	**117**	**117** Romfordeling: 2 ganger, gang hybel, bad, sovealkove , kjøkken, tv-stue, 3 boder, kott, garasje.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**389**	**389**	**0**	**0**	**34**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	66	48	18
2. etasje	196	193	3
Totalt m^2	**262**	**241**	**21**

Kommentar til arealberegning

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

TG2:
Utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje mangler, eller det er sannsynlig at den mangler på grunn av alder.
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid ca 30 år.
På kjellerytttervegger ble det stedvis registrert synlige tegn på fukt i form av saltutslag. Området gjelder i tv-stue.
Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

Beskrivelse:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden regelmessig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, bør dreneringen utbedres. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen.

Grunnmursplast bør avsluttes over terreng med topplist. Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å se på gjennomførbarheten av dette. Grunnmursplast under terreng gir økt fuktbelasting og det er fare for tiltetning av organiske materialer mellom grunnmur og plast som vil redusere effekten. Grunnmursplast må avsluttes over terreng for å få TG1.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Eier opplyser at det er utført arbeider rundt 2003.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

TG2:
Det er synlig saltutslag på innvendig kjellervegg som tegn på fuktgjennomtrenging i tv-stue.

Hulltaking:
Hulltaking er utført i utforet vegg mot terreng i tv-stue. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 6% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på vurderingene er begrenset til området der hulltakingen er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

Beskrivelse:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'
Utførede kjellervegger under terreng er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivået bør overvåkes i underetasjen/kjelleren over tid for å observere eventuelle endringer, og eventuelt gjennomføre tiltak for å forhindre fuktskader. En annen mulighet er å fjerne materialer på yttervegger og gulv i kjelleren for å ti late overskuddsfukt å fordampe inn i romluften.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong soverom 2 etasje

Type	Balkong

Sørvest-vendt balkong på ca. 8m² med adkomst fra soverom.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Eier opplyser at balkongen ble bygget i 2008.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

TG2:
Mer enn halve levetiden er oppbrukt membran.

Merknad: Det registreres alger på overflate. Vask anbefales med kjemikalier beregnet for formålet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av alder er det forventet at membran må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må membran oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse 2 etasje stue/tv-stue

Type	Terrasse
Sørøst-vendt terrasse på ca. 26m² med adkomst fra stue/tv-stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at terrassen ble utbedret i 2003 i forbindelse med fasadearbeider.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

TG2:
Mer enn halve levetiden er oppbrukt membran.
Oppsprekte fuger mellom vegg og gulv.
Det registerets saltutslag på delevegg til naboen.
Alger på overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av alder er det forventet at membran må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må membran oppgraderes og arbeidene dokumenteres.
Overflatebehandling/vask anbefales med kjemikalier beregnet for formålet.
Utbedringer av fuger anbefales.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Vinduer med 1 +1-lags glass.
Skyvedører med 2-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Hybel entre/gangdør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Loft:
Vinduer/takvinduer fra 2007/12-13.

2. etasje:
Nyt glass i skyvedør i tv-stue fra 2026.
Skyvedør fra 2003.
Vinder stue fra 2012.
Vindu i kjøkken med ukjent alder da stempel ikke er synlig i karm.
Vindu soverom fra 1984.
Vindu i trappeløp og bad 2 fra byggeår.
Innerdører fra 2009.

1. etasje:
Vinduer/entredør fra 1999.

Hybel/underetasje:
Vinduer/entredør fra 1999.
Innerdører med ukjent alder.
Garasje:
Eldre vinduer med ukjent alder.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

TG2:
Hybel:
Innerdører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte utvendige/terskler skyvedører.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det er fare for fuktinntrengning hvor dører er helt nede ved terreng/lav klaring til terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.
Tetningslister anbefales å byttes ut for å forhindre for stort varmetap.
Beslag/tetting rundt dører mot terreng bør utføres for å forhindre fukt.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Annet

Teglsteinsforblendet fasade og fasadestein.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Fasadearbeider utført i 2003/04.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-1

Yttervegger iht. alder.

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak	TG-1

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak

Takkonstruksjon ble rehabilitert i 2012 (opplyst av eier).

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

TG2:
Det er begrenset/mangelfull ventilering av takkonstruksjonen.
Undertaket i kott/knevegger har misfarging av svertesopp/muggsopp.

Beskrivelse:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Taktekking'
Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra terrasse/veranda. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres.
Jevnlig tilsyn anbefales. Misfarging i form av svertesopp/muggsopp kan komme som følge av luftlekkasjer til kaldt loft hvor varmt, fuktig luft kondenserer på undertaket. Ved negativ utvikling anbefales det ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak må iverksettes som utbedring av dampsperre og/eller økt lufting.

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Metallplater, Annet
Glasert takstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier fremla faktura på at taket/undertaket/nedløp/beslag/renner er fra 2012/13.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking	TG-2

TG2:
Det er påvist avvik ved beslagsløsninger rundt pipe.

Beskrivelse:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'
Yttertaket er kun besiktiget fra takfot stående i fra bakkenivå/balkong. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 anbefales utbedring av beslag rundt pipe.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

TG2:
Hybel:
Ved enkel nivellering av tv-stue registreres det et høydeavvik på ca. 12mm over hele rommet og ca. 20mm over 2 meter.

TG1:
Loft:
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av loftstue mot bad registreres det et høydeavvik på ca. 20mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

2. etasje:
Ved enkel nivellering av hall registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Fuktsvelling ved skyvedør terrasse.
Ved enkel nivellering av spisestue registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 8mm over 2 meter.

1. etasje:
Ved enkel nivellering av hall registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av entre registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 10mm over 2 meter.

Hybel:
Ved enkel nivellering av gang registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Merknad: Bruksmerker som vil med tiden kreve utbedringer.

Beskrivelse:
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Tilstandsgrad er satt etter NS3600:2025.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

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

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Peis 2 etasje

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-1**

Det anbefale gnist fanger ved bruk.

Det er fremvist dokumentasjon på tilsyn i 2022 uten avvik fra Brann- og redningsetaten.

6.13 Kjøkken: Hybel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

TG2:
Svelling i benkeplate/kjøkkenfornter.
Løse fronter.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdet.
Kjøkken fra 2003 (opplyst av eier).
Innredning med profilerte fronter. Heltre teak benkeplate (opplyst av eier) med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med 1 1/2 kum og ettgreps armatur. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Utgang til bakkeplan.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning/benkeplate fungerer med registrerte avvik, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Justering/festing av fronter anbefales.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

6.14 Kjøkken: 2 etasje.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

TG1:
Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert
Kjøkken fra 2008/09 (opplyst fra eier).
Det er montert automatisk vannstopper. Det anbefales å montere komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunktet.
Innredning med profilerte fronter. Deler av overskapfronter har innfelt glass. Benkeplate av type stein med en tykkelse på 28mm. Underlimt oppvaskkum i stål med 1 1/2 kum og ettgreps armatur.
Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap samt vinskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

6.15 Kjøkken: Grov kjøkken 2. etasje

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

TG1:
Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert
Kjøkken fra 2008/09 (opplyst fra eier).
Det er montert automatisk vannstopper. Det anbefales å montere komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunktet.
Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i stein med en tykkelse på 28mm. Underlimt oppvaskkum med ettgreps armatur. Spotter innfelt i overskap. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Fordelerskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Ikke montert ventilator, men avtrekk i himling.

6.16 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Omgjøring av bod (tilleggsdel) i loft til bad (hoveddel).
Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig/leilighet er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til ca:
Loft:
Bad: 2,35-1,31m
Soverom/loftstue: 2,24-1,34m

2. etasje:
Bad 2: 2,23-1,17m
TV-stue: 2,33-1,92m
Hall: 2,38/2,36m
Soverom: 2,69-1,82m
Stue: 4,50m

1. etasje:
Hall: 2,47m
Entre: 2,32m

Underetasje:
Bod: 2,51m
Bad: 2,23m
Gang: 2,27m
Kjøkken: 2,13m

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Det mangler rekkverk på utvendig trapp. Manglende rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja

Det er ikke etablert brannslukningsapparat i hybel.
Røykvarsel i hybel er plassert stue/soverom.

Røykvarsel er plassert i hver etasje i leiligheten samt nytt brannslukningsapparat og brannslange i grovkjøkken 2. etasje.

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

TG2:
Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Beskrivelse:
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre skjult røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

TG2:
Avrenning fra fordelerskapet i bod underetasje er ikke påvist.
Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Deler av vannrør er ikke isolert i bod, underetasje. Dette kan medføre kondensering.

Beskrivelse:
Hybel:
Stoppekran er plassert i sovealkove.

Fordelerskap bad loft ved vegghengt wc.
Fordelerskap bad 2 i kott.
Fordelerskap bad 1 i grovkjøkken.
Fordelerskap er plassert i bod underetasje.
Hovedstoppekran er plassert i bod underetasje.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lekkasjestopper kan monteres som et kompenserende tiltak for ikke påvist avrenning fra fordelerskap.
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.
Det er ikke behov for utbedringstiltak fordi at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.19 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i underetasje.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
I 2003 i underetasje og i 2008/09 i resterende av leiligheten.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Det er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg: 2009: Nytt el-anlegg i hele boligen. Datert 23.11.2009, utført av Bravida.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja



Sikringsskap plassert i underetasje.



Sikringsskap er plassert i kaldtloft.

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Avvik registret:
Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling på varmtvannsbereder etter dagens krav.
Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet
Det er løse kabler eller utstyr (stikkontakter).
Grovkjøkken 2 etasje: spotter blinker.

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. 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. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Løse ledninger bør festes for å forhindre skader i koblingsbokser/stikkontakter og det kan oppstå berøringsfare.

Det anbefales direkte EL-tilkobling (varmtvannsbereder) etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).
Det anbefales å tette sikringsskap med masse beregnet for brann.

6.20 Oljetank

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av oljetank	**TG-IU**

Eier opplyser at det ikke er noe oljetank på eiendommen.

6.21 Varmtvannsbereder: Bod underetasje

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2000	
Størrelse	
Ca 120, 200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

TG2:
Tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist.
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.22 Varmtvannsbereder: Bod underetasje

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2008	
Størrelse	
Ca 300 liter	

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

TG2:
Tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Haaland ventilasjon utført service på ventilasjonsanlegget i 2023/25.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG2:
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i 1. etasje.

Beskrivelse:
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte i vinduskarm i enkelte rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

6.24 Våtrom: Bad hybel



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv 10x10 og flis på vegger 20x20. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad fra 2003 (opplyst av eier).	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

TG2:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.
Avflassing av maling i underkant av dørblad.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Enkelte flis er skadet / sprukket.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

TG2:
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med en bredde på 90cm og glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Mora . Utstyrt med dusjhjørne, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og gulvstående wc. Delevegg med innfelt glass felt.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

TG2:
Det er fuktsvelling pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Krakelering i overflate på servant.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap/servant fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-IU**

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt bilder av utførende håndverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.25 Våtrom: Bad 2. 2 etasje



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv 10x10. Malt overflate og flis på vegger 1,5x1,5. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er fra 2008/09 (opplyst fra eier).

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**

TG2:
Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.
Det registreres utett silikonfuge i overgang vegg/tak.



Sluk i bad.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål, Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

TG2:
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Merknad: Utførende håndverker har fremlagt bilder på at det er benyttet membran i rommet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servant med ettgreps armatur fra Oras. Speilskap med lys. Utstyrt med dusjnisje, mekanisk avtrekk og veggmontert wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

TG2:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved kott mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt bilder av utførende håndverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.26 Våtrom: Bad 1 2. etasje



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv 30x30 og flis på vegger 13x13 og 1,5x1,5. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2008/09 (opplyst fra eier).	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**

TG2:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.
Det registreres utett silikonfuge bak dør.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

TG2:
Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring.
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt sluk gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
2 servanter med ettgreps armatur fra Oras. Speil ned lys. Utstyrt med badekar, mekanisk avtrekk og veggmontert wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Sanitærutstyr iht. alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved grovkjøkken mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt bilder av utførende håndverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.27 Våtrom: Bad loft



Sluk i bad.



Sluk ved badekar.

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Flis på gulv, og flis og malt panel på vegger. Malt panel og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Bad fra 2007.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Sluk i bad.

Oppsummering av overflater	TG-2

TG2:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.
Fuktsvelling karm til dusjdør.
Enkelte flis er skadet / sprukket.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.
Det registreres utettsilikonfuge overgang vegg/gulv.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.

Anbefalte tiltak overflater

Fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

TG2:
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Merknad: Utførende håndverker har fremlagt bilder på at membran er benyttet i rommet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med glatte fronter, benkeplate av type stein med en tykkelse på 28mm. Underlimt servant med ettgreps armatur. Utstyrt med badekar, dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap og veggmontert wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
TG2: Badekar fungerer ikke som tiltenkt (opplyst av eier). Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon. Ytterligere undersøker av badekar anbefales. Utbedringer bør utføres av fagperson. Det kan ikke utelukkes ytterligere kostnader å fikse badekar.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte i takvindu. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-IU**
Hulltaking er ikke mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner. Det er vurdert ikke forsvarlig eller formålstjenelig å foreta hulltaking via vegg fra vegghengt wc (fare for skade og utilgjengelig bunnsvill). Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura/bilder fra utførende håndverkere på utførelsen.	

6.28 Ikke relevante bygningsdeler

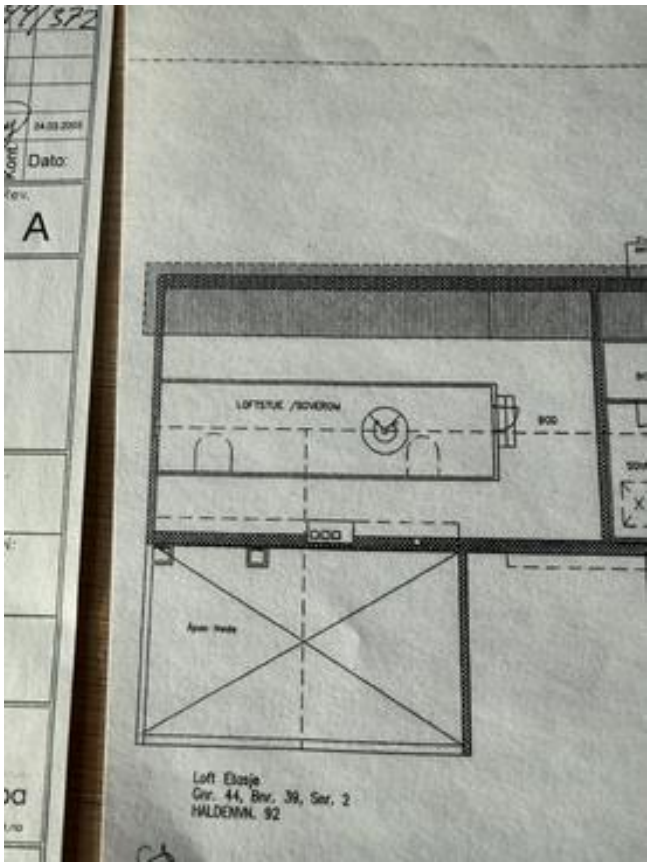
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Vannbåren varme
- Varmesentral

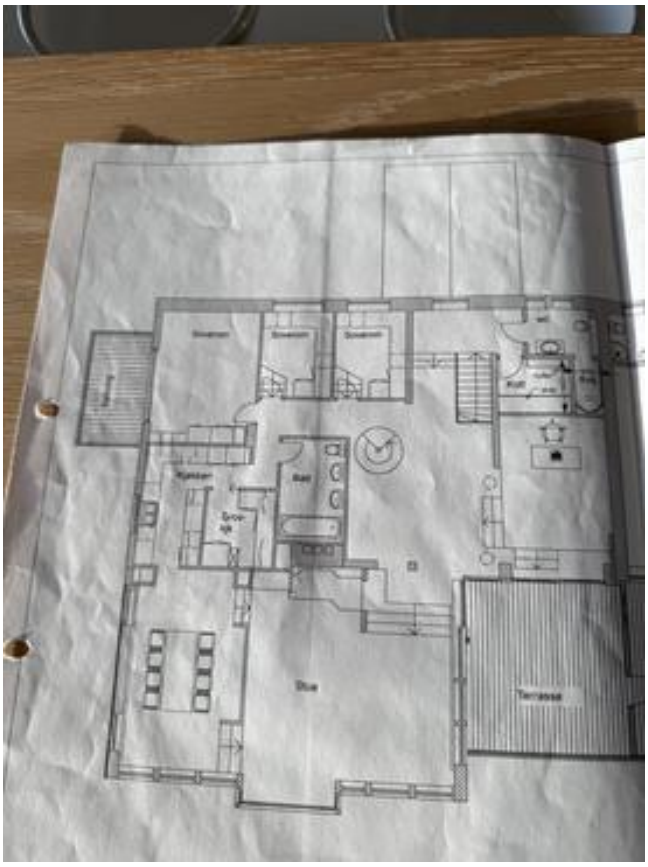
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

Loft

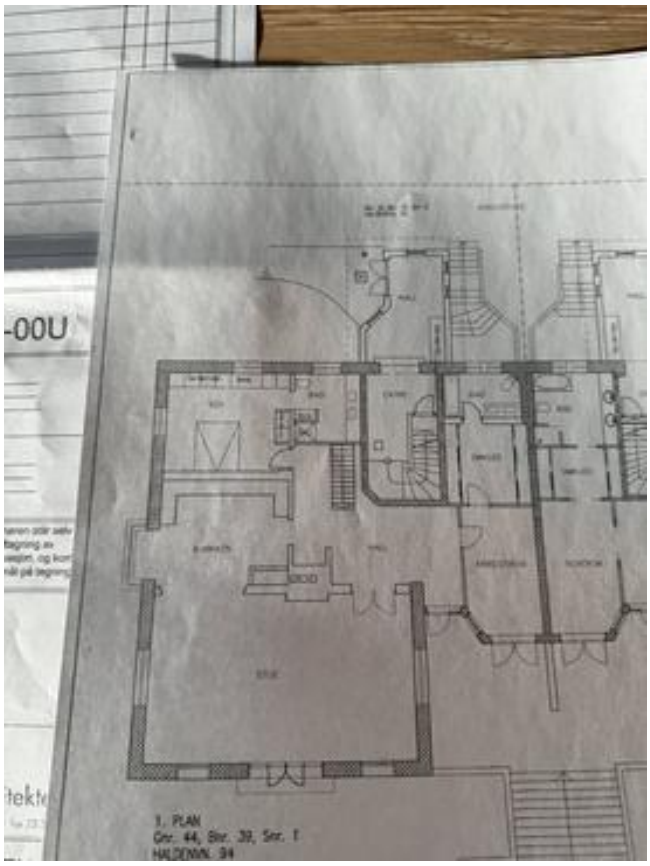


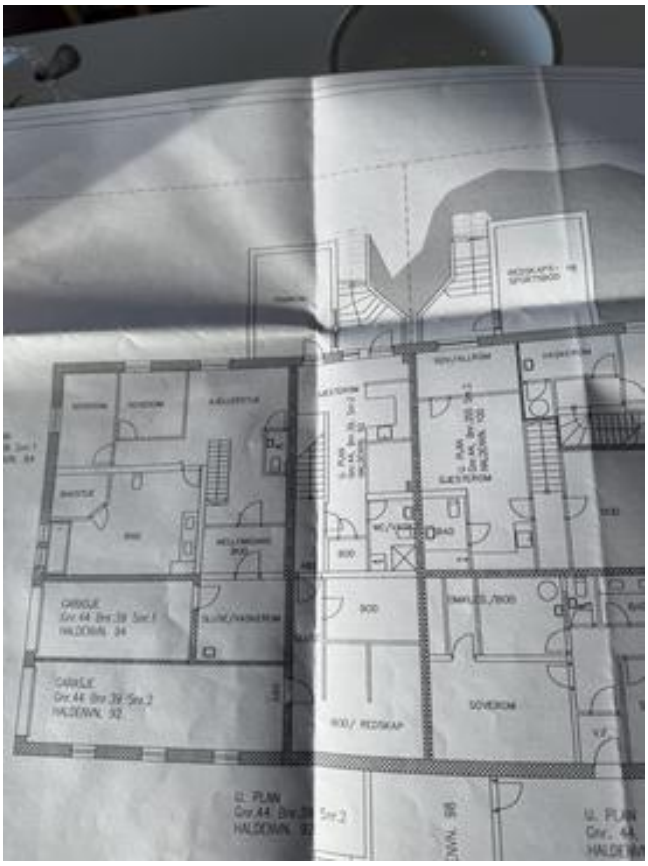
2. etasje



1. etasje

U. etasje


-00U
1. PLAN
Gnr. 44, Bnr. 39, Snr. 1
HALDENVN. 94


GARASJE
Gnr.44 Bnr.39 Snr.1
HALDENVN. 94
GARASJE
Gnr.44 Bnr.39 Snr.2
HALDENVN. 92
SOVEROM
U. PLAN
Gnr. 44,

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Merete Svartdahl	9578-5998-4-962795	2026-04-17 10:34:18

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
17. apr. 2026

Oppdragsnummer
5-0091/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Haldenveien 92, 1367 SNARØYA

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Merete Svartdahl

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. mars 1985

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: SP 5369076
Forsikret i: If

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: Oslo Byggentreprenør as

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo byggentreprenør full renovering 2009

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

Eventuell kommentar: Det er mulig at det finnes

---

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Byggentreprenør as

---

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

Nei

---

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: Vollen Elektriske

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2012 og vil bli utført 2026

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vollen Elektriske

---

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: TT teknikk

---

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, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Byggentreprenør as

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det finnes ingen av delene

---

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

Ja

Beskriv: Haaland ventilasjon går over ventilasjonsanlegget årlig

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har forsterket avløpsrørene

---

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

Nei

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.

Nei

---

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?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Hybelleiligheten er på ca 50m2 med dusj, toalett, fullt kjøkken, dør ut i terrenget.

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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: 5-0091/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Merete Svartdahl	**2026-04-17**

Identifikasjon

Merete Svartdahl

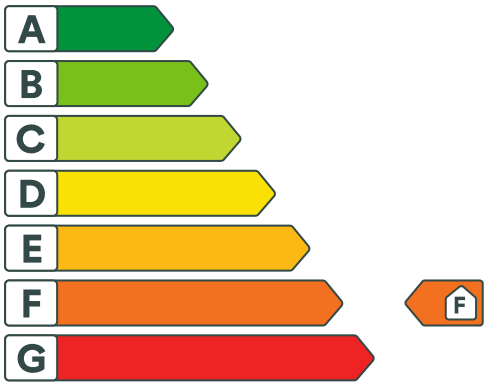
Signicat

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

Energiattest



Adresse **Haldenveien 92, 1367 SNARØYA**	
Dato for energimerking **14.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281363**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **17151118**
Gårdsnummer **44**	Bruksnummer **39**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1968**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **389,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **389,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **256,54 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **254,59 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **99 036 kWh**

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Wood Arkitektur + Design AS
St. Olavs plass 3
0165 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/4562 - 21/185035/JKN	15.09.2021

Adresse - Tiltak:	Haldenveien 100 - fasadeendring - vinduer
Gnr/Bnr:	44/355
Tiltakshaver:	Jo Bruvik Isaksen
Ansvarlig søker:	Wood Arkitektur + Design AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan versjon 2 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

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

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

27110700980024092S

Margareth Herron/Ron Goodman
Haldenvn. 100

1335 SNARØYA

Tømmerm. Ulf Svensen
Fvjebakken 12 D

1346 GJETTUM

Jnr.
316-84 SHa/BH
bilag 1-8

Dato
20.8.1984

VERANDA PÅ GNR. 44 BNR. 355
BYGGEPLASSADRESSE: HALDENVN. 100
EIER: MARGARETH HERRON/RON GOODMAN

Vedlagt følger veivesenets påtegning av 31.7.1984 i Jnr.1402-83, bilag 24.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av gitte mangler i vårt brev av 27.7.1984 blir etterkommet snarest og senest 1.11.1984.

Skriftlig melding herom må sendes bygningsvesenet innen samme frist.

Ferdigattest vil ikke bli meddelt før adkomstvei er opparbeidet i samsvar med godkjent reguleringsplan.

For bygningssjefen

Jon Hveem
e.f.

Steinar Haugen

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

Oslo Byggentreprenør as
V/ Roar Svartdahl
PB 43, Lambertseter
Raschs vei 38

1101 OSLO

Deres ref:	Journalnr.:	Dato
	1997-2505	16.11.2000
	BILAG 71	

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE MED PÅLEGG OM RETTING AV MANGLER.

VINDFANG MED BOD/OMINNREDNING PÅ GNR 44, BNR 355 OG GNR 44, BNR 39
TILTAKSADRESSE: HALDENVEIEN 92- 100
TILTAKSHAVER: BERGAN, TOR

Planseksjonen har på Deres anmodning foretatt besiktigelse av ovennevnte byggearbeid med sikte på utstedelse av ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Befaring ble foretatt den 11.10.2000 og 15.11.2000.

Det ble funnet følgende feil og mangler i leilighet som må rettes:

- **Nr.98** - Husbrannslange må monteres.
  - Sotluke for pipe må utføres på en slik måte at den tilfredsstiller kravet for minsteavstand til brennbart materialle; jfr. byggeforskriften kap.49:33.
  - Ubrennbar plate på golv foran peis må anlegges, jfr. krav fremsatt i rammetillatele av 20.05.1998. Bredden på platen må minst være 70 cm.
- **Nr.100** - Håndlist må monteres på begge sider av trapp.
- **Nr.94** - Skap med husbrannslange merkes med skilt "Brannslange".
- Nye reviderte tegninger i 2 eks. må innsendes hvor romfunksjonen er påskrevet.

Frist for å rette ovennevnte mangler settes til 25.01.2001.
Midlertidig brukstillatelse meddeles på disse vilkår.
Skriftlig melding om at ovennevnte mangler er rettet må være planseksjonen i hende innen fristen.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens Kap XIX som gir kommunen anledning til å benytte tvangsmidler for å få gjennomført gitte pålegg .

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

Tlf : 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

Org.nr : NO 935 478 715

220408000980K0843374

For sjef plansjefen
Hege Hallset
Hege Hallset
Avdelingsleder

Lars Næstad Johansen
Lars Næstad Johansen
Saksbehandler

Kopi:
Kommunalteknisk seksjon (VA)
Geodataavdelingen
Tor Bergan, Haldenveien 100, 1335 SNARØYA

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 02.03.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	44	**Bnr**	39	**Fnr**	0	**Snr**	2
Adresse	Haldenveien 92 , 1367 SNARØYA						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1959/653	Tomannsbolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1976/502	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1984/316	Annet	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1992/1878	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1997/2505	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2003/1614	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2004/10518	Haldenveien 92 - 100 - fasadeendring	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2011/13421	Haldenveien 98 - rehabilitering av bad	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2021/4562	Haldenveien 100 - fasadeendring - vinduer	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester
Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler
1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.

2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

BÆRUM KOMMUNE
PLANSEKSJONEN

OSLO BYGGENTREPRENØR AS
V/ ROAR SVARTDAL
PB. 43, LAMBERTSETER
1101 OSLO

FERDIGATTEST

JOURNALNR.:1997-2505, BILAG 97 GNR 44, BNR 355 OG GNR 44, BNR 39

TILTAKSADRESSE:	HALDENVEIEN 92- 100
ARBEIDETS ART:	VINDFANG MED BOD/OMINNREDNING
TILTAKSHAVER:	BERGAN, TOR
ANSVARLIG SØKER:	DERLICK ARK. AS
ANSVARLIG UTFØRENDE:	ROAR SVARTDAL

Det vises til midlertidig brukstillatelse gitt ved brev av 16.11.2000 på betingelse av at en del nærmere spesifiserte mangler ble rettet. Kommunen har nå mottatt bekreftelse fra ansvarshavende (ansvarlig utførende), bilag 77, om at manglene er rettet. Kommunen har ikke funnet grunn til å foreta egen avsluttende besiktigelse.

Sandvika den 08.05.2003

for Karoline Hasselgård
Bygningssjef

Lars Næstad Johansen
Saksbehandler

Kopi:
Kommunalteknisk seksjon (VA)

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

Tlf : 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

Org.nr : NO 935 478 715

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **11/13421**
J.post ID: 11/134775

Behandlingsutvalg	**Møtedato**	**Saksnr.**
Delegert for plansaker	17.08.2011	2500/11

Adresse - Tiltak: Haldenveien 98 - rehabilitering av bad
Gnr/Bnr: 44/355
Tiltakshaver: James Chr. Karlsen
Ansvarlig søker: OTTESEN OG KARLSEN AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen

Ketil Krogstad
bygningssjef

Jon Erik Reite Bang
saksbehandler

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **04/10518**
J.post ID: 15/19077

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Delegert for plansaker	29.01.2015	264/15

Adresse - Tiltak: Haldenveien 92 - 100 - fasadeendring
Gnr/Bnr: 44/39
Tiltakshaver: Sameiet Villa Halden, c/o Roar Svartdahl
Ansvarlig søker: Arkitektkontoret Birger Håheim a/s

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at feil og mangler oppgitt ved anmodning om brukstillatelse er rettet.

Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

Dokument	**Saksdokid:**
Kontrollerklæring - Oslo Byggentreprenør AS	2632243

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

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

Hanne Høybach
bygningssjef

Ingrid Jørgensen Sollai
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **04/10518**
J.post ID: 08/80538

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	23.09.2008	6152/0

Adresse - Tiltak:	Haldenveien 92 - 100 - fasadeendring		
Gnr/Bnr:	44/39	Mottatt:	10.09.2008
Tiltakshaver:		Mangelbrev:	
Ansvarlig søker:	Arkitektkontoret Birger Håheim a/s	Komplett:	10.09.2008

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93, jf. § 99

Det vises til mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak. Anmodningen inneholder følgende kontrolldokumentasjon:

Dokument	Saksdokid:
Anmodning om midlertidig brukstillatelse	517561
Kontrollerklæring - Oslo Byggentreprenør	517562

Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll, kap. VIII og kap. IX § 34.

Brukstillatelsen gjelder for glassoverdekket takterrasse slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse/ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

Frist for å rette de mangler som fremgår av kontrollerklæringer settes til **01.06.2010**.

Anmodning om ferdigattest med kontrollerklæringer som viser at gjenstående mangler er rettet må sendes kommunen innen fristen.

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Dato:	Arkivkode:	Bilag nr:	ArkivsakID:	J.post ID:
21.02.2005	GBR-44/39, N-531, GBR-44/355		04/10518	05/5559

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	21.02.2005	426/05

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE HALDENVEIEN 92 - 100

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93, jfr. § 99

En viser til mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak.
Anmodningen består av følgende dokumentasjon :
<Kontrollerklæringer, bilag 62961, ~~sluttrapport avfall, evt. mer. A~~Angi evt. hvilke arbeider som gjenstår>: *Omlegging av hovedtak (taktekking og beslagarbeider)*
Bygging av glassoverdekket takterrasse
Utomhusarbeidene er ikke ferdig opparbeidet

formaterte

Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jfr. Forskrift om saksbehandling og kontroll, kap. IX § 34 og kap. VIII. Brukstillatelsen gjelder for : ~~<Skriv inn hvilken/hvilke del(er) av tiltaket den gjelder for.>~~

Hele tiltaket minus ovenstående arbeider.

formaterte

Frist for å rette de mangler som fremgår av kontrollerklæringer settes til ~~<frist dato>~~ultimo 2006.
Rapport/kontrollerklæringer om at gjenstående mangler er rettet må være bygningssjefen i hende innen fristen.

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

~~<Ved nybygg med egen adresse må sort hvitt husnummerskilt monteres på godt synlig sted.>~~

Karoline Hasselgård
bygningssjef

Ingrid Jørgensen Sollai
saksbehandler

Kopi:

Bærum kommune

Utskriftsdato: 03.03.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	44	**Bruksnr.**	39	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse:	Haldenveien 92, 1367 SNARØYA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

Kommentarer

Eiendommen er ajour med fakturaer per 31.01.26

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

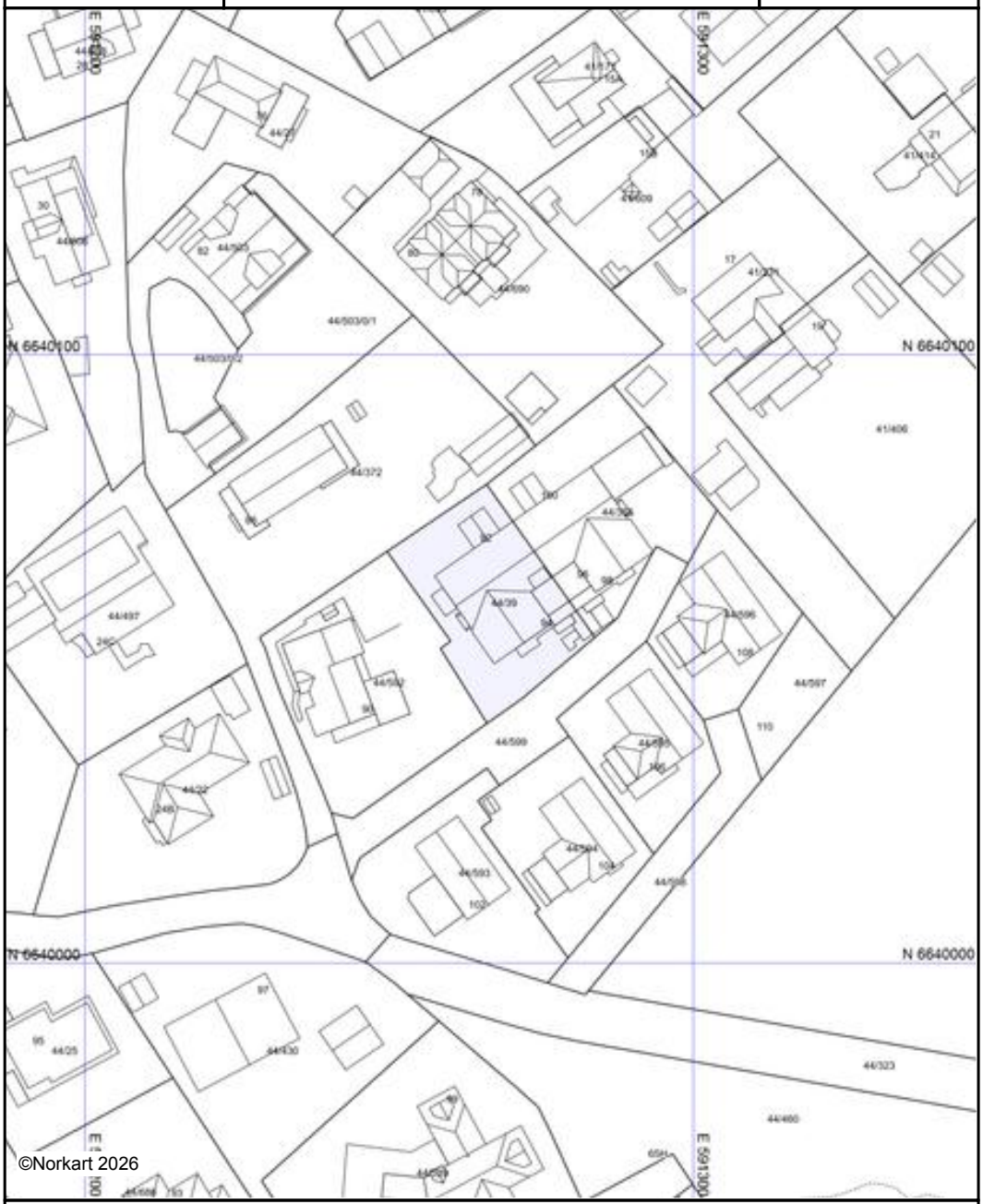
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 44/39/0/2
Adresse: Haldenveien 92
Utskriftsdato: 02.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplanens arealdel 2022-42

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7418655

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025

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

Hensikt 3

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler 4

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

Barn og unge 7

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5) 7

Arkitektur, kulturminner og landskap 7

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer 12

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

Mobilitet og parkering 14

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

Handel og senterstruktur 18

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur 19

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

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

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

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

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

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

2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

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

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

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

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

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

f. sammenslåing av boenheter

g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring

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

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

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

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

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

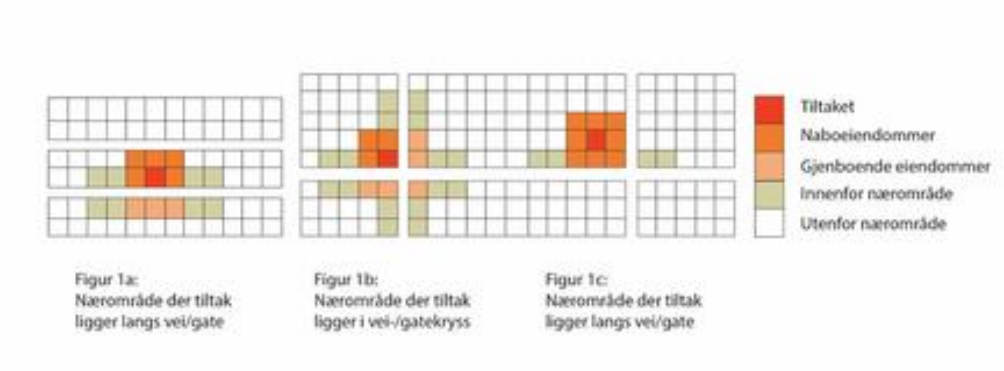
7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser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

7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

7.4.3. Småhusområder

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



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

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

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

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

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

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

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

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

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

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

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

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

7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

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

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

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

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

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

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

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

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

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

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

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

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

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

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

Retningslinje

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

10.5. Lysforurensning

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

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

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

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

11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.

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

Retningslinjer:

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

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

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

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

13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

14.1. **Strand og kystsone**

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

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

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

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

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

14.2 **Kyststi**

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

Mobilitet og parkering

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

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

Handel og senterstruktur

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

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

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

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

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

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

Retningslinjer:

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

19.2. **Funksjonsblanding**

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

25.6. **Gul sone - vurderingssone**: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T-1442/2021, tabell 1.

I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstilt.

Retningslinjer

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

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

Retningslinjer:

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

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

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

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

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

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

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

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

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

e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m2 BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

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

28.2.4. Høyder

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

28.2.5. Adkomst

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

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

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

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

30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.

30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

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

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

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

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

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. **Næringsparker**

32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker

a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.
   Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

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

32.2. **Næringsbebyggelse**

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

33. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.

33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m2. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m2 uteoppholdsareal

Retningslinje:

I LNF-områder tilstrebes at alle tiltak, også nye driftsbygninger og boliger, lokaliseres og utformes med respekt for lokal byggeskikk slik at gårdsbebyggelsens struktur og landskapets karakter opprettholdes. Nedbygging av dyrka mark bør unngås. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet; som terreng, topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m² for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m² for eiendommen.

Retningslinjer:

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

33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.

33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.

33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

Retningslinjer:

Golfbaner bør opprettholdes som LNF/landbruksareal i alle plannivåer. I reguleringsplaner for golfbaner bør det presiseres at jordloven skal gjelde, og at vanningsanlegg skal legges dypere enn vanlig pløyedybde for å sikre at arealet enkelt kan dyrkes ved behov.

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

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.
35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

Retningslinjer:

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

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

37.1. Generelle retningslinjer

37.1.1. Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.
37.1.2. Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykking og fragmentering av kulturlandskapene
37.1.3. I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres

38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)

38.1. Generelle retningslinjer

38.1.1. I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.

38.1.2. Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)

38.1.3. Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

38.1.4. Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.

39. Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c)

39.1.1. Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.

39.1.2. Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.

39.1.3. Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.

40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c)

Det bør som hovedregel ikke gjøres tiltak innenfor hensynssone naturmiljø. Særlig vekt legges på å sikre naturverdiene i området. Det bør settes av buffersoner mellom viktige naturverdier og byggetiltak. Teknisk infrastruktur slik som ledninger, kabler og transformatorstasjoner bør ikke lokaliseres innenfor hensynssone naturmiljø.

41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

41.1. Innenfor området angitt som flomsoner (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).

41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for

samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

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

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

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

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

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

43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen
43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

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

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.
44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikantgrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
- gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
- Sammenhengende blågrønn struktur
- Alle transportfunksjonene til veiene

44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende sone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.

44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).

44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer

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

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

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

For konkrete områder er det i tillegg angitt følgende føringer for videre planarbeid:

44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området

- Ikke konkurrere med sentrumsområder
- Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
- Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
- Bidrar til en generell kvalitetsheving av området hvor omgivelseskvaliteter vektlegges, med fokus på å unngå at området blir en barriere og at det tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser som bidrar til å knytte omkringliggende områder sammen.

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 44/39/0/2
Adresse: Haldenveien 92
Dato: 02.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 44/39/0/2
Adresse: Haldenveien 92
Utskriftsdato: 02.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

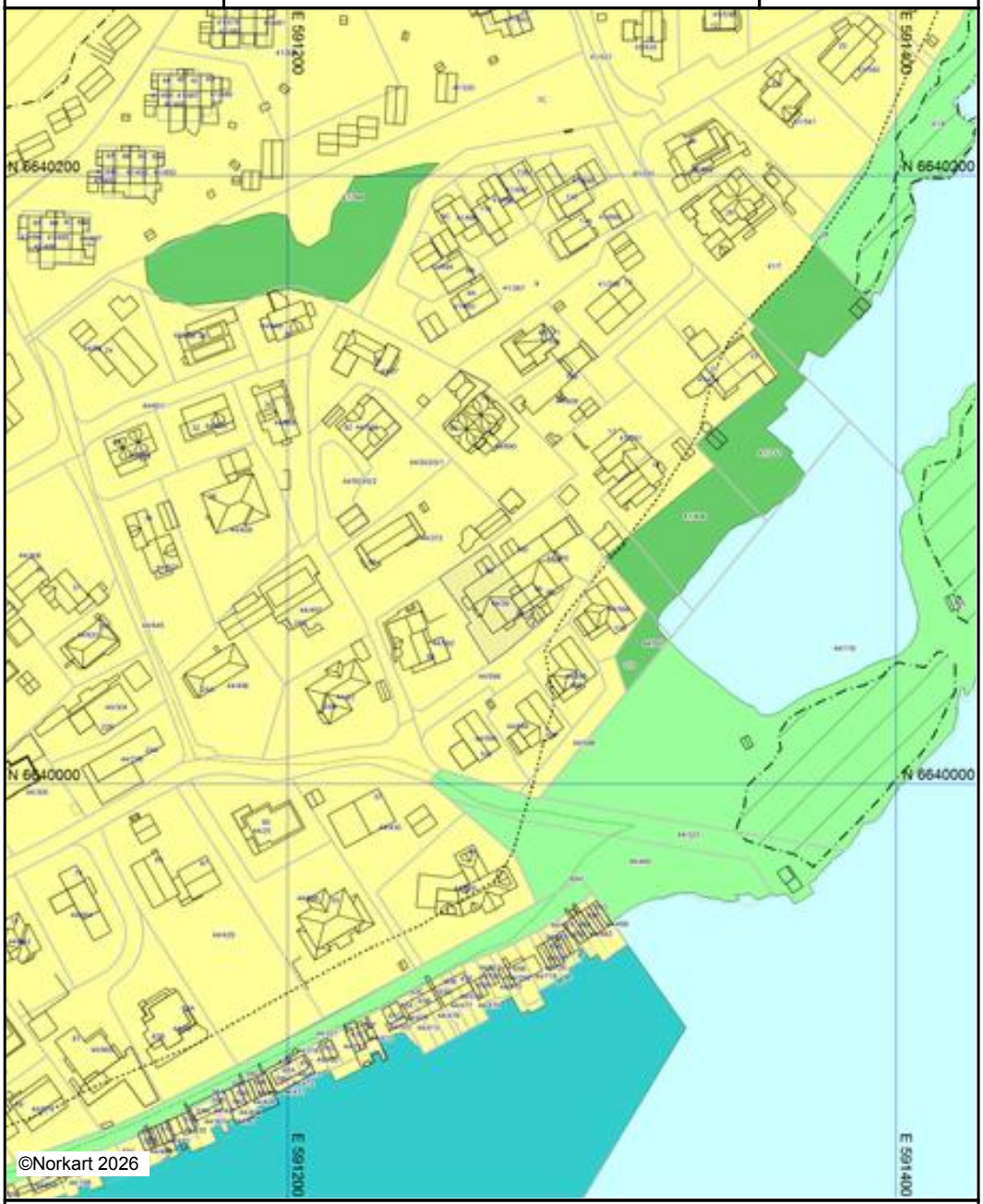
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 44/39/0/2
Adresse: Haldenveien 92
Utskriftsdato: 02.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 44/39/0/2
Adresse: Haldenveien 92
Dato: 02.03.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

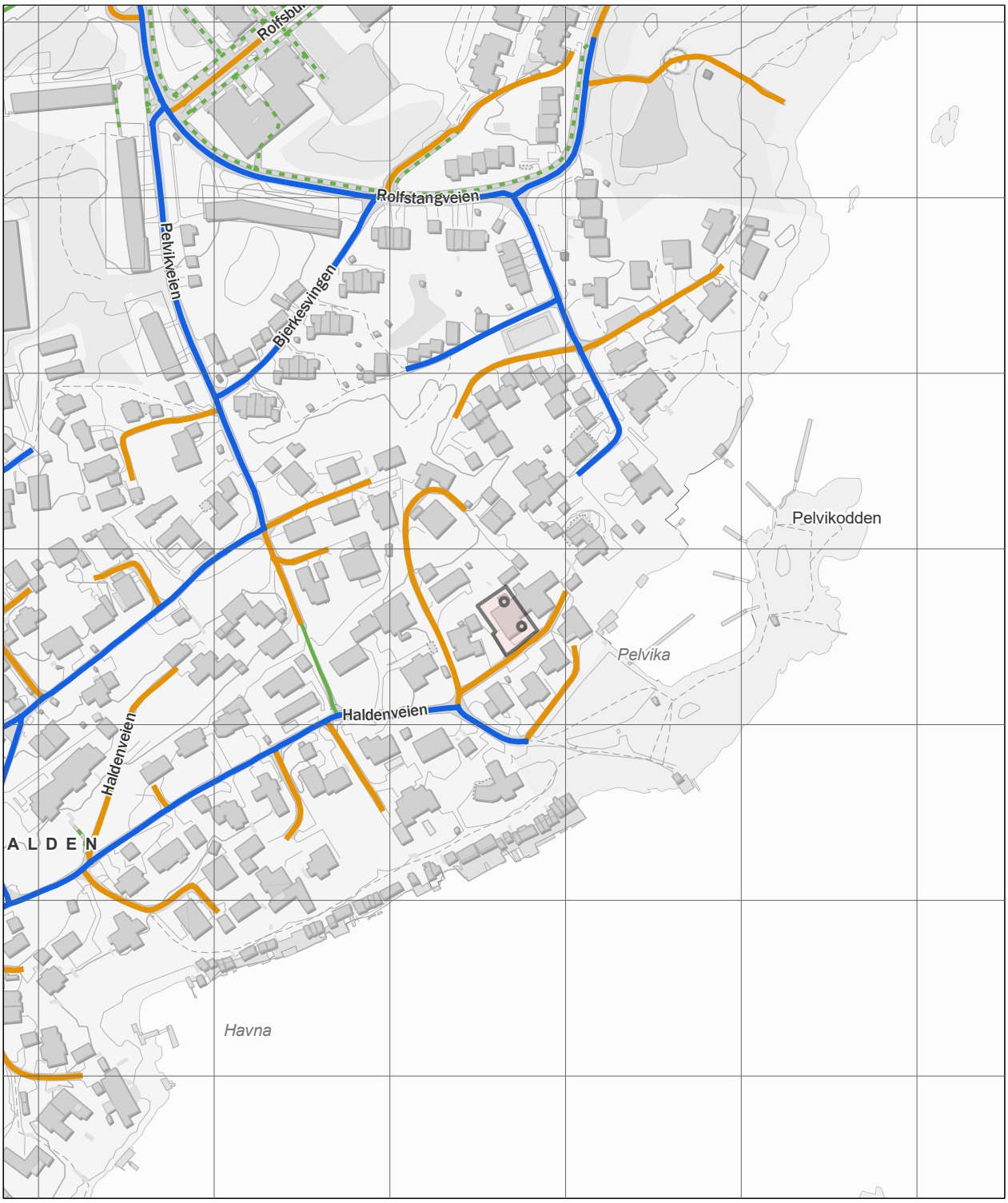
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 44/39/0/2
Adresse: Haldenveien 92, 1367 SNARØYA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato:02/03/2026



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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 44/39		
Utskriftsdato	02.03.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 02.03.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	44	**Bruksnr.**	39	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Haldenveien 92, 1367 SNARØYA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
23156741	10466	28.04.2025	Årsavlesning - målt	246	28.04.2025
08563284	144	18.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	246	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 02.03.2026

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.**	44	**Bruksnr.**	39	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Haldenveien 92, 1367 SNARØYA								

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 665 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Utskriftsdato: 02.03.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	44	**Bruksnr.**	39	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Haldenveien 92, 1367 SNARØYA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	7 250,99 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	6 690,63 kr
Sum	**19 717,94 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fradrag akonto vann 2025	15%	-133.5 m3	27.84	1/1	0 %	-3 716,85 kr	-3 716,82 kr
Fradrag akonto avløp 2025	15%	-133.5 m3	32.44	1/1	0 %	-4 330,95 kr	-4 330,92 kr
Forbruk vann 2025	15%	123 m3	27.84	1/1	0 %	3 424,50 kr	3 424,50 kr
Forbruk avløp 2025	15%	123 m3	32.44	1/1	0 %	3 990,30 kr	3 990,30 kr
Forbruk vann 2025	25%	123 m3	30.26	1/1	0 %	3 722,29 kr	3 722,29 kr
Forbruk avløp 2025	25%	123 m3	35.26	1/1	0 %	4 337,29 kr	4 337,29 kr
Fradrag akonto vann 2025	25%	-133.5 m3	30.26	1/1	0 %	-4 040,05 kr	-4 040,03 kr
Fradrag akonto avløp 2025	25%	-133.5 m3	35.26	1/1	0 %	-4 707,55 kr	-4 707,52 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	448,69 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målerleie 1/2"-3/4"	15%	1 stk	566.35	1/1	0 %	566,35 kr	47,20 kr
Forskudd vann 2026	15%	247 m3	30.61	1/1	0 %	7 561,41 kr	630,12 kr
Forskudd avløp 2026	15%	247 m3	34.82	1/1	0 %	8 601,03 kr	716,75 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	12,17 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	24,92 kr
					Sum	**21 236,96 kr**	**558,94 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 02.03.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	44	**Bruksnr.**	39	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Haldenveien 92, 1367 SNARØYA								

Avtale 90176925 (Avgiftsadresse: Haldenveien 92)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 0 enkel
Slukkere	1 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
2 etasje stue	A	12.10.2022	05.08.2025	Utført	Utført

Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 44, Bruksnr 39, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Haldenveien 92, gatenr 1128	**Grunnkrets:**	807	Snarøya 07
(fra bruksenhet)	1367 Snarøya	**Valgkrets:**	1	Snarøya
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060102	Fornebulandet
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	11.03.1985	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	55/100
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	665,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/44/39	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/44/39/0/1	0,0
			Mottaker	3201/44/39/0/2	0,0
Reseksjonering	Forretning:	08.12.2021	Etablert/Endret	3201/44/39	0,0
	Matrikkelført:	08.12.2021	Etablert/Endret	3201/44/39/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3201/44/39/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/44/39	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/44/39/0/1	0,0
			Mottaker	3201/44/39/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Haldenveien 92	Bolig	277,0	Kjøkken	6	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 451,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 451,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1968
Vannforsyning:				Antall boliger:	5
Bygningsnr:	17151118			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01	1	514,0		514,0			
H01	2	440,0		440,0			
H02	2	397,0		397,0			
H03		100,0		100,0			

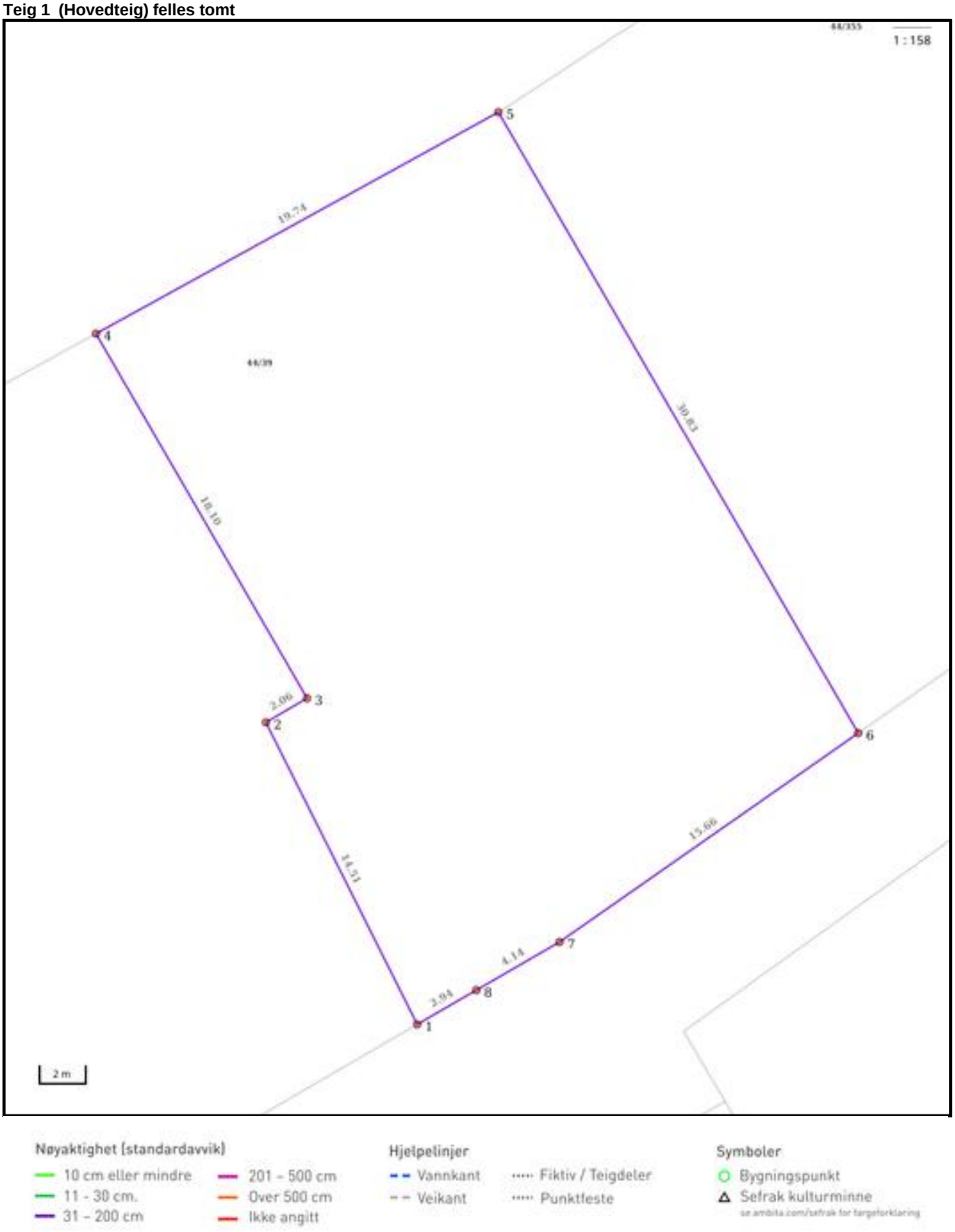
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 665,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 039,41	591 266,15	14,51m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 640 051,74	591 258,50	2,06m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 640 052,94	591 260,17	18,10m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 640 067,71	591 249,71	19,74m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 640 078,75	591 266,08	30,83m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 640 053,59	591 283,90	15,66m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 640 043,49	591 271,93	4,14m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 640 041,10	591 268,55	2,94m	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.

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT
11. MAR 85 07671
HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskritenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 44	Bnr. 39	Fnr.	Kommune Bærum
2. Eier	Navn Randi Ramstad			Fødselsdato (dag, mnd., år) 31.08.22 - [redacted]
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 100	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	45	21		
2	B	55	22		
3			23		
4			24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		100	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

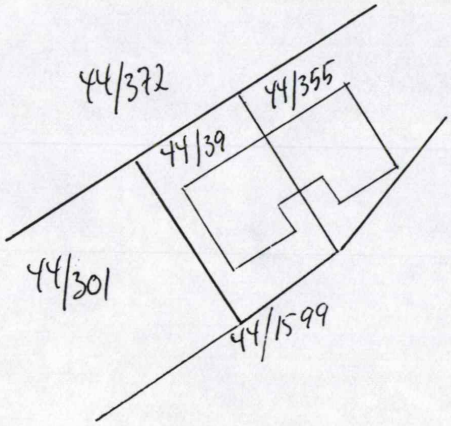
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
16.2.85	Randi Ramstad. RANDI RAMSTAD
Sted: Oslo	

Dokumentet returneres til:

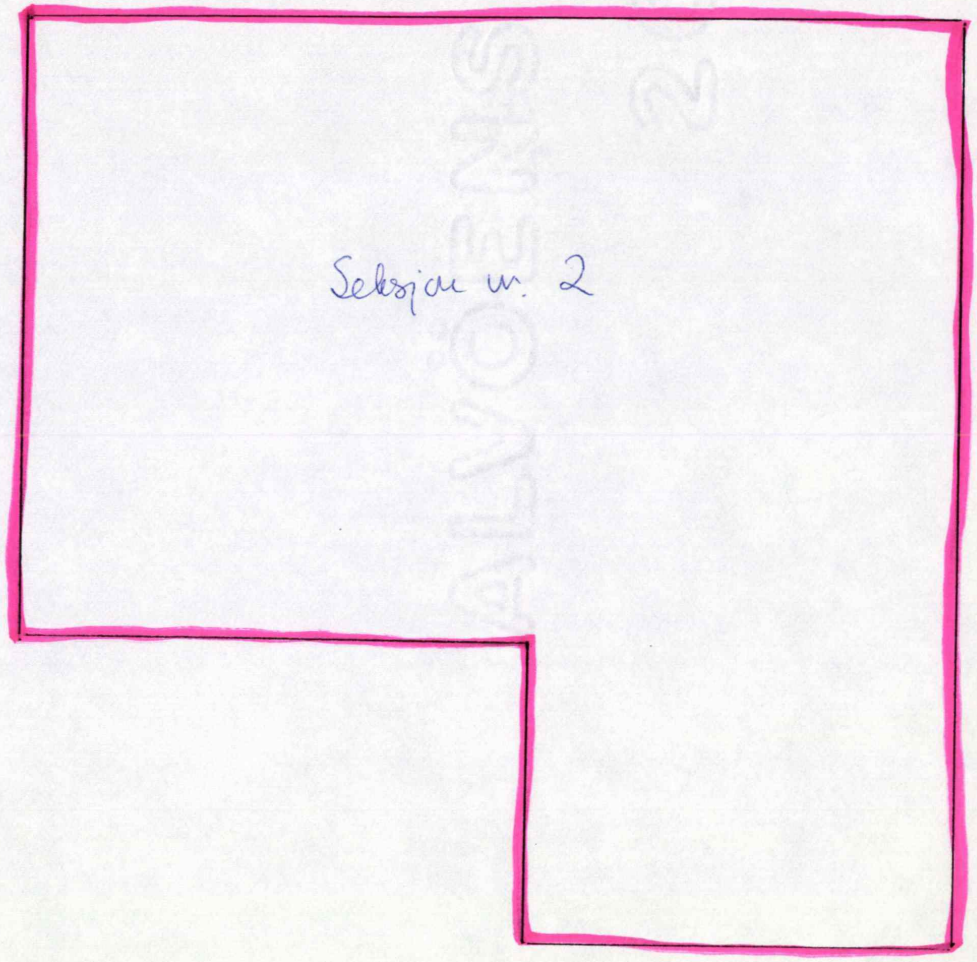
Navn	Adresse	Telefon
TORKILDSEN, TENNØE & CO. ADVOKATFIRMA Kr. Augustsgate 10, Telefon (02) 41 22 90 0164 OSLO 1		

Gnr. 44, bnr. 39 i Bærum

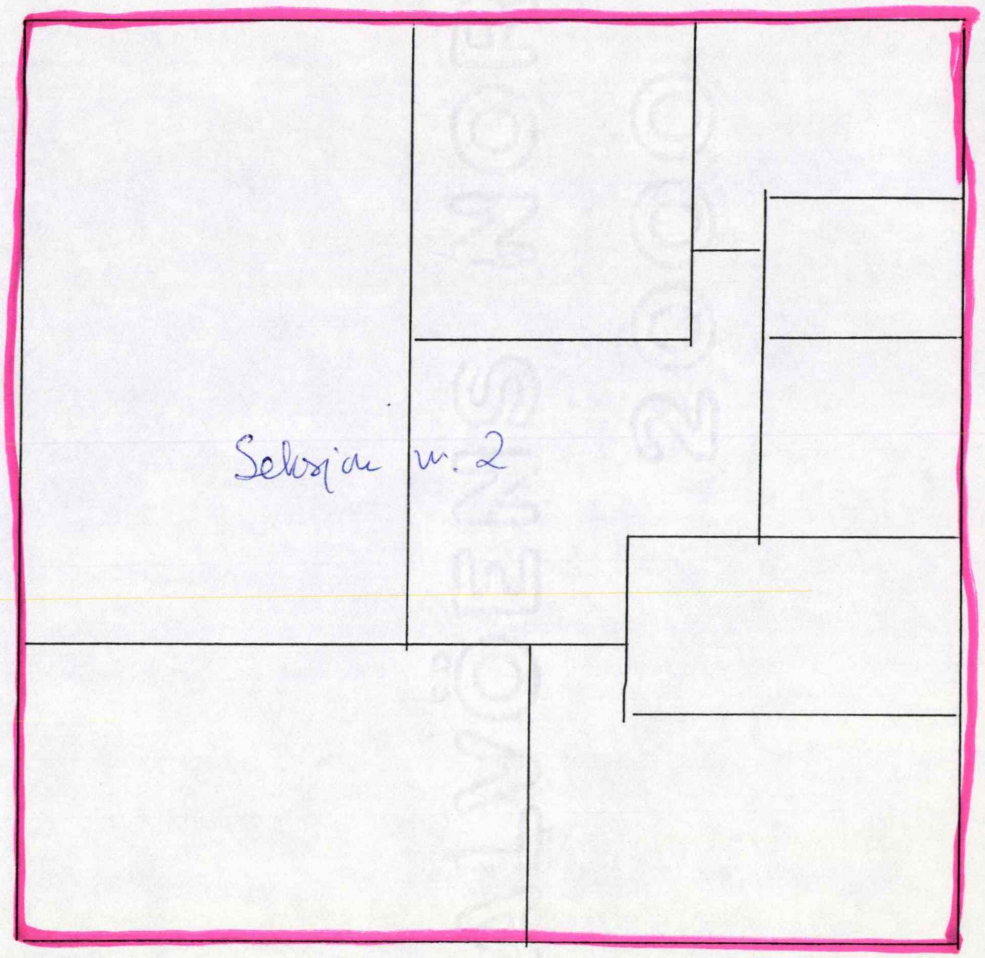
Situasjonsplan



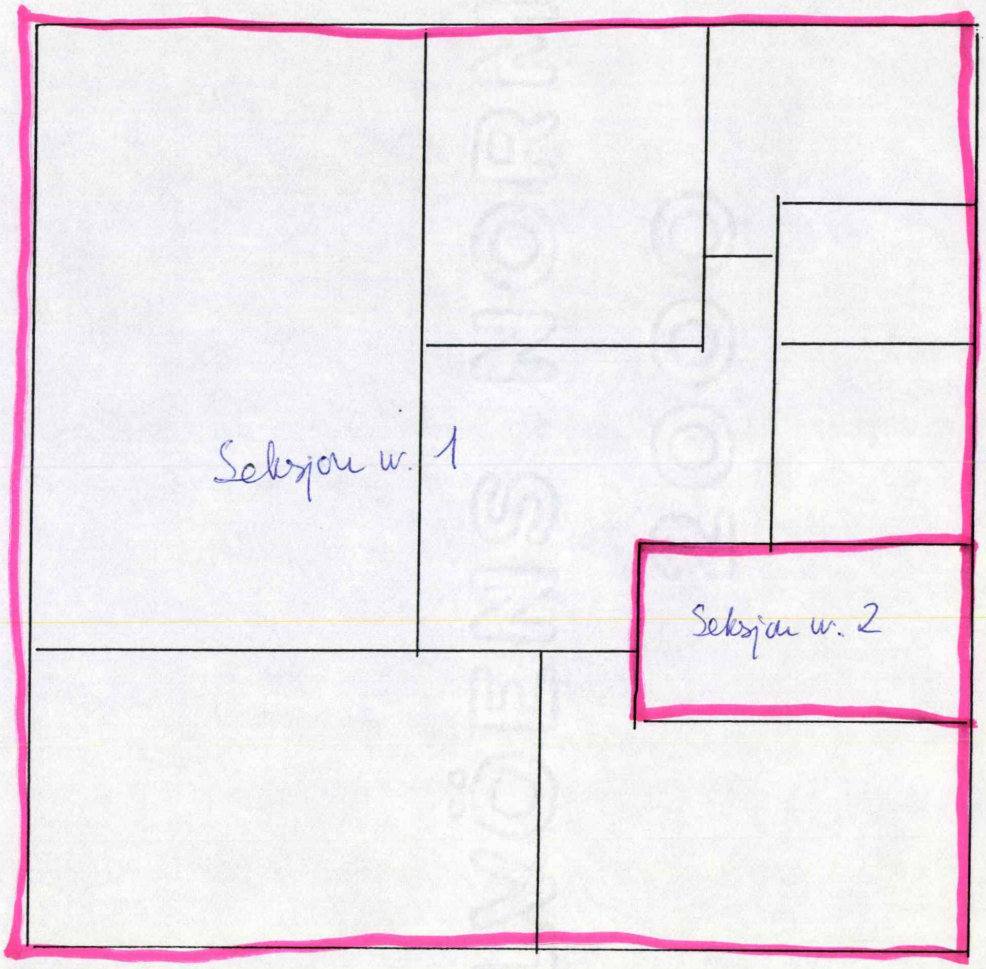
Gnr. 44, bnr. 39 i Bærum
Etasjeplan, loft.



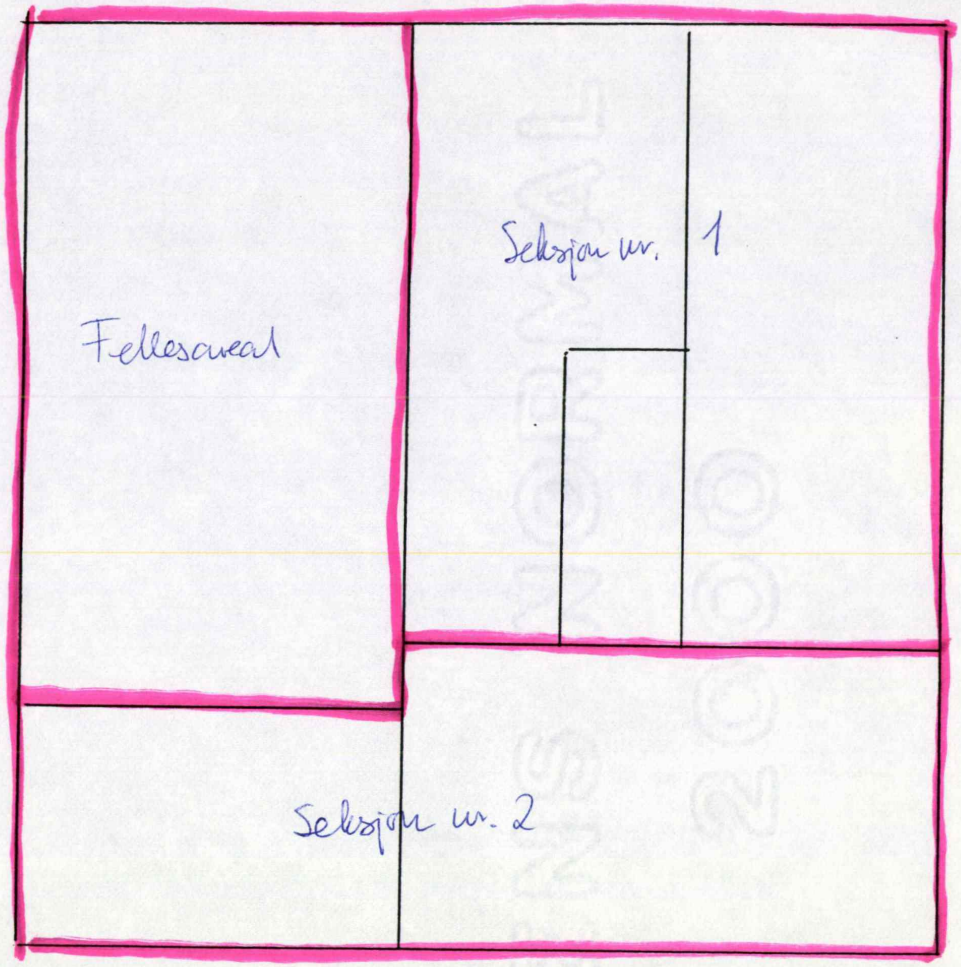
Gnr. 44, bnr. 39 i Bærum
Etasjeplan, 2. etg.



Gnr. 44, bnr. 39 i Bærum
Etasjeplan, 1. etg.



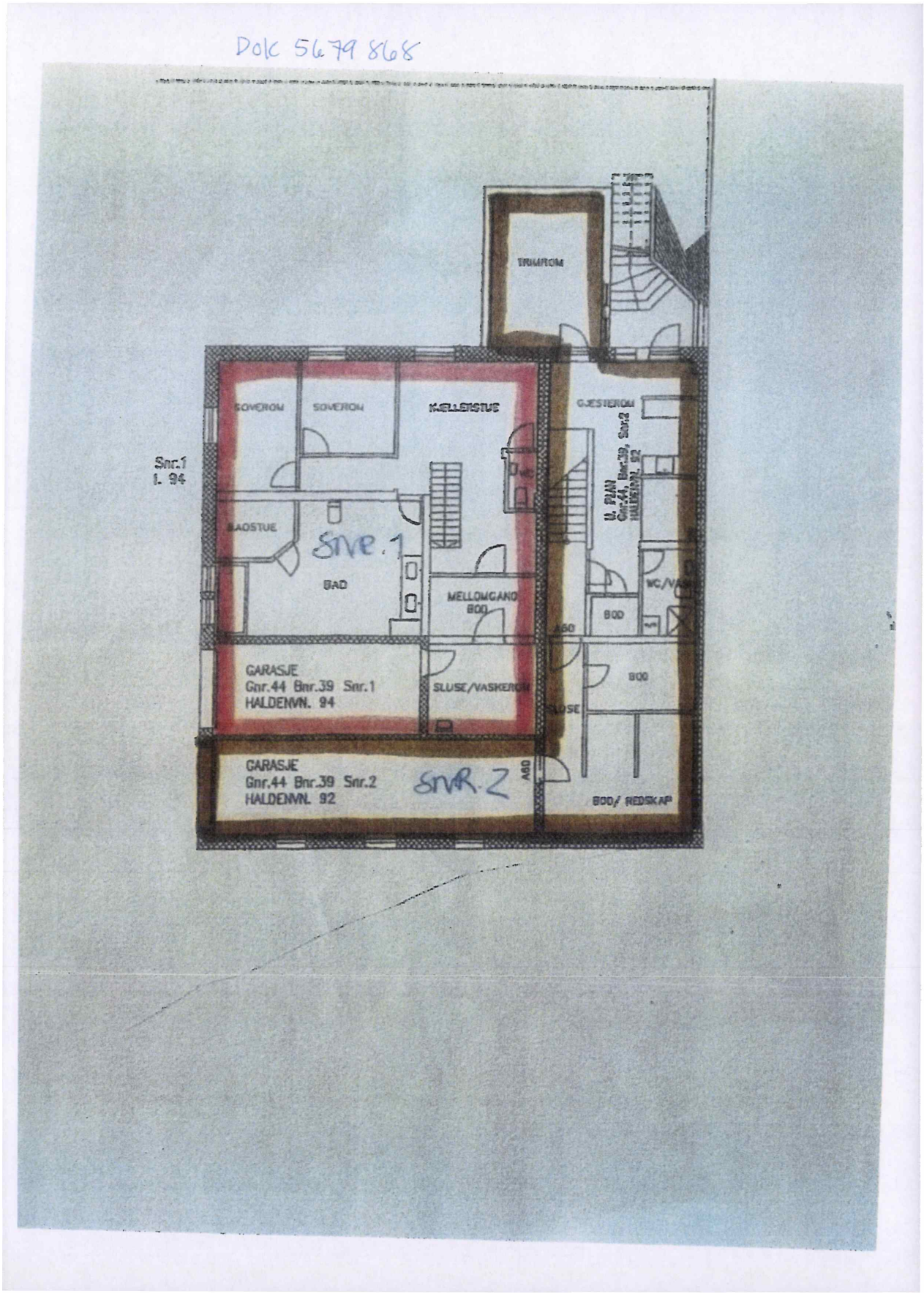
Gnr. 44, bnr. 39 i Bærum
Etasjeplan, kjeller.



Dok 5632874


44/592
44/372
44/39
90
92
94
96
98
100
106
Haldenveien
Haldenveien

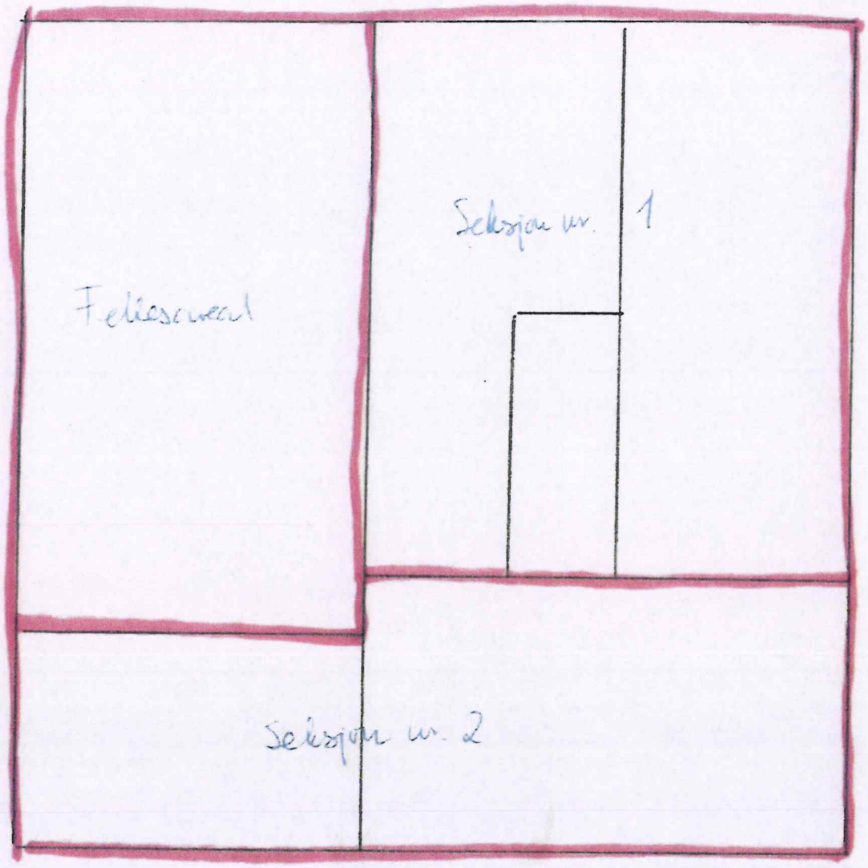
Dok 5679 868


TRIMROM
SOVEROM
SOVEROM
KJELLERSTUE
GJESTEROM
Snr.1
I. 94
U. PLAN
Gnr.44, Bnr.39, Snr.2
HALDENVN. 92
BADSTUE
Snr. 1
BAD
MELLOMGANG
BOD
WC/VA
BOD
ASD
GARASJE
Gnr.44 Bnr.39 Snr.1
HALDENVN. 94
SLUSE/VASKEROM
BOD
SLUSE
GARASJE
Gnr.44 Bnr.39 Snr.2
HALDENVN. 92
SNR. 2
ASD
BOD/ REDSKAP

Dok 5479863

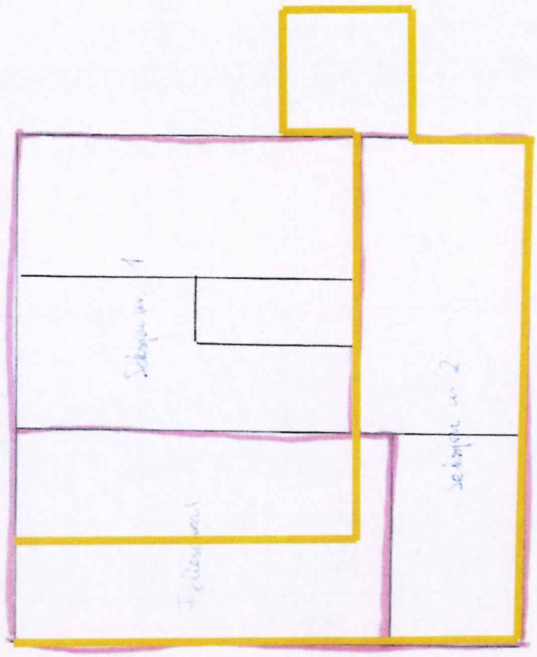
Gnr 44 Lnr 39, Bærum

Utomplan kjeller før reseksjonering

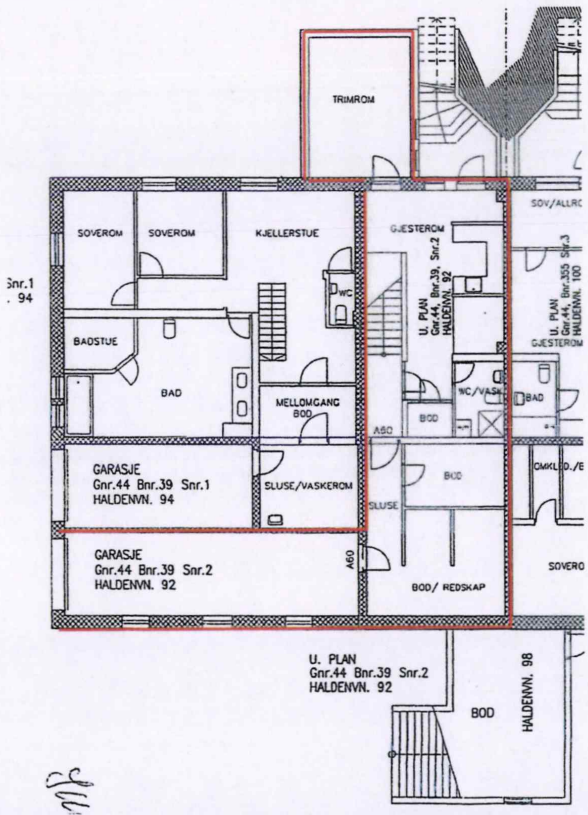


STATENS KARTVERK

Dok 5679867



For underetasje har areal blitt omdisponert.
Seksjon 1 og 2 har delt Fellesareal (garasje) mellom seg.
Trimrom er byttet ifm. siste ombygging 2003.



Vedlegg 1.2

NORDVIK

nordvikbolig.no

Sameiet Haldenveien 92-100

Vår ref: 5-0091/26
Oslo, 02.03.2026

Megleropplysninger på Haldenveien 92 - gnr. 44, bnr. 39, snr. 2 (Ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Merete Svartdahl	Haldenveien 92, 1367 Snarøya	06.07.1954

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: JAMES CHR. KARLSEN	Tlf: 95108378	E-post: Karlsen@flush-ws.no	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr: 44	Bnr: 39 - 355	Snr:	Kommune: BÆRUM
Sameiets org.nr:	928 218 139	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: IF SP 53 69 076.3.1			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:	—	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr: —	

NORDVIK

DYREHOLD			
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	INGEN REGLER
FREMLEIE/GODKJENNELSE			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	—
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 —					
2 —					

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?		
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr		
Har sameiet formue?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr	Seksjonens andel formue? Kr

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER				
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3.352,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer: FORSIKRING, MÅKING, STRØM, DIVERSE		
Avregnes fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato	

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:	—	Seksjonens renteutgifter kr:	—

GEBYR			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse: —	kr	Kontonummer for betaling:

NORDVIK

nordvikbolig.no

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER

Skriv her:
Hybel leietakere har ikke anledning til å parkere på sameiets eiendom.

For Sameiet Haldenveien 92-100

Stavanger 13/4-2026
Sted, ~~dato~~

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post m.tostrup@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Parken Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 913250575
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo

Med vennlig hilsen

Maren Tostrup
Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
+47 450 66 788 / m.tostrup@nordvikbolig.no

ÅRSMØTE I SAMEIET HALDENVEIEN 92 - 100

Dato: 03.06.2025.

Kl: 19 00 - Hos Merethe og Tom.

Agenda for dagen er:

- Valg av møteleder
- Valg av referent
- Valg av en til å signere protokoll
- Gjennomgang av referat fra forrige årsmøte
- Årsregnskap 2024.
- Status pågående saker/prosjekter
- Innkomne forslag for votering / behandling
  - Valg av formann og varaformann
  - Andre saker - Parkering

ÅRSMØTE I SAMEIET HALDENVEIEN 92 - 100

Dato: 03.06.2025.

Kl: 19 00 - Hos Merethe og Tom.

Agenda for dagen er:

- **Valg av møteleder**
- **Valg av referent**
- **Valg av en til å signere protokoll**
- **Gjennomgang av referat fra forrige årsmøte**
- **Årsregnskap 2024.**
- **Status pågående saker/prosjekter**
- **Innkomne forslag for votering / behandling**
- **Valg av formann og varaformann**
- **Andre saker - Parkering**

Fellesutgifter for Sameiet Haldenveien 92 – 100

Intro: Budsjettet vi hadde i 2024 traff akkurat, vi gikk 1357 kroner i pluss, selv om vi hadde ekstraordinære utgifter på 31 625,-

Foreslår derfor at vi tar samme beløp som i 2024, da har vi også en buffer til uforutsigbart slik som i 2024.

Forslag er at innbetaling av fellesutgifter for 2026 blir innbetalt på konto i desember/januar slik at vi slipper flere innbetalinger i året.

Men i år blir det 2, den første på 50 000 totalt er allerede betalt inn etter sameiebrøk så det trekker jeg fra budsjettet på denne innbetalingen.

Budsjett – 2025

Estimerte vanlige driftskostnader

Vaktmesterkompaniet:	55 000
Forsikring:	60 000
Strøm:	15 000
Diverse:	32 000
Sum:	**162 000**
Allerede betalt inn	**- 50 000**
Gjenstående vi trenger;	**112 000**

Sameiebrøk i prosent:

Haldenvn. 92:	**28.5 %**
Haldenvn. 94:	**18.4 %**
Haldenvn. 96:	**16.4 %**
Haldenvn. 98:	**10.5 %**
Haldenvn. 100:	**26.2 %**
Total	**100.0 %**

Innkalling for året:

Beløp: boenheter pr. boenhet:

1 Vanlige driftskostnader, fordeles etter antall boenheter:	70 000	5. stk boenheter, beløp pr boenhet: 14 000
2 Forsikring som fordeles etter sameiebrøk:	60 000	Etter brøk
3 Diverse som fordeles etter sameiebrøk:	32 000	Etter brøk

Haldenvn. 92 – Svartdahl 28,5%

1 Vanlige driftskostnader, fordeles etter antall boenheter:	14 000
2 Forsikring som fordeles etter sameiebrøk:	17 100
3 Diverse som fordeles etter sameiebrøk:	9 120
Totalt:	40 220
Allrede betalt inn i 2025 etter sameiebrøk :	- 14 250
Gjenstående å betale:	**25 970**

Haldenvn. 96 – Kaspersen 16,4%

1 Vanlige driftskostnader, fordeles etter antall boenheter:	14 000
2 Forsikring som fordeles etter sameiebrøk:	9 840
3 Diverse som fordeles etter sameiebrøk:	5 248
Totalt:	29 088
Allrede betalt inn i 2025 etter sameiebrøk :	- 8 200
Gjenstående å betale:	**20 888**

Haldenvn. 98 – Karlsen 10,5%

1 Vanlige driftskostnader, fordeles etter antall boenheter:	14 000
2 Forsikring som fordeles etter sameiebrøk:	6 300
3 Diverse som fordeles etter sameiebrøk:	3 360
Totalt:	23 660
Allrede betalt inn i 2025 etter sameiebrøk :	- 5 250
Gjenstående å betale:	**18 410**

Haldenvn. 100 – Furuberg 26,2%

1 Vanlige driftskostnader, fordeles etter antall boenheter:	14 000
2 Forsikring som fordeles etter sameiebrøk:	15 720
3 Diverse som fordeles etter sameiebrøk:	8 384
Totalt:	38 104
Allrede betalt inn i 2025 etter sameiebrøk :	- 13 100
Gjenstående å betale:	**25 004**

Beløpet bes overført Sameiets konto 1226 95 35049 snarest mulig.
(Sameiet Haldenveien 92 - 100, v/ Aisha Furuberg Haldenveien 100, 1367 Snarøya)

REFERAT FRA ÅRSMØTE I SAMEIET VILLA HALDEN

Foreningen for VILLA HALDEN

Organisasjonsnummer 928 218 139

Dato: 03.06.2025

Vertskap: Merete og Tom, H92

Til stede:

Haldenveien 92: Merete Svartdahl og Tom Hande

Haldenveien 94: Kirsten Brandt og Tillmann Uhlig

Haldenveien 96: Ikke representert

Haldenveien 98: James Chr. Karlsen

Haldenveien 100: Aisha F. Landsverk

1. Valg av møteleder: James
2. Valg av referent: Tom
3. Valgt til å signere protokoll: Tillmann og Tom
4. Gjennomgang av referatet fra forrige årsmøte:
   James tok oss gjennom referatet.
   Fuger på terrassen fra H96 og ned til H98 vil bli tettet med Poxy. Tidligere vannproblem er bedret, men ikke helt. Ved bruk av Poxy er håpet at lekkasjen blir stoppet.
   H92 og H94 ønsker å få telefonnummeret til snarydderen.
   H96 Rolf har nummeret.

5. Årsregnskapet 2024

   Aisha gikk gjennom årsregnskapet for 2024.

   Hennes forslag om at boenhetene betaler inn sin felles utgift ved årsskiftet ble godkjent.

   Aisha sender oss Mail om innbetalingen.

Kirsten vil overta regnskapet når Aasha eventuelt flytter.

6. Kirsten forklarte at vannet på en av badene i H96 fryser når grad e'kryper ned mot minus 7-8. Det tyder på dårlig isolasjon i veggen. Dette blir e forsikringssak.

7. Innkommende forslag. Ingen

8. Valg av formann og varaformann. Det ble gjenvalg.
Formann: James Chr. Karlsen. Nestformann: Rolf Kaspersen.

9. Andre saker – Parkering
Vi prøver nå å parkere i P-lomma i størst mulig grad. Dette for å lette rygang/parkering inn p P-lomma.

De to plassene ved heisen, som siden 2021 er benyttet utelukkende av 94 og 96, som en prøveord ning, kan nå benyttes av hele samelet når den er fulls i p-lomma.

10. Kommun e har nå anla rsbetalang på Halden brygge. Hvis det viser seg at våre P-plasser misbrukes av utenforstående som ønske å unngå betaling, får vi vurdere et s kt med «Privat Parkering forbudt».

11. Kirsten får fullmakt til å kontakte maler til å merke P-lomma med sorte stripar på asfalten og oppover på muren ba k.

Et kort og effektivt møte ble avsluttet ca. kl. 20:00.

Snarøya, 16.07.2025

Tom Hande

Tillmann Uhlig

SAMEIET HALDENVEIEN 92 - 100

PRIVATSRETTSLIG AVTALE

Denne avtale er en utdypning av vedtektene for "Sameiet Haldenveien 92 - 100" for å regulere utomhusarealet.

1. Eiere av de enkelte seksjoner har eksklusiv og evigvarende bruksrett til utomhusarealet som vist på vedlagte situasjonsplan.

2. Eiere av de enkelte seksjoner har eksklusiv og evigvarende vedlikeholdsplikt til utomhusarealet som vist på vedlagte situasjonsplan.

3. Eiere av de enkelte seksjoner gir sameiet fullmakt til til å endre vedtektenes paragraf 10 slik at pkt. 1 og punkt 2 i denne avtale fremkommer på en bedre måte i vedtektenes paragraf 10.

   Vedtektenes paragraf 10 vil således lyde:

   "Eiere av de enkelte seksjoner har eksklusiv og evigvarende bruksrett og eksklusiv og evigvarende vedlikeholdsplikt til utomhusarealet som vist på vedlagte situasjonsplan av 26. april 1989."

Snarøya, 26. april 1989.

Roar Svartdahl
for Haldenveien 92
Gnr 44 Bnr 39 Sek 2.

Erik Prytz
for Haldenveien 94
Gnr 44 Bnr 39 Sek 1.

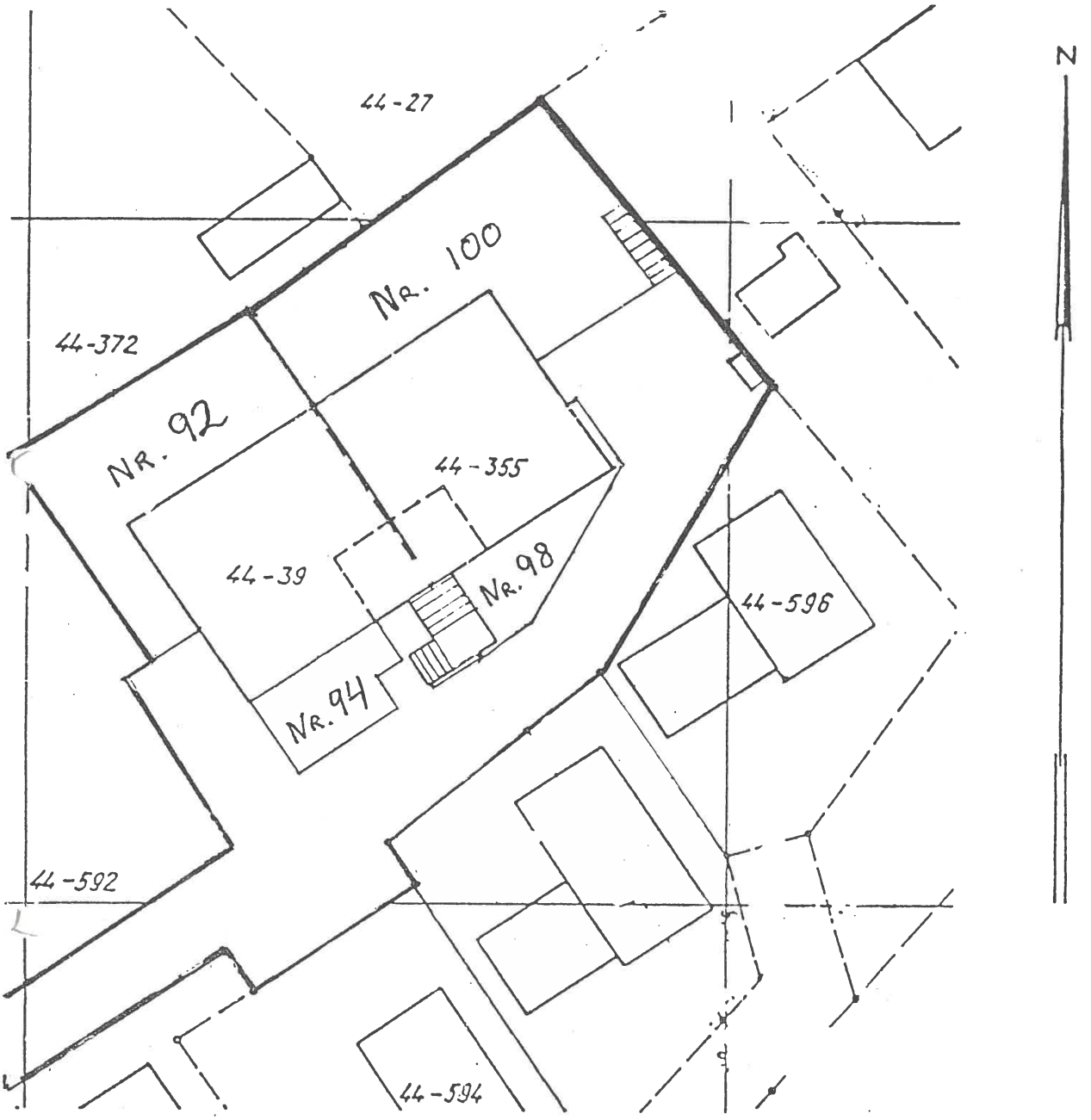
Sverre Sundsten
for Haldenveien 96
Gnr 44 Bnr 355 Sek 1.

Halfdan Ramfjord
for Haldenveien 98
Gnr 44 Bnr 355 Sek 2.

Tor Bergan
for Haldenveien 100
Gnr 44 Bnr 355 Sek 3.

SAMEIET HALDENVEIEN 92 - 100

Oversikt utomhusareal



Snarøya, 26. april 1989.

Roar Svartdahl
for Haldenveien 92
Gnr 44 Bnr 39 Sek 2.

Erik Prytz
for Haldenveien 94
Gnr 44 Bnr 39 Sek 1.

Sverre Sundsten
for Haldenveien 96
Gnr 44 Bnr 355 Sek 1.

Halfdan Ramfjord
for Haldenveien 98
Gnr 44 Bnr 355 Sek 2.

Tor Bergan
for Haldenveien 100
Gnr 44 Bnr 355 Sek 3.

ÅRSMØTE I SAMEIET HALDENVEIEN 92 - 100

Dato: 03.06.2025.

Kl: 19 00 - Hos Merethe og Tom.

Agenda for dagen er:

- Valg av møteleder
- Valg av referent
- Valg av en til å signere protokoll
- Gjennomgang av referat fra forrige årsmøte
- Årsregnskap 2024.
- Status pågående saker/prosjekter
- Innkomne forslag for votering / behandling
  - Valg av formann og varaformann
  - Andre saker - Parkering

SAMEIET HALDENVEIEN 92 - 100

ÅRSREGNSKAP 2025

RESULTATREGNSKAP	2 025
DRIFTSINNTEKTER:	
Fellesinntekter (husleie)	162 000
Renteinntekter	0
Andre inntekter	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	162 000
DRIFTSDKOSTNADER:	
Løpende driftskostnader	83 046
Forsikringer	58 805
Vedlikehold	0
Andre driftskostnader	2 200
SUM DRIFTSKOSTNADER	144 051
ÅRSRESULTAT	17 949

BALANSE

AKTIVA:	
Kasse / bankinnskudd	80 400
SUM EIENDELER	80 400
PASSIVA:	
Egenkapital (inngående balanse)	62 452
Årets resultat	17 949
SUM EGENKAPITAL	80 401
SUM GJELD	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	80 401

REFERAT FRA ÅRSMØTE I SAMEIET VILLA HALDEN

Foreningen for VILLA HALDEN

Organisasjonsnummer 928 218 139

Dato: 03.06.2025

Vertskap: Merete og Tom, H92

Til stede:

Haldenveien 92: Merete Svartdahl og Tom Hands

Haldenveien 94: Kirsten Brandt og Tillmann Uhlig

Haldenveien 96: Ikke representert

Haldenveien 98: James Chr. Karlsen

Haldenveien 100: Aisha F. Landsverk

1. Valg av møteleder: James
2. Valg av referent: Tom
3. Valgt til å signere protokoll: Tillmann og Tom
4. Gjennomgang av referatet fra forrige årsmøte:
   James tok oss gjennom referatet.
   Fuger på terrassen fra H96 og ned til H98 vil bli lettet med Poxy. Tidligere vannproblem er bedret, men ikke helt. Ved bruk av Poxy er håpet at lekkasjen blir stoppet.
   H92 og H94 ønsker å få telefonnummeret til snøryddereп.
   H96 Rolf har nummeret.

5. Årsregnskapet 2024

   Aisha gikk gjennom årsregnskapet for 2024.

   Hennes forslag om at boenhetene betaler sin felleseutgift ved årsskiftet ble godkjent.

   Aisha sender oss Mail om innbetalingen.

Kirsten vil overta regnskapet når Aisha eventuelt flytter.

6. Kirsten forklarte at vannet på ett av badene i H94 fryser når gradene kryper ned mot minus 7-8. Det tyder på dårlig isolasjon i veggen. Dette blir en forsikringssak.

7. Innkommende forslag. Ingen

8. Valg av formann og varaformann. Det ble gjenvalg.
Formann: James Chr. Karlsen. Nestformann Rolf Kaspersen.

9. Andre saker – Parkering.
Vi prøver nå å parkere i P-lomma i størst mulig grad. Dette for å lette rygging/parkering inn på P-lomma.

De to plassene ved hekken, som siden 2021 er benyttet utelukkende av 94 og 96, som en prøveordning, kan nå benyttes av hele sameiet når det er fullt i p-lomma.

Plassen ved hekken utenfor garasjene til 94 og 92, som siden 1985 ble benyttet kun av nr 92, deles nå 50/50 mellom 92 og 94 ved behov.

10. Kommunen har nå innført betaling på Halden bryggе. Hvis det viser seg at våre P-plasser misbrukes av utenforstående som ønsker å unngå betaling, får vi vurdere et skilt med «Privat Parkering forbudt».

11. Kirsten får fullmakt til å kontakte malere til å merke P-lomma med sorte striper på asfalten.

Et kort og effektivt møte ble avsluttet ca. kl. 20:00.

Snarøya, 10.07.2025

Tom Hande

Tillmann Uthig

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET VILLA HALDEN - HALDENVEIEN 92-100

13. april 2015

§ 1

SAMEIET:
Sameiets navn er "Sameiet Villa Halden".

Sameiet består av i alt 5 seksjoner, hvorav 2 seksjoner i Gnr. 44, Bnr. 39 og 3 seksjoner i Gnr. 44, Bnr. 355 i Bærum kommune.

Sameiets adresser er: Haldenveien 92-100, 1367 Snarøya.

§ 2

Sameiets deltagere består av eierne av de 5 boligseksjonene på eiendommen(e). Seksjonseierne har plikt til å delta i Sameiet.

§ 3

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i forbindelse med drift og øvrig ivaretakelse av bebyggelsen og for øvrig utøve rettigheter som eiere av grunnen.

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvistigheter skal unngås, og at det skal bli et godt bomiljø innenfor sameiet.

§ 4

STYRET:
Sameiet ledes av et styre som er bemyndiget til å opptre på Sameiets vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål. Styret består av samtlige sameiere. Fellesmøtet velger styrets formann, varamann og forretningsansvarlig.

Styret er kun beslutningsdyktig når 3 eller flere medlemmer er til stede.
Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Sameiet forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

§ 5

Til å revidere Sameiets regnskap kan fellesmøtet velge en revisor. Fellesmøtet fastsetter revisors godtgjørelse.

§ 6

SAMEIETS ÅRSMØTE:
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Dato og sted for neste årsmøte avtales på hvert årsmøte. Styret innkaller til neste årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Styret oversender regnskap for det foregående kalenderår minst en uke før årsmøtet skal finne sted. Under sameiermøtet presenterer styrets formann årsberetning muntlig, samt forslag til driftsbudsjett for kommende kalenderår og saksliste for øvrig.

Det ordinære årsmøtet behandler:

1. Årsberetning (muntlig).
2. Regnskap og driftsbudsjett.
3. Valg av styreformann, varamann og forretningsansvarlig.
4. Eventuelt valg av revisor og fastsettelse av hans godtgjørelse.
5. Saker som for øvrig er nevnt i innkallelsen.

Årsmøtet ledes av styrets formann. Hvis formannen ikke er til stede, trer varamannen inn som møteleder.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når en av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet, og med forslag til vedtak. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst en ukes varsel.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall hvis ikke annet er bestemt i vedtektene. Ved stemmelikhet utgjør møtelederens stemme utslaget.

I årsmøte har hver seksjon 1 stemme. Foruten eieren av boligseksjonen, har et husstandsmedlem fra hver boligseksjon møte- og talerett i årsmøtet.

Det skal skrives referat over saker som blir behandlet i års- og sameiermøter.

Årsmøtet vedtar ordensreglement/husordensregler for Sameiet hvis dette finnes nødvendig.

For vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftenes størrelse, må anses for vesentlige.
2. Fastsetting av vedtekter og endring av disse.
3. Vedtak nevnt i § 30. ledd i Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31.

kreves det at minst 2/3 av de representerte stemmer for beslutningen.

§ 7

PARKERING:
På grunn av parkeringsproblemene i Sameiet kan hver seksjon ha maksimum en bil parkert ute på fellesarealet, og fortrinnsvis benytte sin garasje.
Fellesarealet skal også dekke behov for parkering for besøkende samt leke- og oppholdsareal for barn.

Ingen sameiere har eksklusiv bruksrett til noen parkeringsplass.

Leieboere har ikke anledning til å parkere på Sameiets parkering annet enn ved av- og pålessing. De henvises til parkeringsplassen ved Halden Brygge.

EIERSKIFTE:
Sameierne kan fritt overdra, pantsette og leie bort sine seksjoner og andeler i Sameiet med tilknyttede rettigheter. Bortsett fra utleie av garasjeplass kan den enkelte eiers rettigheter ikke overdras eller utleies hver for seg. Sameierne har fortrinnsrett til leie av garasjer på ellers like vilkår.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser, utleieforhold av seksjonene eller garasjene, eller vesentlige bygningsmessige endringer (ref. § 8).

Vedtektene med eventuelle tilleggsavtaler mellom sameierne skal ved eierskifte av seksjoner overleveres og tiltre ny sameier før eller senest samtidig med at overdragelse finner sted. Dette er den selgende sameiers ansvar.
Ved eierskifte av seksjoner i Sameiet skal også andel av adkomstarealer i Gnr 44, Bnr 599 overdras.

UTLEIEFORHOLD:
Utleier plikter å underrette styret skriftlig om nye leieforhold.

Utleier plikter å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet, og er ansvarlig for at disse følges.

Maks to leieboere om gangen er tillatt pr seksjon.

Leietakere kan ikke disponere seksjonseiers parkeringsplass eller gjesteparkeringsplasser på fellesarealene. Bortsett fra ved av- og pålessing henvises leietakere og deres gjester til parkeringsplass ved Halden Brygge.

Gjentatt sjenerende matos er seksjonseiers ansvar. Lufting fra kjøkken skal gå over tak. Der dette ikke er mulig skal vifte med kullfilter eller lignende benyttes for å eliminere matluktproblem.

§ 8

VEDLIKEHOLD:
Det påhviler sameierne det fulle innvendige vedlikehold av seksjonene samt andre rom/arealer som hører inn under seksjonen.

Sameierne plikter å behandle selveierseksjonene og tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde alt forsvarlig vedlike. Det må ikke innenfor boligene foretas vesentlige bygningsmessige arbeider eller arbeider som kan berøre bygningens tekniske anlegg, uten at arbeidene på forhånd er forelagt for og godkjent av styret i sameiet. Sameiets styre har rett til å kontrollere at bestemmelsene overholdes og kreve eventuelle mangler rettet. Sameiets styre kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

Sameiets styre plikter å sørge for bebyggelsens ytre vedlikehold og for at eiendommens utearealer er velstelte.

Standardheving som påbygg, utskifting av fasadevinduer og dører, samt oppsetting/-utskifting av markiser, skal bekostes av den enkelte sameier. Standardhevinger, som nevnt over, samt endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l., skal skje etter en samlet plan for bygningen og etter forutgående godkjenning av sameiermøtet.
Parabol og antenner er ikke tillatt i Villa Halden.

Tvil om vedlikeholdspliktens omfang, og /eller om avgrensningen av styrets plikter, avgjøres med endelig virkning av fellesmøtet.

Det vises til eget vedlegg om estetiske retningslinjer for Sameiet Haldenveien 92-100.

§ 9

SKADEANSVAR/FORSIKRING:
Sameiets styre er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret (inkl. maksimal prisstigningsrisiko) til enhver tid. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler sameieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold dekkes av Sameiet.

Følgende ansvarsforhold gjelder ifm eventuelle vann- og strømskader og lignende i Villa Halden:

UTENDØRS: Sameiet plikter generelt å holde utvendig bygningskropp tett for vanninntrenging og i riktig stand.

INNENDØRS:

Kjøkken:
Avløpsrør fra kum til vannlås i kjøkkenet er den enkelte sameiers ansvar. Vannlås i kjøkkenbenk må ettersees av den enkelte sameier.

Kjøkken/bad:
Vedlikehold av varmtvannsrør, inkl. varmtvannsbereder i seksjonen er den enkelte sameiers ansvar. Kaldtvannsopplegg fra forgreningspunkt på kommunal ledning og til kjøkken- og badekraner er Sameiets ansvar. Avløp fra og med forgreningspunkt på kommunal ledning til vannlås/utstyr er Sameiets ansvar.

Utstyr i leilighet:
Vedlikehold av kjøkkenbenker, oppvaskmaskiner, vaskemaskiner, servanter, toaletter, badekar, dusj inkl. sluk (men ikke rør ut fra sluk) samt kraner, pakninger og garnityr er den enkelte sameiers ansvar.

Badegulv/membraner:
Det gjøres oppmerksom på at overgang sluk/gulv samt vegger/gulv er utette punkter i alle bad som ikke har membran. Lekkasje fra bad dekkes ikke av forsikringen hvis ikke rørbrudd kan påvises.

Derfor: Den enkelte sameier er ansvarlig for sitt bad og eventuelle lekkasjer som følge av forsømt vedlikehold.

Generelt må sies at bad som ikke har membran ikke skal belastes med verken indirekte eller direkte vann.

ELEKTRISITET: Elektrisitet frem til seksjonens sikringsskap er Sameiets ansvar. Sikringsskapet og inne i de enkelte seksjonene er sameiernes eget ansvar.

Ovennevnte er veiledende og retningsgivende for sameierne, men forsikringsoppgjør ved eventuell skade kan hentes fra både den enkelte sameiers innbo- samt Sameiets forsikring.

Den enkelte sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

§ 10

SAMEIERBRØK/FORDELINGSNØKLER:
Sameiets utgifter skal i hovedsak fordeles på sameierne etter brutto boligareal inklusive boder men eksklusive garasjer. Sameiet har vedtatt å fravike fordelingsnøkkel (sameiebrøken) basert på de opprinnelige oppdelingsbegjæringene fra 1985 ettersom det etter dette tidspunkt er foretatt en rekke omgjørings- og utvidelsesarbeider i Sameiet, samt innlemming av øvrige arealer til de enkelte seksjoner.
Seneste oppmåling av eiendommen Haldenveien 92-100 ble foretatt 3. mars 2010, og Sameiet har besluttet at dette skal være den gjeldende sameiebrøken. Se vedlegg.

Dog brukes følgende ramme for fordeling av utgifter:

A) Alt utvendig vedlikehold av bygningskroppen, er en sameiesak og fordeles etter sameiebrøken. Se dog Vedlegg 6.

B) Vedlikehold av felles utearealer fordeles likt på alle sameiere.

C) Eventuelle vaktmester- og vasketjenester deles likt mellom sameierne.

D) De omkostninger som sameierne har lik nytte av uansett leilighetenes størrelse skal fordeles likt mellom sameierne.

E)
1. De utearealene som den enkelte seksjon har evigvarende bruksrett og vedlikeholdsplikt til, påhviler den enkelte seksjonseier, jfr signert privatrettslig avtale av 13.04. 2015. Vedlegg nr. 1.
2. Strøm til felles utebelysning fordeles likt mellom sameierne.
3. Utgifter ifm garasjeanleggene er den enkelte brukers eget ansvar.
4. Oppvarming av trapper og repos / utvendige varmekabler bekostes av den enkelte seksjonseier
5. <u>Vannforbruk og avløp:</u>
   Haldenveien 96, 98 og 100 fordeler kostnadene med forbruk av kaldtvann etter antall beboere i hver seksjon (inkl. leieboere).
   Antallet revideres og forbruket faktureres av Haldenveien 100 hvert halvår.
   Haldenveien 92 og 94 fordeler også vann- og avløpsutgifter etter antall beboere i hver seksjon.
   Antallet revideres og faktureres av Haldenveien 92 hvert år.

Styret fastsetter på grunnlag av de årlige driftsbudsjetter à-konto beløp som innbetales forskuddsvis av den enkelte sameier, alternativt ved behov. Ved fastsettelse av à-konto beløpene kan det tas hensyn til at det bør bygges opp rimelige reserver til nødvendig vedlikehold og påkostninger.

§ 11

Eierne av de enkelte seksjoner har eksklusiv og evigvarende enerett til bruk av utearealene som vist på vedlagte plantegning av 19.11. 2014. Retten omfatter også plikt til vedlikehold og opparbeidelse av de nevnte utearealene

For Haldenveien 100 er retten og plikten til vedlikehold av garasjen til selve terrassen (overflaten og rekkverk ned til membran) over de 3 garasjene. Se dog § 10, E 3.

§ 12

Sameiet har, til tross for at annet eventuelt kan fremkomme av oppdelingsbegjæringene, vedtatt at de enkelte seksjoner har eksklusiv enerett til bruk av seksjonene slik det fremkommer av plantegninger for Haldenveien 92-100, datostemplet 14. april 2003 (bilag 87/92) av Bærum kommune, og som er godkjent i henhold til Ferdigattest, datert 8. mai 2003 fra Bærum Kommune. Sameiet har videre vedtatt at sameiebrøken skal baseres på dette, se Vedlegg 2.

§ 13

§§§ 11,12 og 13 kan ikke endres uten etter enstemmighet blant sameierne.

§ 14

Sameierne har ikke innløsningsrett eller rett til å kreve Sameiet oppløst.

§ 15

For øvrig henvises til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

----------00000000 ----------

SAMEIET HALDENVEIEN 92 - 100

Oversikt utomhusareal



Snarøya, 26. april 1989.

Roar Svartdahl
for Haldenveien 92
Gnr 44 Bnr 39 Sek 2.

Erik Prytz
for Haldenveien 94
Gnr 44 Bnr 39 Sek 1.

Sverre Sundsten
for Haldenveien 96
Gnr 44 Bnr 355 Sek 1.

Halfdan Ramfjord
for Haldenveien 98
Gnr 44 Bnr 355 Sek 2.

Tor Bergan
for Haldenveien 100
Gnr 44 Bnr 355 Sek 3.

Oppmåling av eiendommen Haldenveien 92 - 100

Arealer

	U. plan	1. plan	2. plan	Loft	Total	Total i %
Haldenvn. 92	101,6	37,3	222,0	115,7	**476,6**	**28,7 %**
Haldenvn. 94	108,0	217,9			**325,9**	**19,6 %**
Haldenvn. 96	53,7	222,6			**276,3**	**16,6 %**
Haldenvn. 98	133,7				**133,7**	**8,0 %**
Haldenvn. 100	79,3	33,1	222,0	115,7	**450,1**	**27,1 %**
Total	**476,3**	**510,9**	**444,0**	**231,4**	**1 662,6**	**100,0 %**

Merk følgende forutsetninger for oppmålingen:

1. Oppmålingen er i hovedsak basert på standard for BTA oppmåling ifølge NS 3940, men har for oss i sameiet Haldenveien 92 - 100 som hovedformål å dokumentere en ny, oppdatert og rettferdig sameiebrøk.
2. Målingene er basert på midt i innervegg mellom nabo og ytterst yttervegg mot friluft.
3. Alle mål på leilighetene er foretatt brutto, dvs. inklusiv boder, hvor kun garasjer og terrasser ikke er medregnet i arealoppsettet.
   - Imidlertid er boden til Haldenven. 98 på ca. 30 kvm. under fellestrapp ikke medtatt i ovennevnte oppmålte areal.
4. Oppmålingen har skjedd på bakgrunn av tegninger og oppmålinger sist oppdatert av Derlick Arkitekter 24. mars 2003.
5. Haldenveien 94 og 96 har fått tillagt 25 kvm. hver som følge av utbyggingen i front.
6. Loftet har for Haldenvn 92 og 100 et areal på ca. 50 kvm. BTA pga. skråtaket. Imidlertid er brutto areal ned til gulvnivå medtatt i ovennevnte arealoversikt, slik at Haldenveien 92 og 100 ved ovennevnte fordelingsnøkkel minimum dekker sin andel av sameiebrøken.

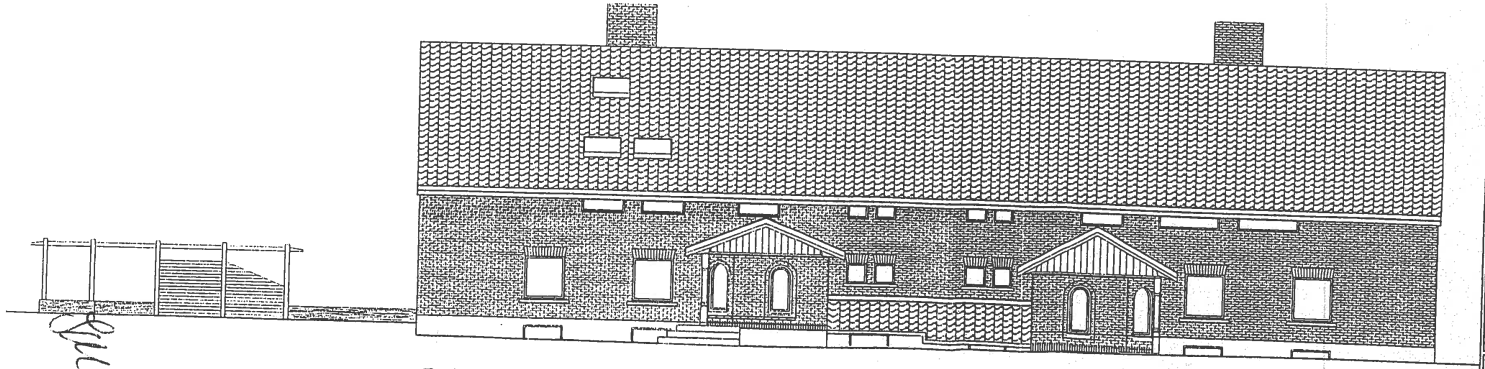
Snarøya, 16. mai 2003.
Tor Bergan

DET STÅR



FASADE SYD–ØST

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 14 APR. 2003
J.NR. 97-2505
BILAG 91



FASADE NORD–VEST

ELLEN LIND 44/231
Kari Hagen Berg 44/27
SKIFTET HVIT 92-100
ITEK-FYLLMAKT (1+2) 44/39
(2,2m) 44/355
44/372

Rev.		Sign.	Kont.	Dato:
A	As built	GS		24.03.2003
	Revisjonen gjelder			

Saksnr..	Tegn.nr.	Rev.
471	A3-401	A

TILTAKSHAVER:

TOTALENTREPRENØR:

RIA:	NBI Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.	RIB:
BRUKER:	SYMBOL:	RI BRANN:
		RIV:

derlick arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99 e-mail: derlick@derlick.no

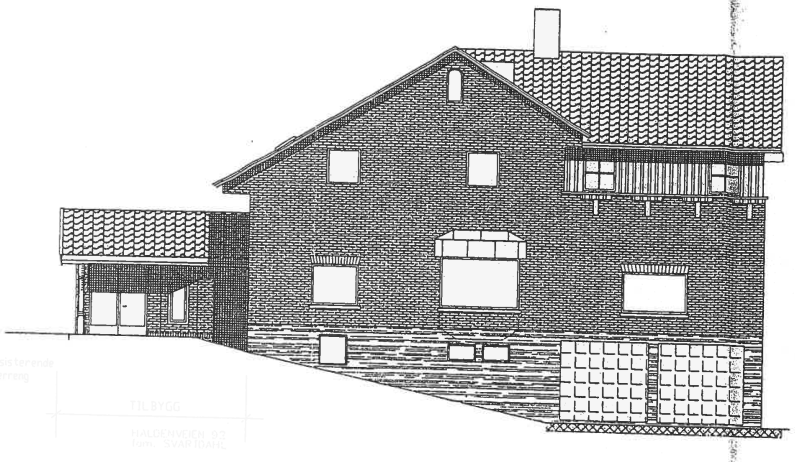
Prosjekt
HALDENVEIEN 92-100
Gnr./ Bnr.
44/39 og 44/355

Tittel
FASADER
SYD-ØST OG NORD-VEST

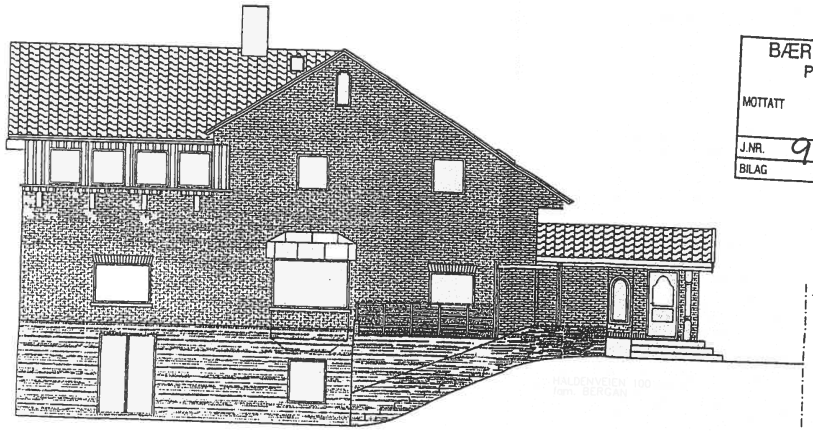
Tegn.av:	Rev. av:	Kontr. av:
JSH	-	
Ansv. saksbeh:	Mål	Dato
YD	1: 100	13.11.2002

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
471	A3-401	A

VET STÅR.



FASADE SYD–VEST



TOMTEGRENSE

FASADE NORD–ØST

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 14 APR. 2003
J.NR. 97-2505
BILAG 92

ELLEN LIND 44/231
Kari Mayen Berg 44/27
SAMLET HUS 92-100
Res. FULLMAKT (1+2) 44/39
(1+2+3) 44/355
Gunn Fenting 44/372
disponent M. fl. tinglyst

Rev.		Sign.	Kont.	Dato:
A	As built	GS		24.03.2003
	Revisjonen gjelder			

Saksnr..	Tegn.nr.	Rev.
471	A3-402	A

TILTAKSHAVER:

TOTALENTREPRENØR:

RIA:	NB! Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.	RIB:
BRUKER:	SYMBOL:	RI BRANN:
		RIV:

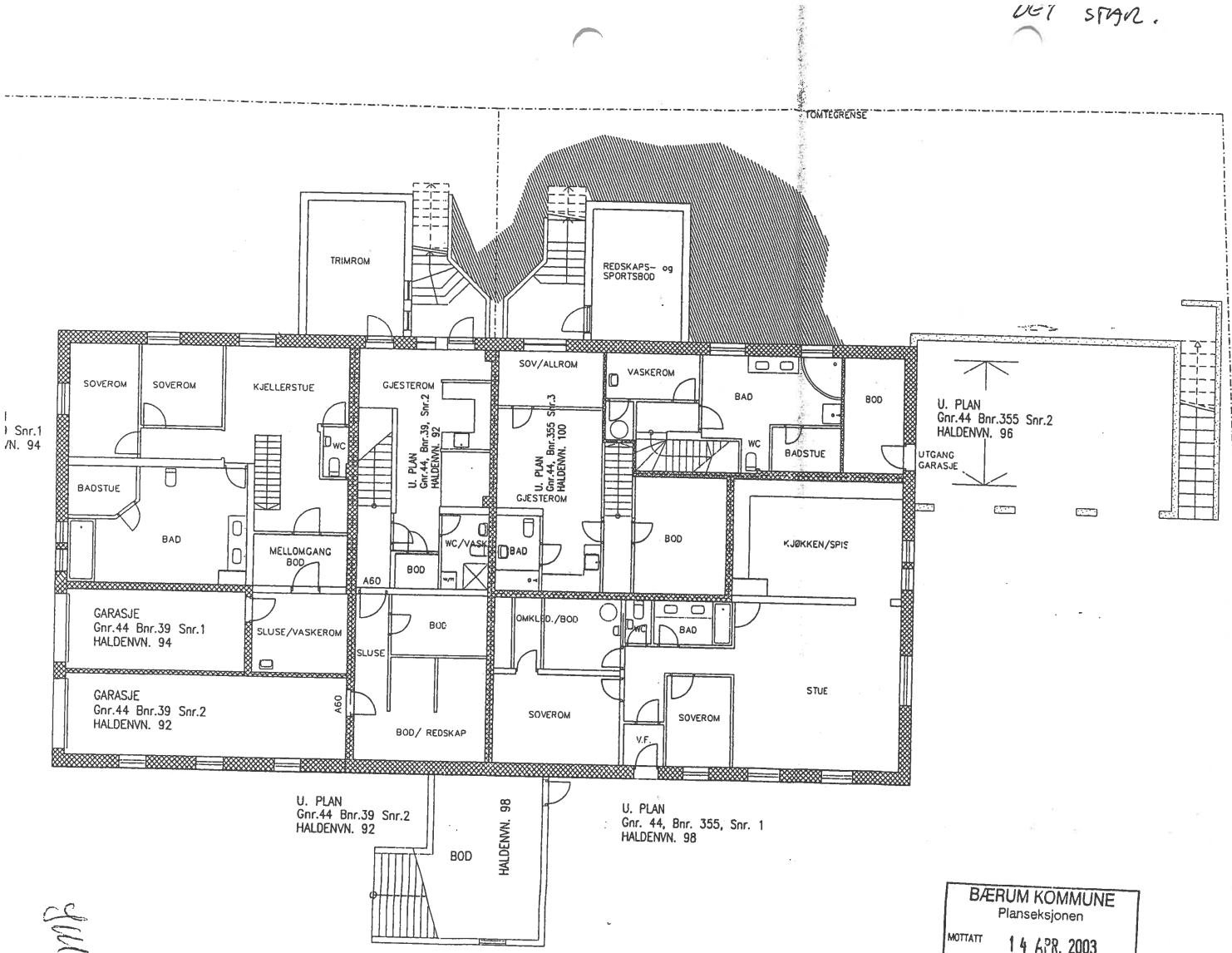
derlick
arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99 e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt
HALDENVEIEN 92-100
Gnr./ Bnr.
44/39 og 44/355

Tittel
FASADER
SYD-VEST OG NORD-ØST

Tegn.av:	Rev. av:	Kontr. av:
JSH	-	
Ansv. saksbeh:	Mål	Dato
YD	1: 100	13.11.2002

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
471	A3-402	A



UTSTAR.

ELLEN LIND 41/231
Kari Hegen Berg 44/27
SAMEIET H.NR. 92-100 44/39
(162) 44/355
(123)
44/372

Rev.		Sign.	Kontr.	Dato:
A	As built	GS		24.03.2003
	Revisjonen gjelder			

Saksnr..	Tegn.nr.	Rev.
471	A3-00U	A

TILTAKSHAVER:

TOTALENTREPRENØR:

RIA:	NB! Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.	RIB:
BRUKER:	SYMBOL:	RI BRANN:
		RIV:

derlick
arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99 e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt
HALDENVEIEN 92-100
Gnr./ Bnr.
44/39 og 44/355

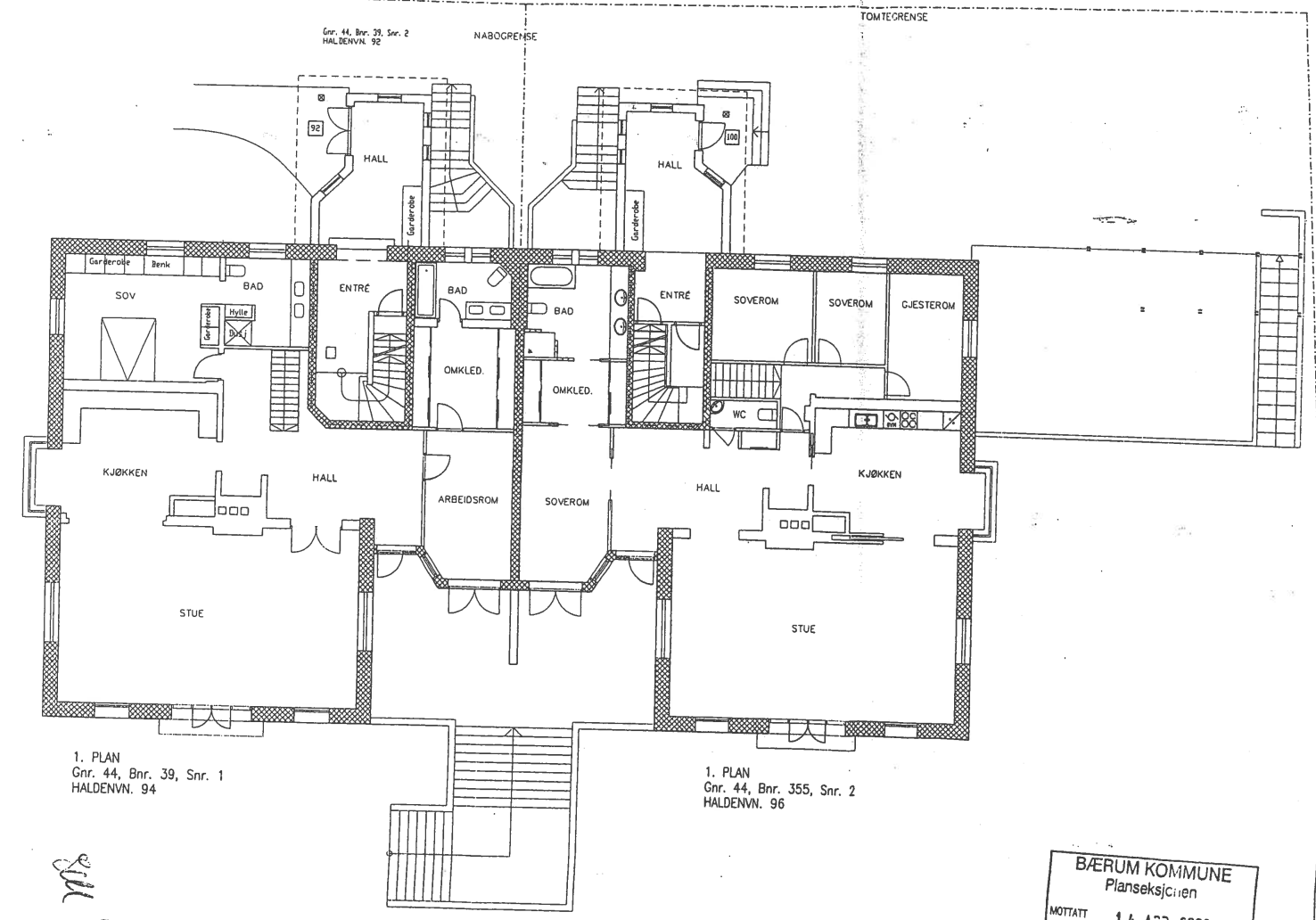
Tittel
PLAN U. ETG.

Tegn.av:	Rev. av:	Kontr. av:
JSH	-	
Ansv. saksbeh:	Mål	Dato
YD	1: 100	13.11.2002

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
471	A3-00U	A

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 14 APR. 2003
J.NR. 97-3505
BILAG 87

DET STÅR



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 14 APR. 2003
J.NR. 97-3505
BILAG 88

ELLEN LIND 41/23
44/27
SAMMET H.NR. 92-100
44/39
(1.2×3) 44/355
44/37

Rev.		Sign.	Kontr.	Dato:
A	As built	GS		24.03.2003
	Revisjonen gjelder			

Saksnr..	Tegn.nr.	Rev.
471	A3-001	A

TILTAKSHAVER:

TOTALENTREPRENØR:

RIA:	NBI Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.	RIB:
BRUKER:	SYMBOL:	RI BRANN:
		RIV:

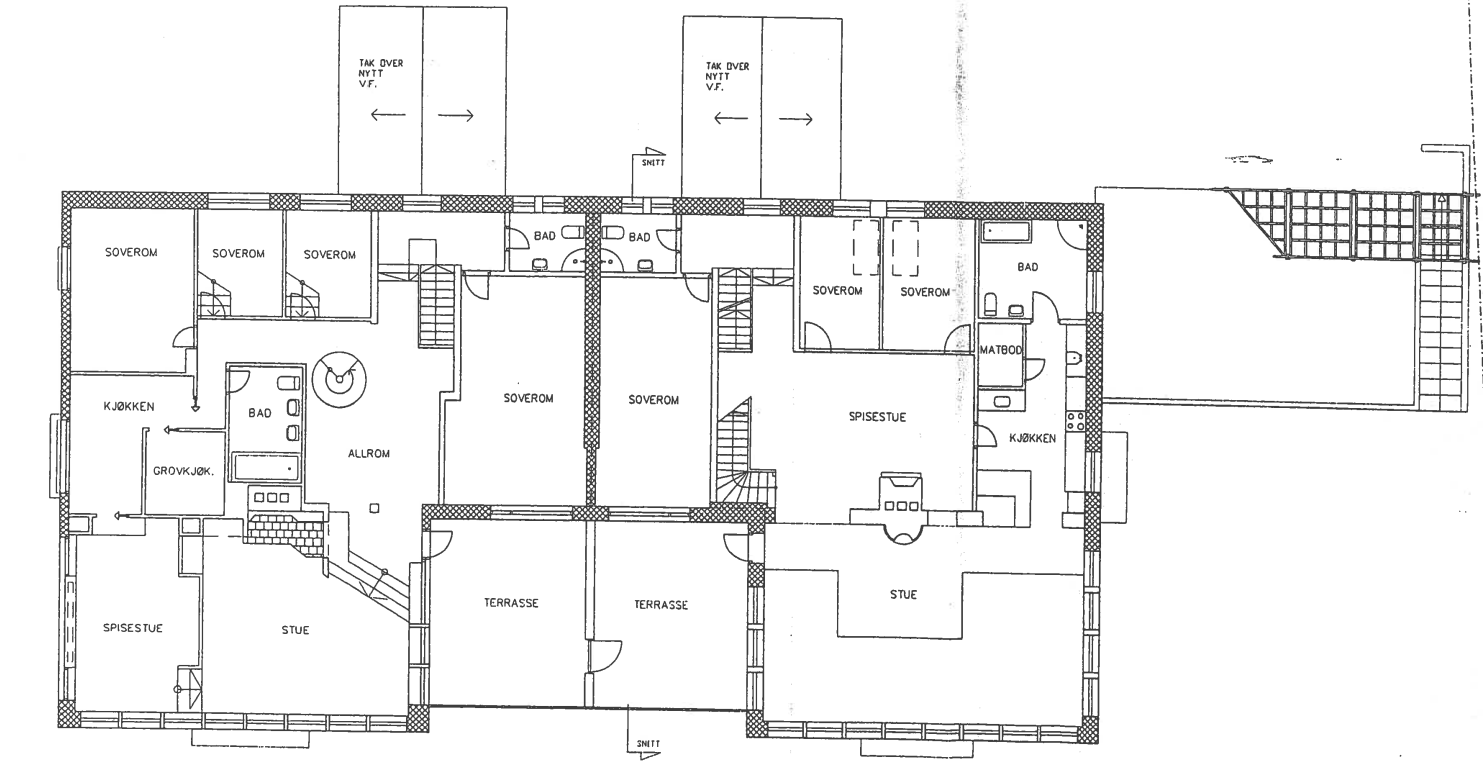
derlick
arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99 e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt
HALDENVEIEN 92-100
Gnr./ Bnr.
44/39 og 44/355

Tittel
PLAN 1. ETG.

Tegn.av:	Rev. av:	Kontr. av:
JSH	-	
Ansv. saksbeh:	Mål	Dato
YD	1: 100	13.11.2002

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
471	A3-001	A



2. PLAN
Gnr. 44, Bnr. 39, Snr. 2
HALDENVN. 92

2. PLAN
Gnr. 44, Bnr. 355, Snr. 3
HALDENVN. 100

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 14 APR. 2003
J.NR. 97-35.03
BILAG 89

ELLEN LIND 41/231
44/27
SAMEIET HALDEN 92-100
(1+2) 44/39
(1+2+3) 44/355
44/372

Rev.		Sign.	Kontr.	Dato:
A	As built	GS		24.03.2003
	Revisjonen gjelder			

Saksnr..	Tegn.nr.	Rev.
471	A3-002	A

TILTAKSHAVER:

TOTALENTREPRENØR:

RIA:

NB! Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.

RIB:

BRUKER:

SYMBOL:

RI BRANN:

RIV:

Derlick arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99 e-mail: derlick@derlick.no

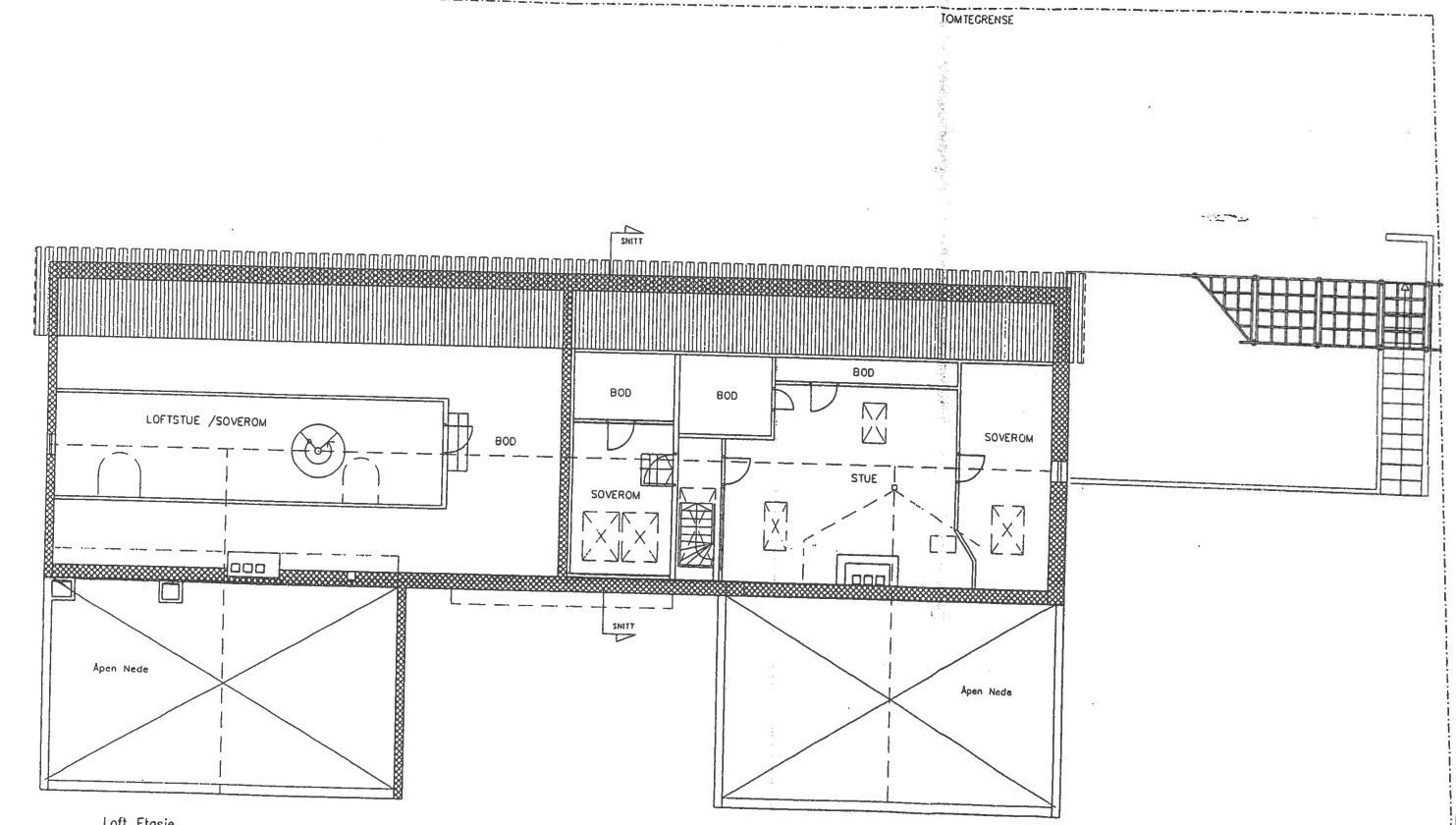
Prosjekt
HALDENVEIEN 92-100
Gnr./ Bnr.
44/39 og 44/355

Tittel
PLAN 2. ETG.

Tegn.av:	Rev. av:	Kontr. av:
JSH	-	
Ansv. saksbeh:	Mål	Dato
YD	1: 100	13.11.2002

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
471	A3-002	A

VET STAVL



Loft Etasje
Gnr. 44, Bnr. 39, Snr. 2
HALDENVN. 92

Loft Etasje
Gnr. 44, Bnr. 355, Snr. 3
HALDENVN. 100

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 14 APR. 2003
J.NR. 97-2505
BILAG 90

ELLEN LIND 41/231
Karin Hagen Berg 44/23
SKMEIS HALDEN 92-100
HALDENVEIEN (1+2) 44/39
(1+2+3) 44/355
Tone Furuly 99/372
div Kreditorer N. Furuly

Rev.	Revisjonen gjelder	Sign.	Kontr.	Dato:
A	As built	GS		24.03.2003

Saksnr..	Tegn.nr.	Rev.
471	A3-003	A

TILTAKSHAVER:

TOTALENTREPRENØR:

RIA:

NB! Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.

RIB:

BRUKER:

SYMBOL:

RI BRANN:

RIV:

derlick
arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99 e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt
HALDENVEIEN 92-100
Gnr./ Bnr.
44/39 og 44/355

Tittel
PLAN LOFT

Tegn.av:	Rev. av:	Kontr. av:
JSH	-	
Ansv. saksbeh:	Mål	Dato
YD	1: 100	13.11.2002

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
471	A3-003	A

Vedlegg 1.

SAMEIET HALDENVEIEN 92 – 100

PRIVATRETTSLIG AVTALE

Denne avtale er en utdyping av vedtektene for "Sameiet Haldenveien 92 -100" for å regulere utearealet.

1. Eiere av de enkelte seksjoner har eksklusiv og evigvarende bruksrett til utearealet som vist på vedlagte situasjonsplan av 13.11.2014, basert på situasjonsplan av 26. april 1989.

2. Eierene av de enkelte seksjoner har eksklusiv og evigvarende vedlikeholdsplikt til utearalet som vist på vedlagte situasjonsplan.

Snarøya, 13. april 2015

Merete Svartdahl	Ømjer Gehrken	Nora/James Karlsen
For Haldenveien 92	For Haldenveien 94	For Haldenveien 96
Gnr 44 Bnr 39 Sek 2.	Gnr 44 Bnr 39 Sek 1.	Gnr 44 Bnr 355 Sek 1.

Kristin/Jonas Åman	Eva/Espen Hagby
For Haldenveien 98	For Haldenveien 100
Gnr 44 Bnr 355 Sek 2.	Gnr 44 Bnr 355 sek 3.

Vedtektene er utarbeidet i 6 – seks – eksemplarer, ett til hver av sameierne og ett til Sameiet.

Snarøya, 13. april 2015

Merete Svartdahl For Haldenveien 92 Gnr 44, Bnr 39, Snr 2	Ømjer Gehrken for Haldenveien 94 Gnr 44, Bnr 39, Snr 1	Jonas og Kristin Åman for Haldenveien 96 Gnr 44, Bnr 355, Snr 2

James Karlsen og Nora Valentini For Haldenveien 98 Gnr 44, Bnr 355, Snr 1	Espen og Eva Hagby for Haldenveien 100 Gnr 44, Bnr 355, Snr 3

Følgende vedlegg er en del av sameievedtektene:

1. Privatrettslig avtale med plantegning for bruk av utearealer datert 13.04.15.
2. Sameiebrøk etter «Oppmåling av eiendommen Haldenveien 92-100» datert 3. mars 2010.
3. Plantegninger for Sameiet ajourført av Derlick Arkitekter 24. mars 2003, datert 14. april 2003 (bilag 87-92) av Bærum kommune
4. Ferdigattest fra Bærum Kommune, datert 29. januar 2015
5. Estetiske retningslinjer
6. Merknader til §10 A


Bærum kommune
Grunnkart
Målestokk: 1:500
Dato 05.11.2014
10 m
Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer skal bestilles skriftlig hos kommunen.
Ellers står ikke kommunen ansvarlig.
SAMEIET VILLA HVALDEN
UTOMHUS PLAN
DATO: 18/11-2014
JAMES CHR HANSEN
Parkering
44/536
44/597
44/590
44/594
44/595
44/598
41/406
44/356
44/639
44/690
41/609
41/731

SAMEIET HALDENVEIEN 92 - 100

Oversikt utomhusareal



Snarøya, 26. april 1989.

Roar Svartdahl
for Haldenveien 92
Gnr 44 Bnr 39 Sek 2.

Erik Prytz
for Haldenveien 94
Gnr 44 Bnr 39 Sek 1.

Sverre Sundsten
for Haldenveien 96
Gnr 44 Bnr 355 Sek 1.

Halfdan Ramf Ord
for Haldenveien 98
Gnr 44 Bnr 355 Sek 2.

Tor Bergan
for Haldenveien 100
Gnr 44 Bnr 355 Sek 3.

VEDLEGG 2.

Sameierne i Haldenveien 92 - 100

TAKSERINGSFORBUND

Oslo 3. mars 2010

Oppmåling av arealer i Villa Haldenveien, Snarøya.

	U. etg.	1. etg.	2. etg.	Loftsetg.	Totalt	%
Hv - 92	96	31	200	100	427	28,5
Hv - 94	100	175	0	0	275	18,4
Hv - 96	61	185	0	0	246	16,4
Hv - 98	157	0	0	0	157	10,5
Hv - 100	65	27	200	100	392	26,2
Sum	479	418	400	200	1497	100

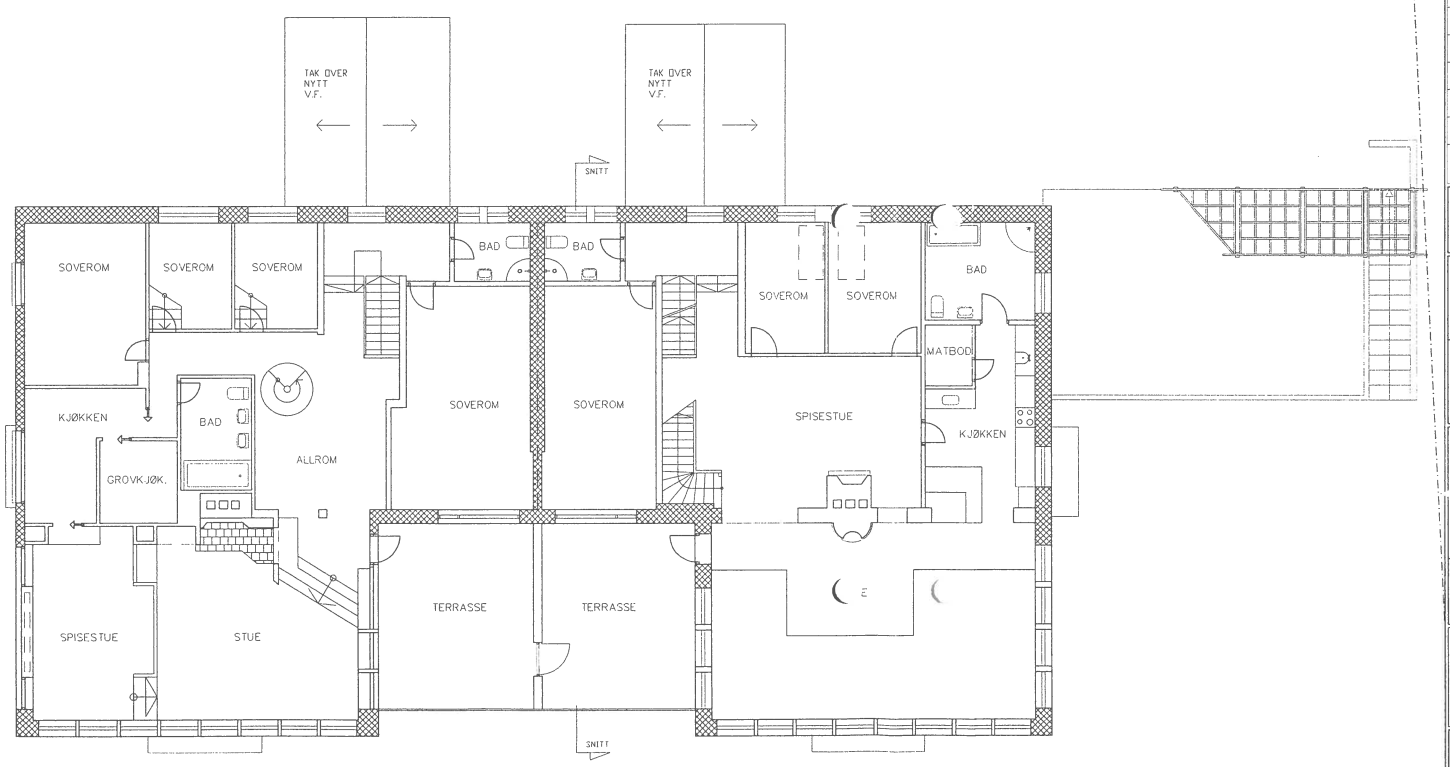
Arealene er basert på mottatte tegninger og innvendige målinger dvs. BRA.
Oppmåling på stedet ble utført 27. januar og 11. februar 2010.
Garasjer, terrasser og utvendige trapper/inngangspartier er ikke medregnet i arealene.
Normalt hører disse arealene til fellesarealene og blir vedlikeholdt av sameiene.
Boder og kjellerstue i u. etg. tilhørende nr. 92, 96 og nr. 100 er tatt med i registrerte areal.
Innredet bod/rom i u. etg. tilhørende nr. 98 er tatt med i registrerte areal, inkl. det utvidete arealet.
Arealer på loft er oppgitt med gulvareal og ikke areal som er måleverdige ihht NS 3940.
Hvis utvendig tak skal utbedres, så skal kostnadene belastes sameiet, men hvis det er ønske fra de som har leilighetene i øverste etg. til å øke isolasjonen eller annet, som kun de har spesiell interesse/glede av, vil det være naturlig at merkostnadene blir belastet disse.
Det er ingen klare regler som beskriver hva som er fellesarealer etc. og fordeling av disse, men normal praksis er at det som er på utsiden av bygningskroppen betraktes som sameiets ansvar.
Sameiene kan lage vedtekter som er tilpasset hvert enkelt sameie, og disse gjelder inntil nye vedtekter blir vedtatt.

Mvh

Jarle Stærnes
HS EIENDOM AS
Eiendomsutvikling - Taksering
Sophus Lies gt. 6B, 0264 Oslo
Mob.: 97792050
E-post: [illegible]

Kontorfellesskapet Aker Takst

TILBYGGET GODKJENT SLIK DET STÅR



2. PLAN
Gnr. 44, Bnr. 39, Snr. 2
HALDENVN. 92

2. PLAN
Gnr. 44, Bnr. 355, Snr. 3
HALDENVN. 100

G.NR. BR.NR.
Alle Lnr
ELLEN LIND 41/231
Kari Hagen Berg 44/27
SAMEIET H.NR. 92-100
TRS. FUGLEMYRA (172) 44/39
(123) 44/353
Hans Fuglevik 44/372
div Reidun N. Furberg

Rev.		Sign.	Kontr.	Dato:
A	As built	GS		24.03.2003
	Revisjonen gjelder			

Saksnr..	Tegn.nr.	Rev.
471	A3-002	A

TILTAKSHAVER:

TOTALENTREPRENØR:

RIA:

NB! Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.

RIB:

BRUKER:

SYMBOL:

RI BRANN:

RIV:

derlick
arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99 e-mail: derlick@derlick.no

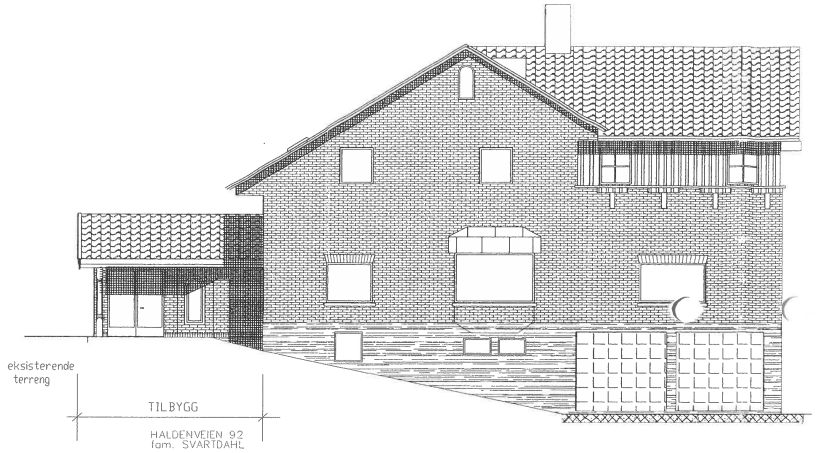
Prosjekt
HALDENVEIEN 92-100
Gnr./ Bnr.
44/39 og 44/355

Tittel
PLAN 2. ETG.

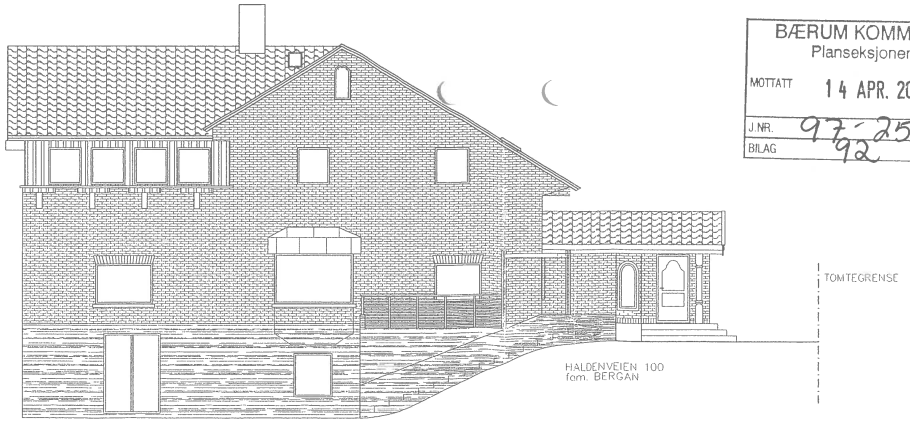
Tegn.av:	Rev. av:	Kontr. av:
JSH	-	
Ansv. saksbeh:	Mål	Dato
YD	1: 100	13.11.2002

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
471	A3-002	A

TILBYGGET GODKJENT SLIK DET STÅR.



FASADE SYD–VEST



FASADE NORD–ØST

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 14 APR. 2003
J.NR. 97-2505
BILAG 92

G.NR.	Bn. NR.	
	ELLEN LIND	44/231
Kari Mayen Berg		44/27
SAMLET 4.M.92-100		
ØST FULLMAKT (1+2)		44/39
(1+2+3)		44/355
Sven Fredheim		44/372
Vicepresident N. Fuhlsbø		

Rev.		Sign.	Kont.	Dato:
A	As built	GS		24.03.2003
	Revisjonen gjelder			

Saksnr..	Tegn.nr.	Rev.
471	A3-402	A

TILTAKSHAVER:

TOTALENTREPRENØR:

RIA:

NB! Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.

RIB:

BRUKER:

SYMBOL:

RI BRANN:

RIV:

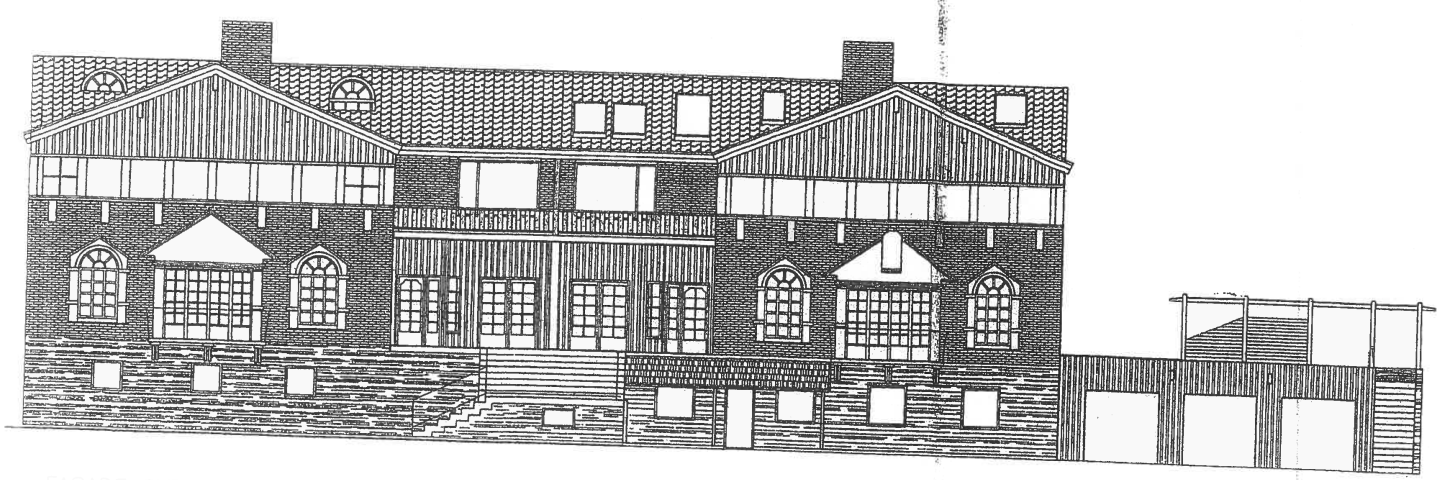
derlick
arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99 e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt
HALDENVEIEN 92-100
Gnr./ Bnr.
44/39 og 44/355

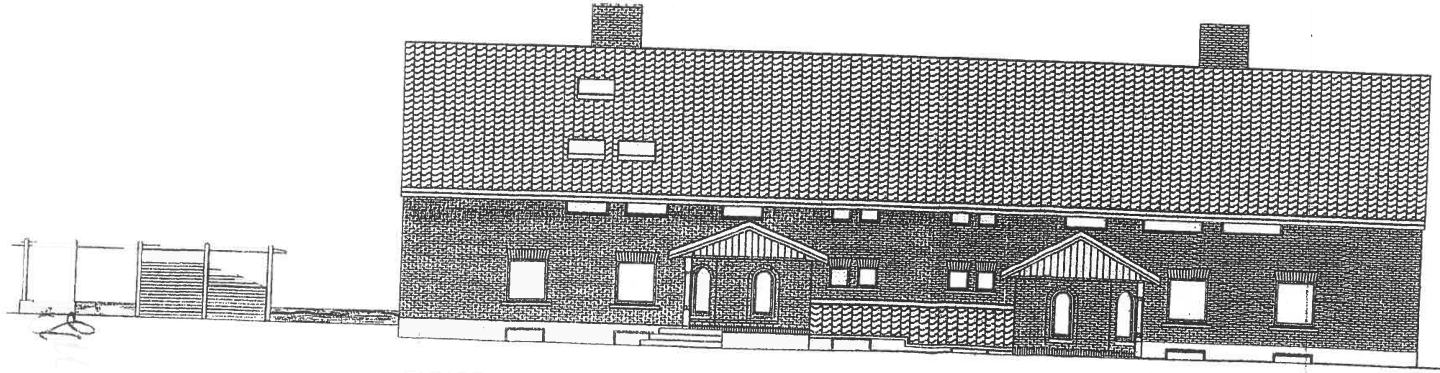
Tittel
FASADER
SYD-VEST OG NORD-ØST

Tegn.av:	Rev. av:	Kontr. av:
JSH	-	
Ansv. saksbeh:	Mål	Dato
YD	1: 100	13.11.2002

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
471	A3-402	A



FASADE SYD-ØST



FASADE NORD-VEST

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 14. APR. 2003
J.NR. 97-2505
BILAG 91

ELLEN LIND 41/231
Kari Hagen Berg 44/27
SKIFTET HJEL. 92-100
IKKE-FULLMAKT (1+2) 44/39
(1+2+3) 44/355
44/372

Rev.		Sign.	Kont.	Dato:
A	As built	GS		24.03.2003
	Revisjonen gjelder			

Saksnr.: 471
Tegn.nr.: A3-401

TILTAKSHAVER:

TOTALENTREPRENØR:

RIA:

NB! Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.

R

BRUKER:

SYMBOL:

R

RI

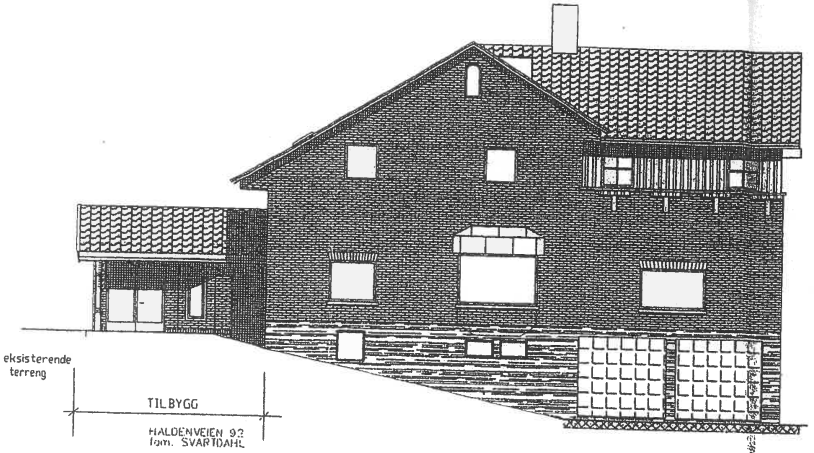
derlick arkitekter as m
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99 e-mail.

Prosjekt
HALDENVEIEN 92-100
Gnr./ Bnr.
44/39 og 44/355

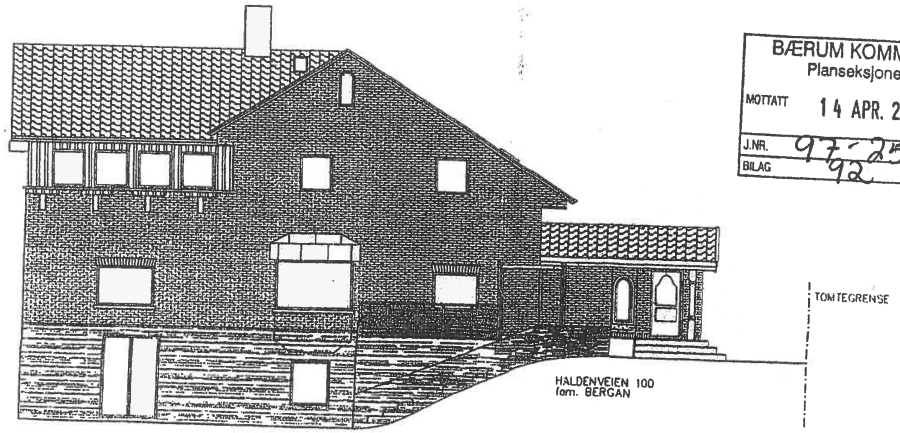
Tittel
FASADER
SYD-ØST OG NORD-VE

Tegn.av:	Rev. av:	Kontr. av:
JSH	-	
Ansv. saksbeh:	Mål	Dato
YD	1: 100	13.11.2002

Saksnr. 471
Tegn.nr. A3-401



FASADE SYD–VEST



FASADE NORD–ØST

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 14 APR. 2003
J.NR. 97-2505
BILAG 92

ELLEN LIND 41/231
Karin Meyer Berg 44/27
SAMLET 4 M 92-100
ELS. FULLMAKT (1+2) 44/39
(1+2+3) 44/355
44/372
Lise Fredheim Lindberg

Rev.		Sign.	Kont.	Dato:
A	As built	GB		24.03.2003
	Revisjonen gjelder			

Saksnr..	Tegn.nr.	Rev.
471	A3-402	A

TILTAKSHAVER:

TOTALENTREPRENØR:

RIA:	NB! Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.	RIB:
BRUKER:	SYMBOL:	RI BRANN:
		RIV:

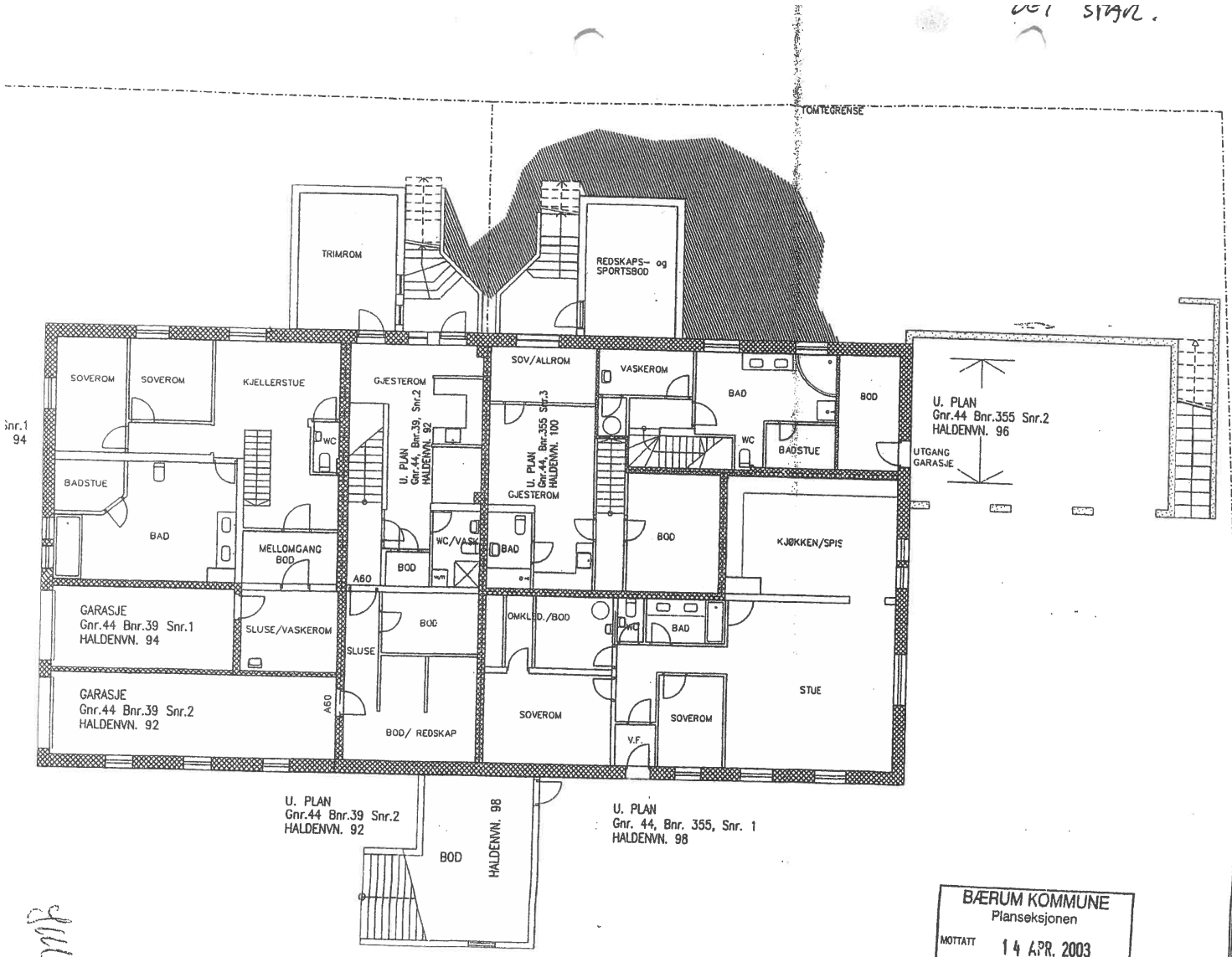
derlick arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99 e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt
HALDENVEIEN 92-100
Gnr./ Bnr.
44/39 og 44/355

Tittel
FASADER
SYD-VEST OG NORD-ØST

Tegn. av:	Rev. av:	Kontr. av:
JSH	-	
Ansv. saksbeh:	Mål	Dato
YD	1: 100	13.11.2002

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
471	A3-402	A



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 14 APR. 2003
J.NR. 97-3505
BILAG 87

ELLEN LIND 41/231
Kjell Magnar Berg 44/27
SAMEIET HALDENVEIEN 92-100 (142) 44/39
(123) 44/355
Thorvald Fenton 44/372
Siv Reidun Nordberg

Rev.		Sign.	Kontr.	Dato:
A	As built	GS		24.03.2003
	Revisjonen gjelder			

Saksnr..	Tegn.nr.	Rev.
471	A3-00U	A

TILTAKSHAVER:

TOTALENTREPRENØR:

RIA:	NBI Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.	RIB:
BRUKER:	SYMBOL:	RI BRANN:
		RIV:

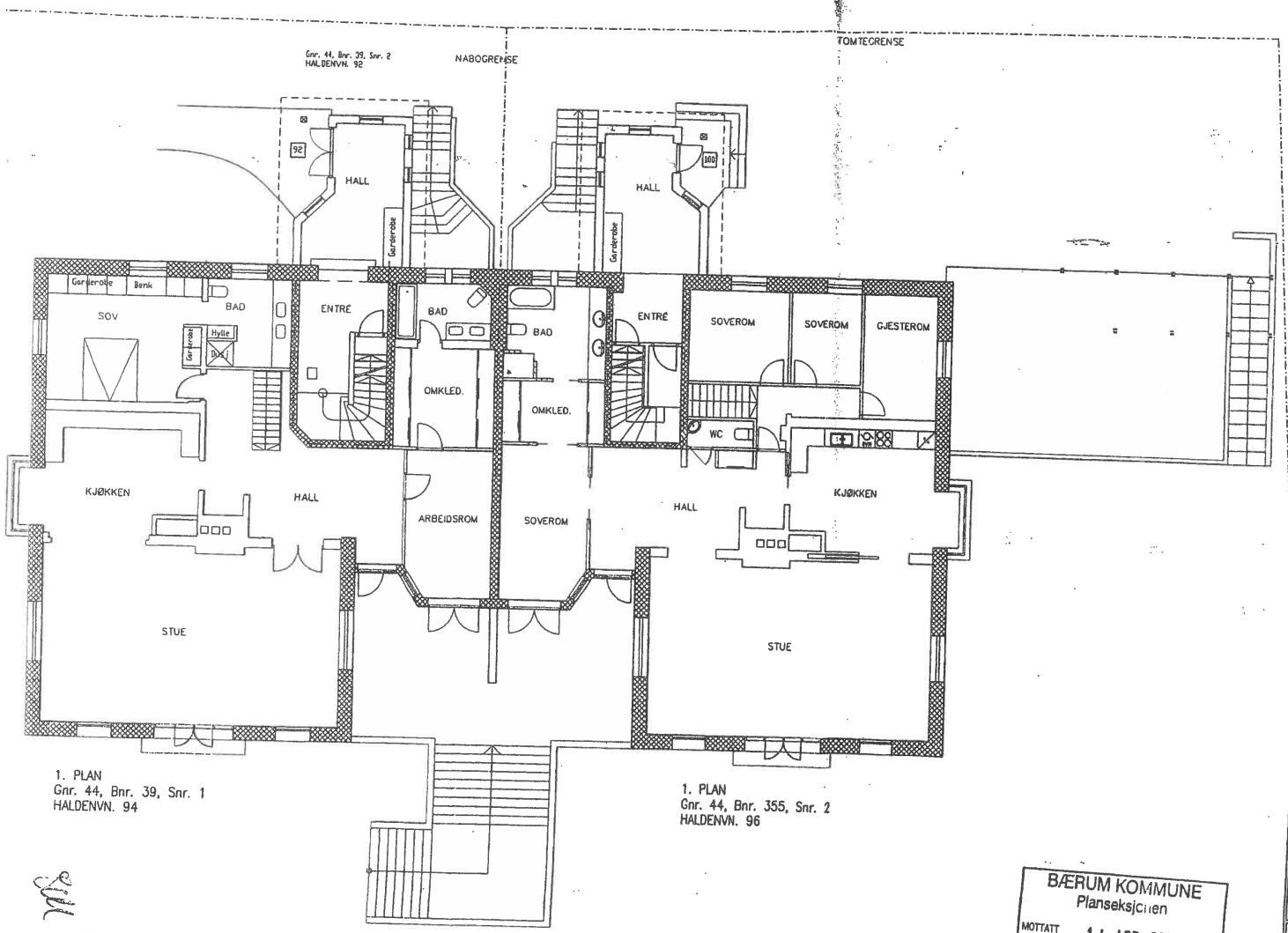
derlick arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99 e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt
HALDENVEIEN 92-100
Gnr./ Bnr.
44/39 og 44/355

Tittel
PLAN U. ETG.

Tegn.av:	Rev. av:	Kontr. av:
JSH	-	
Ansv. saksbeh:	Mål	Dato
YD	1: 100	13.11.2002

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
471	A3-00U	A



1. PLAN
Gnr. 44, Bnr. 39, Snr. 1
HALDENVN. 94

1. PLAN
Gnr. 44, Bnr. 355, Snr. 2
HALDENVN. 96

VEI STÅR

ELLEN LIND 41/23
44/27

SAMLET H.NR. 92-100
44/39
44/355
44/372

Rev.		Sign.	Kontr.	Datc:
A	As built	GS		24.03.2003
	Revisjonen gjelder			

Saksnr..	Tegn.nr.	Rev.
471	A3-001	A

TILTAKSHAVER:

TOTALENTREPRENØR:

RIA:	NBI Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger:	RIB:
BRUKER:	SYMBOL:	RI BRANN:
		RIV:

derlick
arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99 e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt
HALDENVEIEN 92-100
Gnr./ Bnr.
44/39 og 44/355

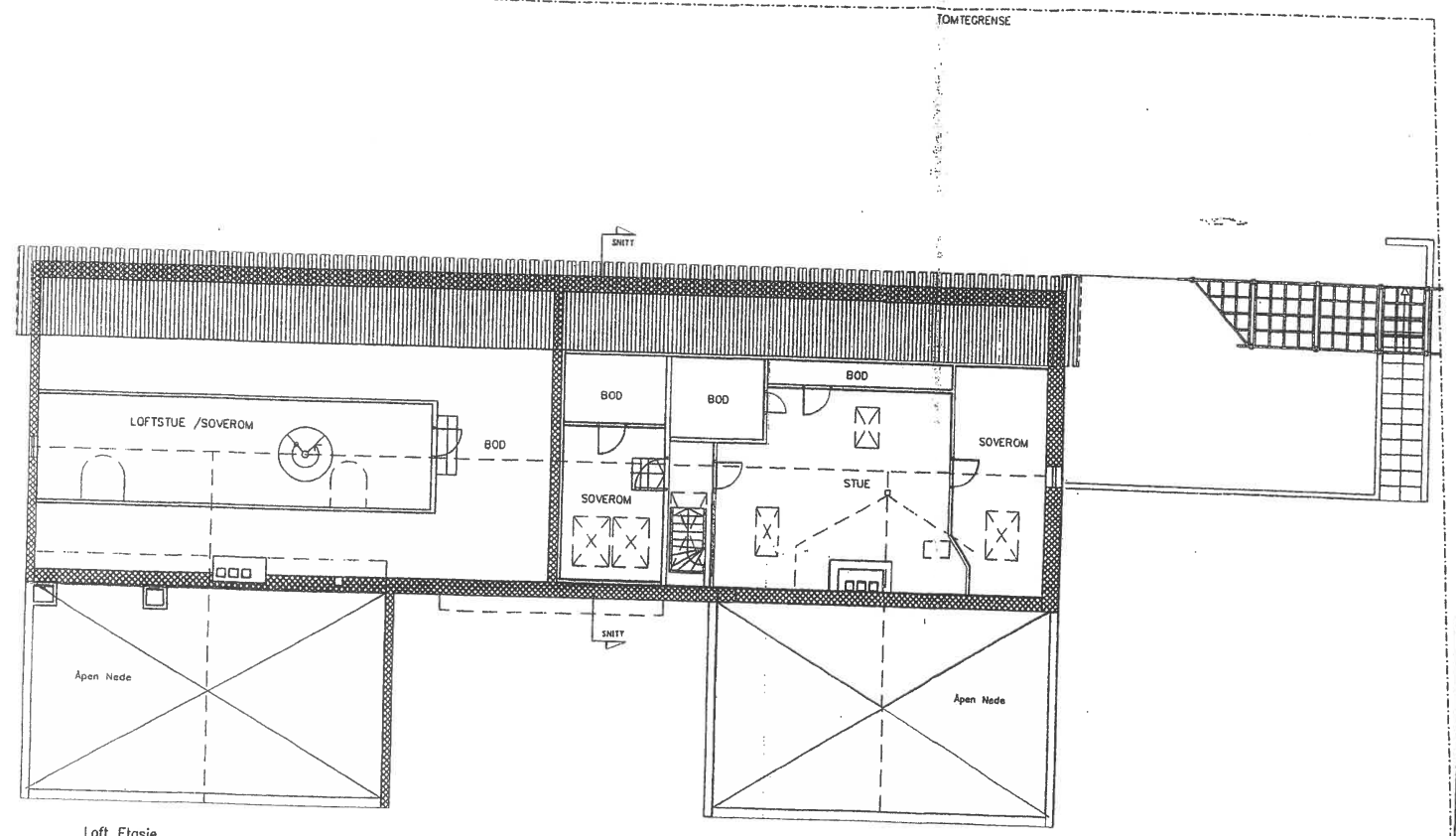
Tittel
PLAN 1. ETG.

Tegn.av:	Rev. av:	Kontr. av:
JSH	-	
Ansv. saksbeh:	Mål	Dato
YD	1: 100	13.11.2002

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
471	A3-001	A

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 14 APR. 2003
J.NR. 97-2505
BILAG 88

UPT STAN



Loft Etasje
Gnr. 44, Bnr. 39, Snr. 2
HALDENVN. 92

Loft Etasje
Gnr. 44, Bnr. 355, Snr. 3
HALDENVN. 100

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 14 APR. 2003
J.NR. 97-2505
BILAG 90

ELLEN LIND 71/231
44/27
SKMEIS HLVN 92-100 44/39
(172) 44/355
(172 3)
99/372

Rev.		Sign.	Kontr.	Dato:
A	As built	GS		24.03.2003
	Revisjonen gjelder			

Saksnr..	Tegn.nr.	Rev.
471	A3-003	A

TILTAKSHAVER:

TOTALENTREPRENØR:

RIA:	NB! Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.	RIB:
BRUKER:	SYMBOL:	RI BRANN:
		RIV:

Derlick
arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99 e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt
HALDENVEIEN 92-100
Gnr./ Bnr.
44/39 og 44/355

Tittel
PLAN LOFT

Tegn.av:	Rev. av:	Kontr. av:
JSH	-	
Ansv. saksbeh:	Mål	Dato
YD	1: 100	13.11.2002

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
471	A3-003	A

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **04/10518**
J.post ID: 15/19077

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Delegert for plansaker	29.01.2015	264/15

Adresse - Tiltak: Haldenveien 92 - 100 - fasadeendring
Gnr/Bnr: 44/39
Tiltakshaver: Sameiet Villa Halden, c/o Roar Svartdahl
Ansvarlig søker: Arkitektkontoret Birger Håheim a/s

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at feil og mangler oppgitt ved anmodning om brukstillatelse er rettet.

Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

Dokument	**Saksdokid:**
Kontrollerklæring - Oslo Byggentreprenør AS	2632243

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

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

Hanne Høybach
bygningssjef

Ingrid Jørgensen Sollai
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Arkitektkontoret Birger Håheim a/s
Wilhelmsbakken 3
1440 DRØBAK

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	04/10518-15/19081/IJSO	**29.01.2015**

Underretning om vedtak - ferdigattest - hele tiltaket - fasadeendring - Haldenveien 92-100

Vedlagt følger bygningssjefens vedtak. Vedtaksmyndighet er delegert fra Bærum kommunestyre til rådmannen i vedtak av 17.6.2009.

Sakens dokumenter er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider; www.baerum.kommune.no; selvbetjening; postlister og dokumenter; plan/byggesak. Søk på arkivsakID.

For bygningssjefen

Ingrid Jørgensen Sollai
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk

Besøksadresse:
Kommunegården
Arnold Haukelandspl. 10
1304 SANDVIKA

Postadresse:
1304 Sandvika
E-post: post@baerum.kommune.no

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

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Vedlegg nr	Kommunens saksnr
G-	

Til kommune
Bærum Kommune

- Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse
- Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder

	Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr	Bygningsnr	Bolignr
Eiendom/ byggested	44	39,355				

Adresse	Postnr.	Poststed
Haldenveien 90-100	1367	SNARØYA

Foretak

Foretak	Organisasjonsnr
Oslo Byggentreprenør AS	950030119

Adresse	Postnr	Poststed
Raschs vei 38 B	1153	OSLO

Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon
23383200		Johan Stensrud	98217049

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

KUT 040.2 kontroll av utførelse av bygningstiltak, tiltaksklasse 2

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato
	08.12.03		

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Foto. og bekreftelse på tegninger og beskriveise

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
19.12.2014		JOHAN STENSRUD

© NBR nr 5149 Juli-2003

1 - c5b0ac62-62fb-bf00-b160-5d41391b s 5

Vedlegg 5.

Estetiske retningslinjer Sameiet – Haldenveien 92-100

13.04.15

Sameiet ønsker et mest mulig gjennomført, helhetlig og ryddig uttrykk på bygning og utearealer.

Bygningsmasse:	Skifer og rød murstein
Tak:	Sort hollandsk takstein, glasert
Beslag:	Kobber/sort brenn lakkert stål
Vinduer og dører:	Sortmalt
Markiser/ solavskjerming	Mørk grå som i nr 92. Rett kant eller ingen kant i front. Gamle fjernes innen 1. juli 2015. Nye anskaffes etter eget ønske. Det bør ikke være markiser over vinduer på gavlvegger. Eventuelle utvendige persienner på gavlvegger bør være sortmalte.
Markisearmer:	Aluminium/sortlakkert
Garasjeporter:	Sort- eller gråmalt som skiferen 92 og 94 velger lik farge farge 96, 98 og 100 velger lik farge.
Parkering:	Det er i utgangspunktet 1 parkeringsplass pr. boenhet.
Postkasser	Rustfritt stål med sortmalte nummerskilt. Vi beholder de nåværende inntil annet avtales.
Husnummerskilt:	Like, store og tydelige sortmalte nummerskilt er ønskelig.
Søppelkasser:	Utforming og plassering av søppelkasser diskuteres og avgjøres i fellesskap når utearealene våre oppgraderes våren/sommeren 2015.
Dugnad:	Dugnad avholdes i løpet av mai-måned hvert år

Vedlegg 6.

Ref. §10 A)

Alt utvendig vedlikehold av bygningskroppen, er en sameiesak og fordeles etter sameiebrøken.

Unntak er:

Fasadevinduer, samt trapper og repos (frem til utgangsdør til de respektive seksjoner), som skal vedlikeholdes av den/de enkelte seksjonseiere, frem til nåværende vedlikeholdsbehov er utbedret.
Spesifikt gjelder vedlikeholdsbehovet:

- Montering av vannbeskyttelse på toppen av mur rekkverk og skillevegger, som skal være i kobber eller sortlakkert metall. (alle)

- Utskifting av fasadevinduer, ref. samtaler i tidligere sameiermøter (seksjon 96)

- Utbedring av lekkasje og vannavrenning fra terrassene i 2. etasje (Seksjon 96)

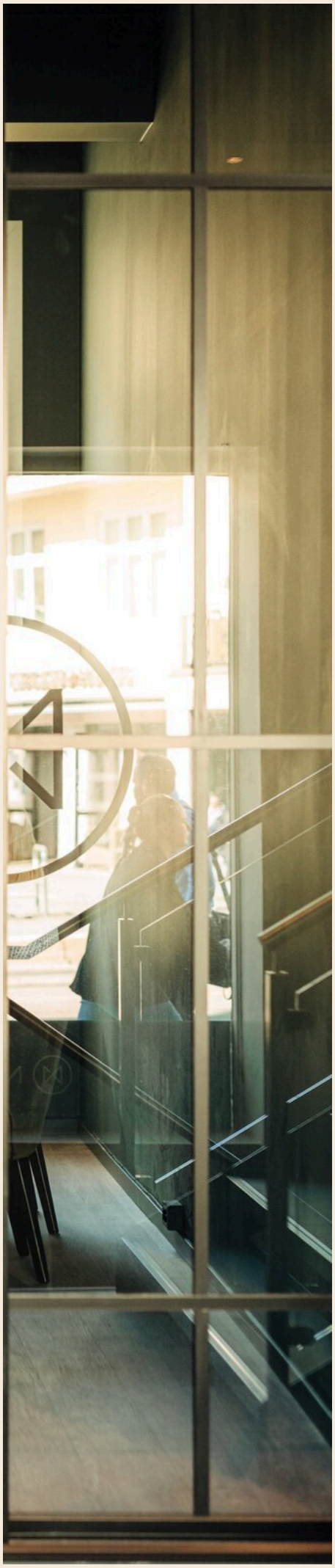
Etter utbedring av trapper og repos, vil de respektive seksjoner kun stå ansvarlig for drift og vedlikehold av lys og varmekabler og alt som er forbundet med dette.

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0091/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Haldenveien 92 1367 SNARØYA
Matrikkel: Gnr 44, bnr 39, snr 2 (ideell andel 1/1) 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Carl Christian Stierna

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
c.stierna@nordvikbolig.no
990 43 439