

Halvorsens vei 20



Velkommen til

Halvorsens vei 20



Salgsoppgaven produsert 31. mars 2025

IDYLL PÅ BLOMMENHOLM

Nydelig 5-R rekkehusleilighet på Blommenholm m/utleiedel. Solrike uteplasser & hage. Garasjeplass m/el. Nærhet til sjøen

Prisantydning	8 490 000,-
Omkostninger	213 600,-
Totalpris	8 703 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 340,-
BRA-i	97 kvm
Totalt BRA	108 kvm
Soverom	3
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1956

Megler	Cato Rojahn
Telefon	414 74 069
E-post	c.rojahn@nordvikbolig.no
Megler 2	Sander O. Berntsen
Telefon	480 79 642
E-post	s.berntsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Halvorsens vei 20 – en idyllisk oase på Blommenholm!

Kvaliteter:

- 5-roms (3-roms + 2-roms) rekkehusleilighet over to plan
- Hovedleilighet på ca. 69 kvm, pluss utleiedel på ca. 28 kvm (ikke godkjent)
- Ny terrasse på 29 kvm og platting 21 kvm i 2021
- Eksklusiv bruksrett til hage
- Hoveddel er renovert i 2018/2019
- Aubo-kjøkken fra 2019
- Lagt nytt gulv i 2018/2019
- Ildsted fra Nordpeis
- Nye vinduer i 2018/2019 (utenom kjøkkenvindu)
- Nytt elektrisk
- Nytt tak på huset i 2024
- Boligen fikk ny drenering i 2021
- Utleiedelen ble renovert i 2020
- Garasjeplass m/lader
- 1 min gange til Engerjordet med lekeplass og akebakke
- Nær sjøen med flotte strender og skog
- Gangavstand til Blommenholm Båtforening med mulighet for båtplass
- Gangavstand til Blommenholm skole

Arealer og innhold

BRA-i:	97 kvm
BRA-e:	11 kvm
Totalt BRA:	108 kvm
TBA:	50 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 28 kvm. Entré, baderom, soverom og stue/kjøkken.
BRA-e: 11 kvm. To boder.
Total BRA: 39 kvm.
TBA: 21 kvm. Platting.

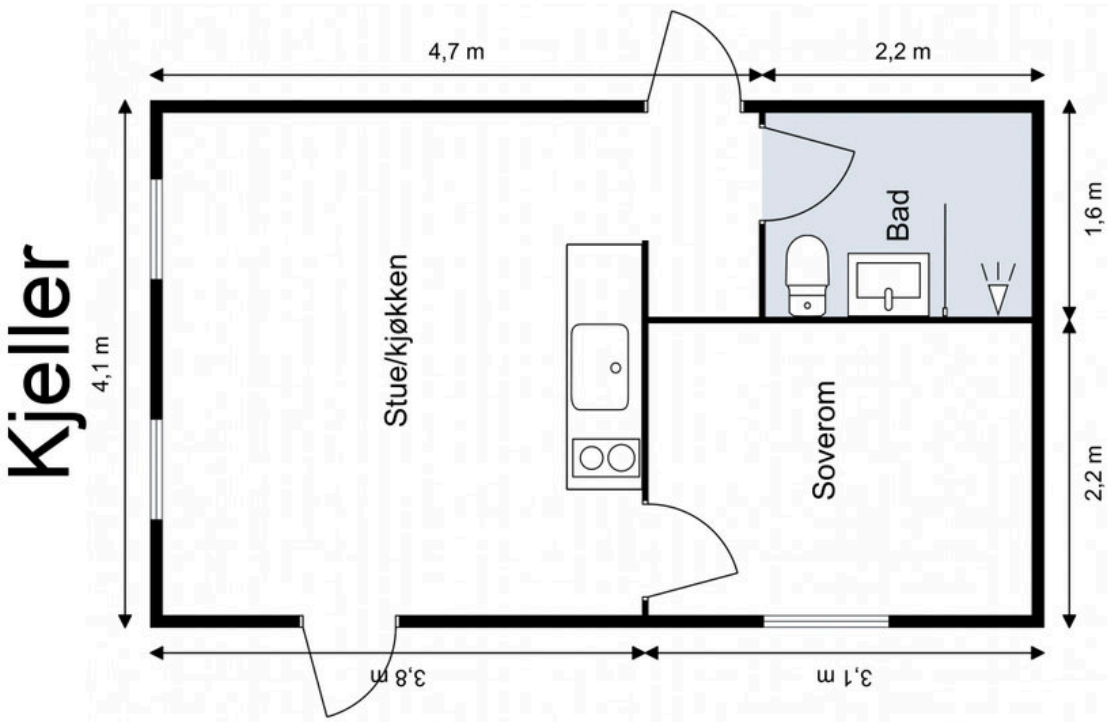
1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, baderom, to soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 29 kvm. Balkong.

Halvorsens vei 20, 1365 BLOMMENHOLM

1. Etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme


Kjeller
4,7 m
2,2 m
4,1 m
1,6 m
2,2 m
Stue/kjøkken
Bad
Soverom
3,8 m
3,1 m








































SIEMENS
SAMSUNG






TOYS
FIE
















BOSCH


BOSCH













Informasjon

Halvorsens vei 20



Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0226/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Halvorsens vei 20, 1365 BLOMMENHOLM
Gnr 9, bnr 258, snr 10 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Anine Tharaldsen
Ørjan Lid Madsen

Kjøpesum og omkostninger
8 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
212 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
213 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
226 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 703 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 716 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1956

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 97 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 108 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 28 kvm. Entré, baderom, soverom og stue/kjøkken.
BRA-e: 11 kvm. To boder.
Total BRA: 39 kvm.
TBA: 21 kvm. Platting.

1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, baderom, to soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 29 kvm. Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Boligen inneholder:
Kjeller: Entré, baderom, soverom, og stue/kjøkken.
1. etasje: Entré, bad, to soverom og stue/kjøkken.

- UTLEIEDEL / KJELLER -

Utleiedelen på 28 kvm har egen inngang, og ble renovert i 2020. Hybelen fremstår moderne og funksjonell, med gode løsninger som skaper en lys og trivelig atmosfære.

Boligen gir stor fleksibilitet – perfekt for familier med ungdomsbarn som kan bruke utleiedelen som et eget fristed. Alternativt kan du leie den ut og få en skattefri ekstrainntekt på ca. 12.000 kr per måned. Med egen inngang og egne fasiliteter tilbyr utleiedelen både privatliv og gode utleiemuligheter. Denne boligen lar deg tilpasse løsningen etter dine behov, enten du ønsker mer plass til familien eller en ekstra inntektskilde.

Utleiedelen er ikke godkjent i henhold til gjeldende krav. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i gjeldende regelverk og undersøke muligheten for eventuell godkjenning hos kommunen.

ENTRÉ:
Her kan du enkelt henge i fra deg yttertøy og sette i fra deg sko. Det er varmekabler i alle gulv.

STUE:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med flott laminat, og overflatene er malt i delikate og moderne fargetoner.

KJØKKEN:
Moderne IKEA-kjøkken fra 2020 med stilrene, glatte fronter og rikelig med skap- og benkeplass. Laminert benkeplate med nedfelt vaskekum gir et tidløst uttrykk. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, kombinert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator sørger for effektiv luftgjenvinning over kokeplassen.

SOVEROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler.

BADEROM:
Pent, flislagt baderom med elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med klosett, servant på innredning og dusjhjørne med fast vegg, som gir et moderne og praktisk uttrykk. Ny baderomsinnredning ble installert i 2020, og rommet har også

en elektrisk styrt vifte for god ventilasjon. Det er en varmtvannstank på ca. 120 liter som tilhører utleiedelen.

Overflater etc.:
Himlinger med malte plater. Vegger med malt betong, malte plater og panel. Gulv med laminat.

- 1. ETASJE / HOVEDDEL -

ENTRÉ:
Boligen har en innbydende entré med downlights i himlingen og fliser på gulvet med gulvvarme, som gir et varmt og velkomment førsteinntrykk. Det stilfulle og funksjonelle designet setter tonen for resten av boligen, og skaper en lys og trivelig atmosfære fra første steg inn. Det er god plass til oppbevaring av yttertøy i den romslige skyvedørsgarderoben.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL TO UTEPLASSER:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den åpne planløsningen gir flere møbleringsmuligheter, med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med stilren laminat, og overflatene er malt i delikate, moderne fargetoner som skaper en innbydende atmosfære. I 2018/2019 ble det installert et koselig ildsted fra Nordpeis, som både varmer godt på kalde dager og gir en lun, hyggelig stemning. Samme år ble dekorflis montert på murveggen bak peisen, som gir et lekkert, tidløst uttrykk. I 2024 ble det også installert varmepumpe, som sikrer jevn og effektiv oppvarming. Den nye rominndelingen med en glass/smijernsvegg i stuen gir et åpent, men samtidig privat soverom (soverom to).

Fra stuen er det utgang til en herlig uteplass på 29 kvm med fantastiske solforhold. I vår- og sommerhalvåret blir uteplassen en naturlig forlengelse av stuen, ideell for hyggelige stunder med familie og venner. Her kan du enkelt skape en koselig uteoase med utemøbler, beplantning og en gassgrill, og nyte solrike dager og kvelder i komfortable omgivelser.

Fra balkongen er det en trapp som fører ned til en fantastisk platting på ca. 21 kvm, med direkte adkomst til hage. Enheten har eksklusiv bruksrett til hagen. Hagen er perfekt for barnefamilier, med rikelig plass til utelek, trampoline og andre aktiviteter. Her kan barna leke trygt, samtidig som voksne kan nyte roen i et trivelig uteområde. Den private hagen gir et ideelt fristed for både avslapning og morsomme utendørsopplevelser for hele familien.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Stilrent Aubo-kjøkken fra2019 med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har elegante, profilerte fronter og kompositt benkeplate med nedfelt vaskekum og kjøkkenarmatur fra Tapwell. God belysning over benkeplaten skaper en praktisk og innbydende arbeidsflate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, mikrobølgeovn, induksjonstopp, kombinert kjøl/fryseskap, komfyrvakt, Waterguard, vinskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilatoren har avtrekk ut, som gir effektiv luftgjenvinning.

HOVEDSOVEROM M/ADKOMST TIL OMKLEDNINGSROM:
Soverommet er svært romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. De delikate fargevalgene på veggene, sammen med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære.
Fra soverommet er det direkte adkomst til et praktisk omkledningsrom, som gir ekstra lagringsplass og praktiske løsninger for klær og eiendeler. Her er det åpen Pax-garderobeløsning fra 2023.

SOVEROM 2:
Soverommet er romslig og har plass til både seng og øvrige møbler. Det er et allsidig rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, tilpasset dine behov.

BADEROM:
Delikat, flislagt baderom med elektrisk gulvvarme og downlights i himlingen, som gir et lyst og moderne preg. Badet er innredet med klosett, dobbel servant på stilfull innredning og et dusjhjørne med faste vegger. Det er praktisk opplegg for vaskemaskin, samt en elektrisk styrt vifte for god ventilasjon. Baderomsmøblene er fra Foss Bad, og bidrar til et funksjonelt og estetisk tiltalende rom. Det er laget en plassbygget vaskeromsløsning på badet, utført av møbelsnekker i mai 2022.

Ca. 200 liters varmtvannstank er plassert i kjelleren og er tilknyttet hoveddelen av boligen.

Overflater, etc.:
Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med laminat og fliser.
Takhøyden målt i stuen til: 2.51 m.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Profilert entrédør.
Vinduer: Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2019, 2015 (hoveddel). Vinduer med 2-lags isolerglass, prod 2005 (utleiedel).
Balkongdør: Balkongdør med 3-lags isolerglass, 2019 (hoveddel). Balkongdør med 2-lags isolerglass (utleiedel).
Innerdører: Glatte innerdører.
Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer. Skiftet alt elektrisk i 2018/2019.

Oppvarming: Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming, vedfyrt ovn og varmepumpe i stuen i 1. etasje. Det er gulvvarme i gangen i hoveddelen og på begge baderommene.

Standard

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass med Easee lader, tilknyttet Elaway.

Sameiet har flere plasser for gjesteparkering.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

2018/2019 av Ekstrembygg AS.

Hoveddel:
- Utvidelse og oppussing av bad. Rørarbeid på bad og kjøkken er utført av Norsk Rørservice, med Ekstrembygg som prosjektleder. Dokumentasjon på dette ligger vedlagt.
- Ny varmtvannsbereder installert i kjeller
- Nytt kjøkken, Aubo
- Ny peis, Nordpeis
- Dekorflis på murvegg bak peis
- Nye gulv i alle rom (laminat, utenom fliser på bad og i gang)
- Ny rominndeling med glass/smijernsvegg i stue
- Laget ekstra soverom

- Nye vinduer (alle utenom kjøkkenvindu)
- Skiftet alt elektrisk
- Alle rom er gipset og malt på nytt
- Åpnet opp rom for walk-in garderobe (som tidligere var lukket med dør)
- PAX garderobeløsning satt inn i 2023
- Spotter i taket i walk-in, kjøkken, gang og bad
- Nye fliser i gang med varmekabler
- Elbil-lader installert i garasje, Easee Charge
- Spotter i tak på terrasse
- Satt opp gjerde m/port rundt hagen, 2019
- Ny terrasse og platting, 2021
- Ny drenering rundt huset i 2021, utført av Jamtveit AS
- Plassbygget vaskeromsløsning på bad, mai 2022 utført av møbelsnekker Rico Furniture
- Nytt tak på huset, 2024
- Varmepumpe installert 2024
- Innebygget TV-møbel 2024 (egeninnsats)
- Nye servantarmaturer på bad. 2024.

Hybel:
- Hybel totalrenovert i 2020 (egeninnsats i tillegg til autorisert rørlegger og elektriker)
- Rørleggerarbeid utført av Htz Rørleggerbedrift AS
- El-arbeid utført av V-El installasjon AS (dokumentasjon vedlagt)
- Bygget nytt soverom i hybel
- Nytt kjøkken fra Ikea
- Ny baderomsinnredning
- Nytt glassgjerde ved trapp ned til hybel satt opp 2019
- Lagt skifer på utvendig trapp ned til hybel sommer 2024

Leiligheten fremstår med lyse og tidsriktige overflater. God standard på innredning og utstyr.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Sprekk i flis i dusjsone på bad i hybel. Byttet ut alle fliser i dusjsone og lagt ny smøremembran og nye mosaikkfliser. Mars 2025. Gjort av Steinbygg Correa: orgnummer 925396915. Byttet også ut silikonfuger på bad i 1 etasje. Det har vært en vannskade på innbygget vaskeromsmøbel på hovedbad etter lekkasje fra vaskemaskin. Lekkasjen er utbedret. Deler av vaskeromsmøbel som fikk vannskade er tørket opp, ikke skiftet ut pga vanskelig tilkomst. Sokkellister i front på vaskeromsmøbel er skiftet ut til lister med lufting (mars 2025). Vi hadde også en liten drypplekkasje fra armatur til vask på hovedbad, hvor baderomsmøbel fikk en mindre skade innvendig på venstre side. Dette er tørket opp. Armeturene er skiftet ut og er nye (2024).

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Ja, kun av faglært.
Beskrivelse Totalrenovert bad, nytt rør-i-rør system. Arbeid utført av Ekstrembygg AS og Norsk rørservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Ja. Lagt sveisemembran og nye rør samt rør-i-rør system. Totalrenovert bad av ekstrembygg AS.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Da vi kjøpte huset i 2018 var det noe fukt i bodene i kjeller. Huset ble drenert i 2021. Alt har tørket opp.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Det har tidligere dryppet fra tak på terrasse fra balkongen over, ved mye regn. Forrige eier av etasjen over skiftet i den forbindelse ut gulv på terrasse og la ny membran på terrassen.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Sameiet har avtale med skadedyrfirma (Pelias) som rutinemessig setter ut kjemiske feller for forebygging. Vi har ikke hatt noen tilfeller av skader fra skadedyr.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært
Beskrivelse Elfag expert: Totalrenovert elektrisk anlegg. Huus elektro: Laget spotter på terrasse Arbeid utført av Elfag expert / Huus Elektro AS.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Easee lader i garasjen, tilknyttet Elaway

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun av faglært. Taksystemer: Lagt nytt tak i 2024 Jamtveit AS: Ny drenering 2022/2023. I den forbindelse ble det bygget ny terrasse.
Arbeid utført av Taksystemer AS/ Jamtveit AS.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Hybel i underetasje, egen inngang.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Deler av bad i hoveddel er pusset opp fra tidligere soverom/disponibelt rom, som fra gammelt av har vært en bod. Dette er derfor opprinnelig registrert som fellesareal på tegningene. Arealet er godkjent i sameiet som tilhørende seksjonen (mars 2025, vedtak fra Årsmøte kan oversendes), og det er besluttet at leiligheten skal reseksjoneres i samsvar med dette . Boder som er bygget inn i leilighetene er tilfelle for flere av leilighetene i sameiet. Det er besluttet (januar 2025) at sameiet skal oppmåles på nytt for å korrigere for slike eldre arealavvik, for å vurdere om hele sameiet skal reseksjoneres samtidig. Kostnader til reseksjonering av seksjonen dekkes av selger, med mindre sameiet beslutter å reseksjonere øvrige seksjoner samtidig. Da dekkes kostnadene av de alminnelige felleskostnadene. Forrige eier bygget hybel i kjeller i 2009 som den gang ble seksjonert inn og tinglyst på seksjonen.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
- Felleskostnadene er i dag fastsatt ut ifra en eldre beregningsmåte, men ble revidert da sameiet fikk ny forretningsfører rundt år 2020. Det er ikke besluttet om en eventuell reseksjonering av sameiet vil medføre en endret beregningsmåte for felleskostnadene. Reseksjonering av seksjonen kan isåfall medføre en mindre

økning i felleskostnadene, da eierbrøken potensielt kan få tillagt ca 4 kvadrat, gitt at fellskostnadene skal beregnes ut ifra reelle mål.

Bygningssakkyndig

Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte

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

Flermannsbolig bygget i 1956. Bygningen antas fundamentert med støpt plate på stedlige masser. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående og liggende kledning. Takkonstruksjon med takstoler av tre, saltak takform, tekket med takstein (besiktiget fra bakkenivå).

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Dører - balkongdør utleiedel
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk
- Utvendig > Vinduer - utleiedel

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Utvendig > Platting
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Radon
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper i hoveddel
- Trommel med vannslange utendørs
- Liten magnoliabusk i hagen
- Liftgardin på barnerom

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

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

kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - gul

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming, vedfyrt ovn og varmepumpe i stuen i 1. etasje. Det er gulvvarme i gangen i hoveddelen og på begge baderommene.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 340,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm fellesareal, snømåking, bygningsforsikring, Viken fiber (TV og internett) m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 565 870,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 263 481,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Viken Fiber for TV og internett.

Sameiet

Navn og orgnr.

ENGERTUNET SAMEIE, orgnr. 988 913 243

Om sameiet

Engertunet Boligsameie består av 12 boligseksjoner.

Enheten har tilgang til felles vaskerom og tørkerom i kjeller.

Forretningsfører
Erik Sandsdalen

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har et lån i Nordea.
Saldo: kr. 534 362,-
Nedbet. dato: år 2031
Andel restsaldo: 0 kr.

Fellesformue
Kr 55 568,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2023 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt å holde husdyr etter søknad til styret.

Sameiets forsikring
Gjensidige forsikring
Polisenr. 85040943

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 863 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Bærum er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et grønt og veletablert villastrøk på Blommenholm. Området er kjent for sitt barnevennlige miljø med lite trafikk og rolige omgivelser. Boligen er i tillegg godt tilbaketrukket fra veien, noe som gir ekstra trygghet for småbarnsfamilier.

Flere barnehager finnes i nærheten, blant annet Lillehagen barnehage (0,9 km), Blommenholm barnehage og Damstua barnehage. Skoler for alle alderstrinn ligger innen 500 meter, med Blommenholm skole kun seks minutters gange unna.

Ramstad ungdomsskole og Sandvika videregående skole er også lett tilgjengelige, sistnevnte en moderne skole fra 2006 med et bredt studietilbud innen studiespesialisering, helse- og oppvekstfag samt medier og kommunikasjon.

For den aktive finner du flotte turmuligheter på Kolsåstoppen, i Vestmarka og langs kyststiene ved Henie Onstad Kunstsenter. Blommenholm og Sandvika Tennisklubb ligger rett over veien, mens Bærums største alpinanlegg, Kolsås, byr på varierte bakker og alpinkurs. Vestmarka har også et godt utvalg av snøsikre skiløyper for langrenn. På sommerstid er Kadettangen og Kalvøya populære destinasjoner med badestrand, stupetårn, flotte turstier og muligheter for kajakkpadling. Bærum Roklubb tilbyr kurs for alle aldre.

Sandvika, med et av Nordens største kjøpesentre, ligger en kort kjøretur unna og byr på et bredt utvalg av butikker, restauranter og servicetilbud. Her finner du også ODEON Kino, Bærum Bibliotek og Vinmonopolet.

Offentlig transport er lett tilgjengelig. Fra Engervannet bussholdeplass (1 min gange) går busslinje 230 hvert kvarter. Blommenholm stasjon, like i nærheten, har hyppige avganger med linje L1 til Sandvika og Oslo. Sandvika fungerer som et sentralt trafikknutepunkt med både togstasjon og bussterminal med avganger gjennom hele døgnet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 22.02.1952. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av seks skorsteiner (Halvorsens vei 16 - 18 - 20), datert 06.05.2019.
Det foreligger ferdigattest for påbygg og utvidelse av terrasse (Halvorsens vei 20), datert 11.12.2024.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg til firemannsbolig, datert 30.12.1980.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er tatt en del av bod/disp rom for å bygge større våtrom. Dette er godkjent av sameiet.

Utleiedelen er ikke godkjent i henhold til gjeldende krav. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i gjeldende regelverk og undersøke muligheten for eventuell godkjenning hos kommunen.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Boligen er regulert til boliger i henhold til reguleringsplan 2005002, vedtatt 30.08.2006. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/9/258/10:
05.06.1953 - Dokumentnr: 3964 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:258
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.1967 - Dokumentnr: 303818 - Skjønn
Overført fra: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:258
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1967 - Dokumentnr: 6493 - Skjønn
Overført fra: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:258
Gjelder denne registerenheten med flere

23.07.1971 - Dokumentnr: 305290 - Erklæring/avtale
VEDR. AVKJØRSEL.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:258
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.1975 - Dokumentnr: 8634 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om deleforbud
Overført fra: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:258
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1995 - Dokumentnr: 30167 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:810 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:810 Snr:2
Kan ikke slettes uten samtykke fra plan og bygningssjefen i Bærum
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1997 - Dokumentnr: 3842 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:810 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:810 Snr:2
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1997 - Dokumentnr: 38323 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:819 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:819 Snr:2
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1997 - Dokumentnr: 38323 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:256
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2010 - Dokumentnr: 850944 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Bane Nor Sf
Org.nr: 917 082 308
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2025 - Dokumentnr: 341285 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

13.12.1983 - Dokumentnr: 31135 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/964
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 012 SEKSJONER

11.02.2009 - Dokumentnr: 99765 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 99/992

23.11.1995 - Dokumentnr: 32116 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:327
samt for fremtidig utskilt tomt i eiendommens vestlige
grense

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.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke

ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke 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 overtakelsen.

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

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. 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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 55 000,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 5 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 778,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 119 078,- 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. 3 625,-.

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 31. mars 2025

Megler

Cato Rojahn, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41474069

Megler 2

Sander O. Berntsen, Eiendomsmegler / Fagmedarbeider / Partner
Tlf. 48079642

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Vedlegg

Halvorsens vei 20

Halvorsens vei 20

Nabolaget Engerjordet - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Blommenholm skole (1-7 kl.)	311 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Løkeberg skole (1-7 kl.)	505 elever, 22 klasser	26 min 1.8 km
Høvik skole (1-7 kl.)	504 elever, 23 klasser	24 min 1.8 km
Ramstad skole (8-10 kl.)	549 elever, 37 klasser	24 min 1.8 km
Gjettum skole (8-10 kl.)	328 elever, 22 klasser	29 min 1.9 km
Valler videregående skole	486 elever, 18 klasser	27 min 1.8 km
Sandvika videregående skole	460 elever	4 min 2.1 km

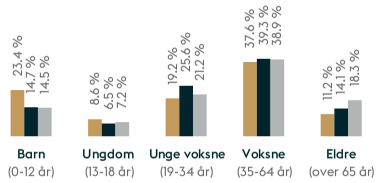
Offentlig transport

Engervannet	Linje 230	1 min 0.1 km
Blommenholm stasjon	Linje L1	10 min 0.8 km
Haslum	Linje 1, 2, 3	4 min 2.4 km
Bekkestua	Linje 13	7 min 4.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	18 min 14.3 km

Barnehager

Lillehagen barnehage (1-5 år)	92 barn	14 min 0.9 km
Damstua barnehage (1-4 år)	15 barn	13 min 1 km
Blommenholm barnehage (1-5 år)	21 barn	13 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Engerjordet	501	182
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 96/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 86/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Blommenholm skole	3 min
Sjøholmen sandvolleyball	18 min
FitnessRoom Sandvika	24 min
Mudo Sandvika	24 min

«Polig, trivsel og gode naboer!»

Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Gateparkering
Lett 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Nydalen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Halvorsens vei 20, 1365 BLOMMENHOLM
BÆRUM kommune
gnr. 9, bnr. 258, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 03.02.2025 **Rapportdato:** 27.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22369-1049 **Referansenummer:** WL6472

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Sigurd Unnestad
Uavhengig Takstingeniør
su@tk1.as
926 98 320

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Halvorsens vei 20, 1365 BLOMMENHOLM
Gnr 9 - Bnr 258
3201 BÆRUM

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1956. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2018 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Opplysninger gitt av eier:

2018/2019 av Ekstrembygg AS.
Hoveddel:
- Utvidelse og oppussing av bad. Rørarbeid på bad og kjøkken er utført av Norsk Rørservice, med Ekstrembygg som prosjektleder. Dokumentasjon på dette ligger vedlagt.
- Ny varmtvannsbereder installert i kjeller
- Nytt kjøkken, Aubo
- Ny peis, Nordpeis
- Dekorflis på murvegg bak peis
- Nye gulv i alle rom (laminat, utenom fliser på bad og i gang)
- Ny rominndeling med glass/smijernsvegg i stue
- Laget ekstra soverom
- Nye vinduer (alle utenom kjøkkenvindu)
- Skiftet alt elektrisk
- Alle rom er gipset og malt på nytt
- Åpnet opp rom for walk-in garderobe (som tidligere var lukket med dør)
- PAX garderobeløsning satt inn i 2023
- Spotter i taket i walk-in, kjøkken, gang og bad
- Nye fliser i gang med varmekabler
- Elbil-lader installert i garasje, Easee Charge
- Spotter i tak på terrasse
- Satt opp gjerde m/port rundt hagen, 2019
- Ny terrasse og platting, 2021
- Ny drenering rundt huset i 2021, utført av Jamtveit AS
- Plassbygget vaskeromsløsning på bad, mai 2022 utført av møbelsnekker Rico Furniture
- Nytt tak på huset, 2024
- Varmepumpe installert 2024
- Innebygget TV-møbel 2024 (egeninnsats)
- Nye servantarmaturer på bad. 2024.

Hybel:
- Hybel totalrenovert i 2020 (egeninnsats i tillegg til autorisert rørlegger og elektriker)
- Rørleggerarbeid utført av Htz Rørleggerbedrift AS
- El-arbeid utført av V-El installasjon AS (dokumentasjon vedlagt)
- Bygget nytt soverom i hybel
- Nytt kjøkken fra Ikea
- Ny baderomsinnredning
- Nytt glassgjerde ved trapp ned til hybel satt opp 2019
- Lagt skifer på utvendig trapp ned til hybel sommer 2024

Leiligheten fremstår med lyse og tidsriktige overflater. God standard på innredning og utstyr.

Selveierleilighet - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Flermannsbolig bygget i 1956. Bygningen antas fundamentert med støpt plate på stedlige masser. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående og liggende kledning. Takkonstruksjon med takstoler av tre, saltak takform, tekket med takstein (besiktiget fra bakkenivå).

INNVENDIG Gå til side

1. etasje:
Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med laminat og fliser. Takhøyden målt i stuen til: 2.51 m.

Kjeller:
Himlinger med malte plater. Vegger med malt betong, malte plater og panel. Gulv med laminat.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, dobbel servant på innredning og dusjhjørne med faste vegger. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

Bad Kjeller:
Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant på innredning og dusjhjørne med fast vegg. Elektrisk styrt vifte

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Kompisitt benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Integrert stekeovn, micro, induksjonstopp, kombinert kjøl/fryseskap, waterguard e.l. komfyrvakt, vinskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken kjeller:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert stekeovn, platetopp og kombinert kjøl/fryseskap. Oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp via elektrisk oppvarming og vedfyrt ovn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Halvorsens vei 20, 1365 BLOMMENHOLM
Gnr 9 - Bnr 258
3201 BÆRUM

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Beskrivelse av eiendommen

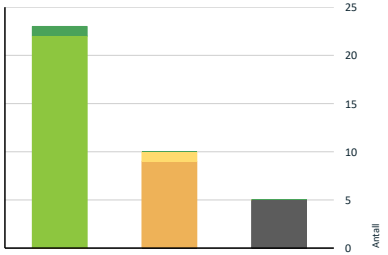
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det er tatt en del av bod/disp rom for å bygge større våtrom. Dette er godkjent av sameiet.

Sammendrag av boligens tilstand

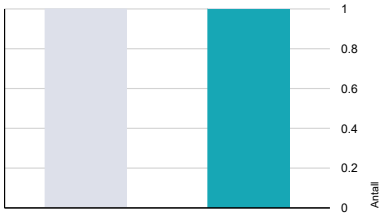
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Platting	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører - balkongdør utleiedel	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Halvorsens vei 20, 1365 BLOMMENHOLM
Gnr 9 - Bnr 258
3201 BÆRUM

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer - utleiedel	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1956

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2019, 2015.

Årstall: 2019

TG 1 Vinduer - utleiedel

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, anbefaler at tilstanden overvåkes jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Profilert entredør. Balkongdør med 3-lags isolerglass, 2019.

TG 2 Dører - balkongdør utleiedel

Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig. Anbefaler at tilstanden overvåkes jevnlig.

TG RU Platting

Platting på ca. 21 m2.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i trekonstruksjoner på ca. 29 m2. Rekkverk av trekonstruksjoner.

Halvorsens vei 20, 1365 BLOMMENHOLM
Gnr 9 - Bnr 258
3201 BÆRUM

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG RU Utvendige trapper

Utvendig trapp fra bakkeplan ned til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Andre utvendige forhold

Flermannsbolig bygget i 1956. Bygningen antas fundamentert med støpt plate på stedlige masser. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående og liggende kledning. Takkonstruksjon med takstoler av tre, saltak takform, tekket med takstein (besiktiget fra bakkenivå).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

1. etasje:
Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med laminat og fliser. Takhøyden målt i stuen til: 2.51 m.

Kjeller:
Himlinger med malte plater. Vegger med malt betong, malte plater og panel. Gulv med laminat.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.



TG RU Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger. dette anbefales utført i de kaldeste mnd i året.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med ildsted montert i stuen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Himlinger med malte plater. Vegger med malt betong, malte plater og panel. Gulv med laminat.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er utforede trevegger i underetasjen, utforede grunnmursvegger anses å være risikokonstruksjon med tanke på skjulte feil og/eller mangler. Det bør installeres inspeksjonsluker på utsatte steder for å lettere kontrollere evt. avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig. Anbefaler at tilstanden overvåkes jevnlig.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Boligen har elektrisk oppvarming og vedfyrt ovn.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, dobbel servant på innredning og dusjhjørne med faste vegger. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sveisemembran med dokumentert utførelse. Plastsluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, dobbel servant på innredning og dusjhjørne med faste vegger. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

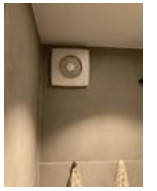
TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Halvorsens vei 20, 1365 BLOMMENHOLM
Gnr 9 - Bnr 258
3201 BÆRUM

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > BAD

Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant på innredning og dusjhjørne med fast vegg. Elektrisk styrt vifte

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

- Selger har etter befaring fjernet fliser og lagt nye fliser i vårsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på arbeidene. Det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad gitt krav i NS3600.

Tilstandsgraden settes etter NS3600, krav og veiledning for fastsetting av tilstandsgrad. Figur A.1. Tabell A.1 - Omfang av undersøkelse og kriterier for tilstandsgrad - innvendig. Pkt.1.3, Membran kan ikke konstanteres.Ny membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Lite tilgjengelig sluk, mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer og fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Manglende fuktsikring/drenering av innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig. Lukket dusjkabinett anbefales. Det kan også vurderes montering av waterguard/aquastop.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant på innredning og dusjhjørne med fast vegg.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Halvorsens vei 20, 1365 BLOMMENHOLM
Gnr 9 - Bnr 258
3201 BÆRUM

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Kompisitt benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Integrert stekeovn, micro, induksjonstopp, kombinert kjøl/fryseskap, waterguard e.l. komfyrvakt, vinskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert stekeovn, platetopp og kombinert kjøl/fryseskap. Oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger - kobber

Vannrør av kobber. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe plassert i stuen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Kontaktperson

TG 1 Varmtvannstank - utleiedel

Ca. 120 liters varmtvannstank.

TG 2 Varmtvannstank

ca. 200 liters varmtvannstank plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Halvorsens vei 20, 1365 BLOMMENHOLM
Gnr 9 - Bnr 258
3201 BÆRUM

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
2018.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

Tilstandsgraden er satt av hensyn til at det ikke er utført en offentlig kontroll av det elektriske de siste 5 år.

Tilstandsrapport





TG 0 Brannteknikse forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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

Halvorsens vei 20, 1365 BLOMMENHOLM
Gnr 9 - Bnr 258
3201 BÆRUM

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

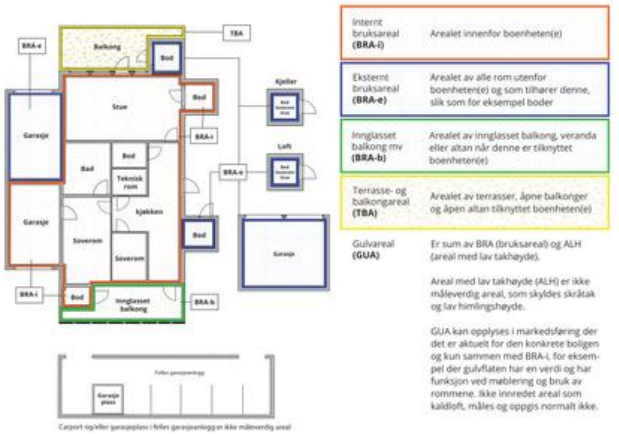
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Halvorsens vei 20, 1365 BLOMMENHOLM
Gnr 9 - Bnr 258
3201 BÆRUM

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	69			69	50
Kjeller	28			28	
Boder		11		11	
SUM	**97**	**11**			**50**
SUM BRA	**108**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Bad, Soverom, Stue/kjøkken, Soverom 2		
Kjeller	Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Entré		
Boder		2 boder	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er tatt en del av bod/disp rom for å bygge større våtrom. Dette er godkjent av sameiet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	97	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2025	Sigurd Unnestad	Takstingeniør
	Ørjan Lid Madsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	9	258		10		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Halvorsens vei 20, 1365 Blommenholm

Hjemmelshaver
Anine Tharaldsen, Ørjan Lid Madsen

Siste hjemmelsovergang

År
2018

Halvorsens vei 20, 1365 BLOMMENHOLM
Gnr 9 - Bnr 258
3201 BÆRUM

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kommunal info			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.03.2025	
2	27.03.2025	
3	27.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Halvorsens vei 20, 1365 BLOMMENHOLM
Gnr 9 - Bnr 258
3201 BÆRUM

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WL6472

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Nydalen
Oppdragsnr.	20-0226/24
Selger 1 navn	Ørjan Madsen
Selger 2 navn	Anine Tharaldsen
Gateadresse	Halvorsens vei 20
Poststed	BLOMMENHOLM
Postnr	1365

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 6
Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 20-0226/24

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Sprekk i flis i dusjsone på bad i hybel. Byttet ut alle fliser i dusjsone og lagt ny smøremembran og nye mosaikkfliser. Mars 2025. Gjort av Steinbygg Correa: orgnummer 925396915. Byttet også ut sillkonfuger på bad i 1 etasje. Det har vært en vannskade på innbygget vaskeromsmøbel på hovedbad etter lekkasje fra vaskemaskin. Lekkasjen er utbedret. Deler av vaskeromsmøbel som fikk vannskade er tørket opp, ikke skiftet ut pga vanskelig tilkomst. Sokkellister i front på vaskeromsmøbel er skiftet ut til lister med lufting (mars 2025). Vi hadde også en liten drypplekkasje fra armatur til vask på novedbad, hvor baderomsmøbel fikk en mindre skade innvendig på venstre side. Dette er tørket opp. Armeturene er skiftet ut og er nye (2024).

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Totalrenovert bad, nytt rør-i-rør system.
Arbeid utført av: Ekstrembygg AS og Norsk rørservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Lagt sveisemembran og nye rør samt rør-i-rør system. Totalrenovert bad av ekstrembygg AS.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Da vi kjøpte huset I 2018 var det noe fukt I bodene i kjeller. Huset ble drenert I 2021. Alt har tørket opp.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det har tidligere dryppet fra tak på terrasse fra balkongen over, ved mye regn. Forrige eier av etasjen over skiftet i den forbindelse ut gulv på terrasse og la ny membran på terrassen.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Sameiet har avtale med skadedyrfirma (Pellas) som rutinemessig setter ut kjemiske feller for forebygging. Vi har ikke hatt noen tilfeller av skader fra skadedyr.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Elfag expert: Totalrenovert elektrisk anlegg. Huus elektro: Laget spotter på terrasse
Arbeid utført av: Elfag expert / Huus Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 20-0226/24

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee lader i garasjen, tilknyttet Elaway

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Taksystemer: Lagt nytt tak i 2024 Jamtvelt AS: Ny drenering 2022/2023. I den forbindelse ble det bygget ny terrasse.

Arbeid utført av: Taksystemer AS/ Jamtvelt AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybel i underetasje, egen inngang.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Deler av bad i hoveddel er pusset opp fra tidligere soverom/disponibelt rom, som fra gammelt av har vært en bod. Dette er derfor opprinnelig registrert som fellesareal på tegningene. Arealet er godkjent i sameiet som tilhørende seksjonen (mars 2025, vedtak fra Årsmøte kan oversendes), og det er besluttet at leligheten skal reseksjoneres i samsvar med dette . Boder som er bygget inn i leilighetene er tilfelle for flere av leilighetene i samelet. Det er besluttet (januar 2025) at sameiet skal oppmåles på nytt for å korrigere for silke eldre arealavvik, for å vurdere om hele samelet skal reseksjoneres samtidig. Kostnader til reseksjonering av seksjonen dekkes av selger, med mindre sameiet beslutter å reseksjonere øvrige seksjoner samtidig. Da dekkes kostnadene av de alminnelige felleskostnadene. Forrige eier bygget hybel i kjeller i 2009 som den gang ble seksjonert inn og tinglyst på seksjonen.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 20-0226/24

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Felleskostnadene er i dag fastsatt ut ifra en eldre beregningsmåte, men ble revidert da samelet fikk ny forretningsfører rundt år 2020. Det er ikke besluttet om en eventuell reseksjonering av samelet vil medføre en endret beregningsmåte for felleskostnadene. Reseksjonering av seksjonen kan isåfall medføre en mindre økning i felleskostnadene, da eierbrøken potensielt kan få tillagt ca 4 kvadrat, gitt at felliskostnadene skal beregnes ut ifra reelle mål.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 20-0226/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

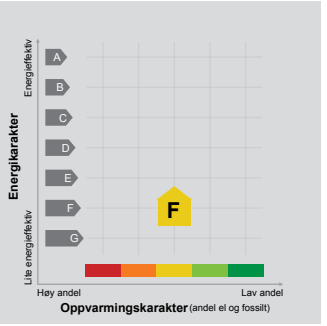
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 20-0226/24

ENERGIATTEST

Adresse	Halvorsens vei 20
Postnummer	1365
Sted	BLOMMENHOLM
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	258
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16163813
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-98028
Dato	26.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Etterisolering av yttervegg
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	97
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Engertunet sameie

Dato: 20.03.2025
Tid: kl. 18
Sted: Teams
Deltakere
Erik Bjørn, advokat og partner i Advokatfirmaet Delhn AS
Halvorsens vei 16: Seksjon 1 Ingrid Skaare, Seksjon 2 Katarzyna Turbak/styremedlem, Seksjon 3, Erlend Norviken , Seksjon 4 Dag Brede Ihle.

Halvorsens vei 18: 5 Solveig Emilsen, 6 Januarija Grine, 7 Michaela Nyberg (ikke til stede/fullmakt), Seksjon 8 Morten Westby/styrets leder.

Halvorsens vei 20: 9 Espen Hermansen, 10 Ørjan Madsen/styremedlem, 11 Frode Syverstuen og 12 Viktoria Crebay.

SAKSLISTE

1. **Åpning av møtet**
   - Innkalling godkjent.
   - Møteleder Morten Westby godkjent som møtets leder.
   - Referent Solveig Emilsen godkjent som referent.
   - Erlend Nordviken og Erik Bjørn godkjent til å signere og godkjenne møtereferatet.

   Styrets leder presenterte advokat Erik Bjørn, som er engasjert av styret med bakgrunn i kompleksiteten i denne saken. Styreleder oppsummerte kort om saken fremlagt fra seksjon 10 og 7 og styrets forslag til tillegg i saken og forslagsstiller la frem saken fra deres ståsted basert på opplysningene i innkallingen til ekstraordinært årsmøte.

   Merknad:

   Styrets leder tilbakeviste en påstand om inhabilitet, fremsatt i en epost sendt alle seksjonseiere 19.03 fra seksjon 10.

   I eposten står det: «Vi er kjent med at advokaten er en god venn av (Solveig) Emilsen som selv har deltatt i styrets behandling rundt det omstridte vedtaket. Vi stiller derfor tvil rundt advokatens upartiskhet. En advokat argumenterer på vegne av oppdragsgiver for å fremme deres argumenter, noe som ikke nødvendigvis betyr at dette er den riktige tolkningen av en sak».

   Advokat Erik Bjørn og seksjonseier i nr. 5 Solveig Emilsen tilbakeviste påstanden som uriktig og meddelte at de ikke kjenner hverandre.

2. **Forslag til vedtak fra seksjon 7 og 10 vedr badrommet i nr. 10**
   Det ble stemt over forslaget tre ganger.
   Avstemning 1:
   Forslag til vedtak:
   Sameiet godkjenner at det aktuelle arealet på badet til Seksjon 10 overføres til Seksjon 10 og innlemmes som en del av seksjonens hoveddel. Arealet vil ikke lenger være et fellesareal, og sameiet frafaller enhver rett til dette arealet.
   Resultat: Ikke godkjent med 2/3 flertall (7 stemmer for/5 stemmer mot).

   Avstemning 2:
   Forslag til vedtak:
   Sameiet godkjenner at det aktuelle arealet på badet til Seksjon 10 overføres til Seksjon 10 og innlemmes som en del av seksjonens hoveddel. Arealet vil ikke lenger være et fellesareal, og sameiet frafaller enhver rett til dette arealet. Sameiet reseksjoneres i samsvar med dette. Kostnadene til reseksjoneringen dekkes av seksjon 10, med mindre sameiet beslutter å reseksjonere øvrige seksjoner samtidig. Da dekkes kostnadene som alminnelige felleskostnader.
   Resultat: Ikke vedtatt med 2/3 flertall (4 stemmer for/8 stemmer mot).

   Avstemning 3:
   Forslag til vedtak:
   Sameiet godkjenner at det aktuelle arealet på badet til Seksjon 10 overføres til Seksjon 10 og innlemmes som en del av seksjonens hoveddel. Arealet vil ikke lenger være et fellesareal, og sameiet frafaller enhver rett til dette arealet. Sameiet reseksjoneres i samsvar med dette. Kostnadene til reseksjoneringen dekkes av seksjon 10, med mindre sameiet beslutter å reseksjonere øvrige seksjoner samtidig. Da dekkes kostnadene som alminnelige felleskostnader. Vedtak 30. april 2024 som gjaldt overføring av fellesareal i kjeller til snr. 10 settes til side, og skal ikke lenger gjelde. Snr. 10 frafaller ethvert krav knyttet til dette.
   Resultat: Forslaget enstemmig vedtatt.

   Følgende forslag ble enstemmig vedtatt:

3. Fordi Ørjan i nr. 20 ønsker å fratre som styremedlem ble Espen Hermansen enstemmig valgt inn som nytt styremedlem, slik at nr. 16, 18 og 20 har minst ett medlem fra hvert hus i sameiet.

Erik Bjørn
Erik Bjørn (Mar 24, 2025 19:38 GMT+1)

Erik Bjørn

24/03/25

Erlend Norviken
Erlend Norviken (Mar 24, 2025 15:19 GMT+1)

Erlend Norviken

24/03/25

VEDTEKTER
FOR ENGERTUNET BOLIGSAMEIE
Vedtatt i sameiermøte
den 15. juni 2020
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE
Sameiets navn er Engertunet Boligsameie, og har gårdsnummer 9 og bruksnummer 258 i Bærum kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13.12.1983.

Sameiet består av 12 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 13.12.1983.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT
2.1
Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, fremleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer
2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer
Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og forøvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

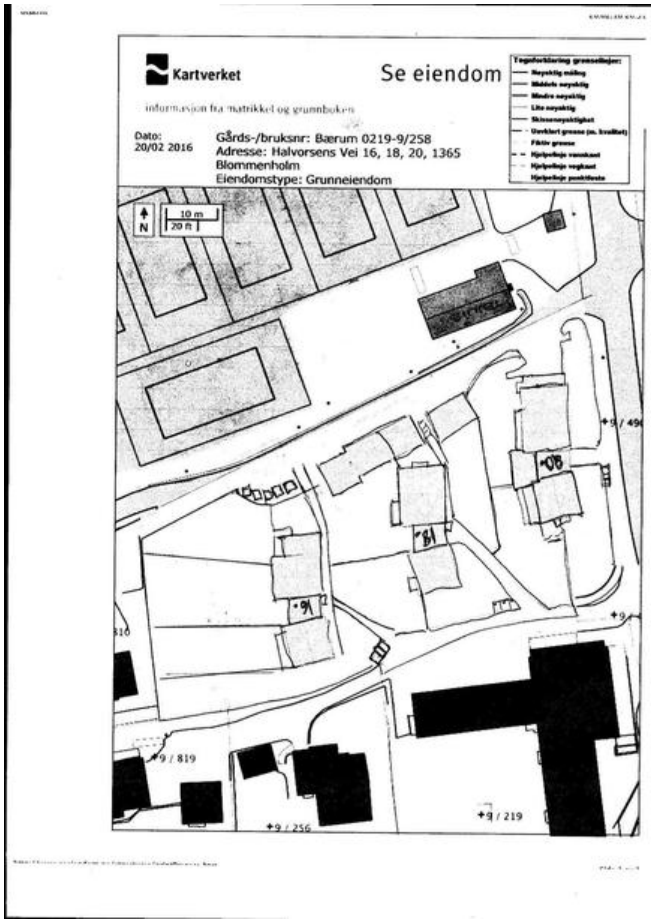
Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Husdyrhold
Det er tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Dette forutsetter at husdyret

ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

2.3.3 Midlertidig bruksrett til fellesareal
Det kan vedtektsfestes at en sameier skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

I dag er utearealer fordelt som følger, se skisse under.



2.3.4 Ladepunkt for elbil
En seksjonseier kan til selvkost og med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i garasjen seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.3.5 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes dokumenterte nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3. VEDLIKEHOLD/ FORSIKRING
3.1 Bruksenhetene
Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt godkjent inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske anlegg til og med bruksenhetens sikringsskap. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer
Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler den enkelte seksjonseier.

4. FELLESKOSTNADER
Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte

bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Felleskostnadene bygger på beregning enstemmig vedtatt på årsmøte i 2014. Det er vedtatt at følgende poster[1] reguleres etter størrelse på seksjonene:

- Kommunale avgifter: Vann/avløp/renovasjon
- Forsikring
- Budsjettert reparasjon/vedlikehold

Videre er det vedtatt at følgende poster fordeles likt på alle seksjoner:
- Honorar
- Strøm fellesarealer
- Smømåking
- Bankomkostninger
- Huseiernes landsforbund
- TV/Internett
- Diverse omkostninger

Regnskapsansvarlig kan hvert år ved 1. januar justere felleskostnadene i forhold til økte faktiske utgifter for de enkelte postene.

For poster som reguleres etter størrelse på seksjonene skal det legges til grunn en 40/60 fordeling av «små» og «store» leiligheter. Hva som anses som «liten» og «stor» leilighet er basert på en grov oppmåling av bygningens ytre vegger i 2014. Leiligheter som vender mot nord/tennisbanen regnes som store. Leiligheter i motsatt ende, som vender mot sør/nummer 12, regnes som små.

Kostnader forbundet med større vedlikehold som faller utenfor de ordinære postene fordeles etter tilsvarende 40/60 prinsipp. Disse kan kreves inn som ekstraordinære innbetalinger dersom betalingsevnen er tilstrekkelig, eller legges til på felleskostnadene. Hvilket alternativ som benyttes kan forsøkes tilpasses den enkelte seksjon.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. ÅRSMØTET
6. 1

[1] Betegnelsen på noen av postene er justert for aktuelle poster i 2021, slik at disse er oppdatert etter dagens betegnelser

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

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg, men har ikke stemmerett.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

6. 2 Innkalling til årsmøtet
Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sekjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:
- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annenmøteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede.
Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET
7. 1 Styret
Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 2 varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.
Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE
Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR
Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, uhell eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

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

12. FRAVIKELSE
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av

eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN
Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER
Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav. Endres vedtektene må dette registreres i Foretaksregisteret av styrets leder.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 .

SAMSVARSERKLÆRING

Elfag Expert

- I henhold til Forskrift om lavspenningsanlegg §12 er installatøren pålagt å utstede en erklæring om samsvar mellom sikkerhetskravene i forskriften og utførelsen av installasjonen.
- Samsvarserklæringen skal leveres eier/kunden sammen med sjekkliste ved sluttkontroll og annen dokumentasjon.
- Eier av anlegget plikter å oppbevare samsvarserklæringen så lenge installasjonen varer. Installatøren plikter å oppbevare en kopi i 5 år.

ERKLÆRING OM AT PLANLEGGING/UTFØRELSE AV INSTALLASJONEN ER I SAMSVAR MED SIKKERHETSKRAVENE I FORSKRIFT OM ELEKTRISKE LAVSPENNINGSANLEGG

Ordre nr.:	Kunde: Anine Tharaldsen
Postnr.: 1365	Blomenholm

ANLEGG

Adresse: Halvorsensveie 20	
Postnr.: 1365	Poststed: Blomenholm

ANVENDELSE

Nyanlegg	Utvidelse	x Endring
Anvendte normer: x NEK 400 : 2014	Andre/spesifiser:	
Andre tekniske spesifikasjoner:		

BESKRIVELSE AV ANLEGGET

Følgende er utført:

Leilighet	Antall
Hovedbad	
Varmekabel	1
armeringsnetting	1
Termostat	1
Montering og levering av Downleiligts SG Junistar Gyro 6 w LED hvit	6
Stikk dobble ip 44	1
Lampepunkt over speil	1
Dimmerled	1
Fremføring av kurs for bad og gang	1
16 A kurs for Vaskemaskin	1
16 A kurs for Tørketrommel	1
Opplegg for vifte med bryter	1
Vifte med fuktsensor	1
Gang	
Varmekabel	1
Opplegg for termostat	1
Montering og levering av Downleiligts SG Junistar Gyro 6 w LED hvit	4
Dimmerled	1

SAMSVARSERKLÆRING

Elfag Expert

Stikk dobble	1
Soverom 1	
Stikk dobble	3
Stikk dobble	1
Dimmerled til nåværende takpunkt	1
Graderobe/walk-in	
Stikk dobble	2
Dimmerled	1
Montering og levering av Downleiligts SG Junistar Gyro 6 w LED hvit	2
Soverom 2	
Stikk dobble	2
brytepunkt	1
Kjøkken	
25 A Komfyr kurs	1
Komfyrvakt	1
Kurs for komfyrovn	1
kurs oppvaskmaskin	1
fremføring av 16 kurs for kjøkken	1
Montering og levering av Downleiligts SG Junistar Gyro 6 w LED hvit	4
Dimmer led	1
opplegg for takpunkt	1
Stikkontakter for kjøleskap, vifte,popp up og bruksontakter	8
Stikk ved gulv	2
Pop-Up Strømsøyle 3 Stikk 2 USB LED	1
Stue	
Stikk ved gulv	4
6 veis stikk for TV	1
X-comfort dimmeaktuator med dimmebryter	2
Fremføring av ny 16 A kurs	1
opplegg for takpunkt	2
TV uttak/data uttak coax og cat kabel	1
Terrasse	
Utvendig atikk	1
16 A kurs for terrasse	1
Lampepunkt	1
Brytepunkt	1
Garasje	
Opplegg for El-billader, Saltoboks 572 med 32 A kurs inntil 10 m	1
Endring fra 10-25m må legges irør	1
Fordeling	
fordeling hoved, overpeningsvern	1
Seriemåler hybel	1
Diverse	

Elsikkerhetsdokumentasjon

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

Elfag Expert

Leielighet

Elektroinstallatør

Firma/Navn:	Elfag Expert AS. Org.nr. 914322162
Kontaktperson:	Roger Storbråten
Adresse:	Vardesvingen 15
Postnr/Sted:	2020 Skedsmokorset
Telefon:	952 05 104
Epost:	roger.storbraten@gmail.com

Oppdragsgiver (Kunde)

Firma/Navn:	Anine Tharaldsen
Kontaktperson:	
Adresse:	Halvorsensvei 20
Postnr/Sted.	1365 Blomenholm
Telefon:	95096146
Epost:	anine.tharaldsen@nfd.dep.no

Ordre

Ordrenummer:

Kunde

Kundenummer:

Anleggsadresse

Firma/Navn:				
Adresse:	Halvorsensvei	Hus nr:	20	Bokstav:
Postnr/Sted:	1365 Blomenholm	Boligmappe nr:		

Anlegg - Kontaktperson

☒ Eier	☐ Bruker	☐ Annet	Telefon:
Navn:	Privat		Epost:

Rapportens omfang

☒ Hele anlegget ☐ Anleggsdel: Leielighet

Sjekkpunkt

Anleggssikkerhet	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?	☐	☒	☐	
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?	☒	☐	☐	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	☐	☐	☒	
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	☒	☐	☐	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	☒	☐	☐	
Har du vurdert type komfyrvakt?	☒	☐	☐	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	☒	☐	☐	
Skal det monteres ladepunkt for elbil?	☐	☒	☐	
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	☐	☐	☒	Bruk av eksisterende
Har du vurdert type overspenningsbeskyttelse?	☒	☐	☐	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	☐	☒	☐	
* Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	☒	☐	☐	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	☐	☒	☐	
* Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom?	☒	☐	☐	
* Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	☐	☐	☒	
Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?	☐	☐	☒	
* Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	☒	☐	☐	

... Fortsettelse fra forrige side

☐ Hele anlegget ☐ Anleggsdel:

Sjekkpunkt

Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	☐	☐	☒	
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	☐	☒	☐	
* Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	☐	☐	☒	Eksisterende anlegg demonteres og erstattes med nytt
* Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	☐	☐	☒	Se punkt over
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	☒	☐	☐	
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	☒	☐	☐	
Kompetanse	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	☒	☐	☐	
Eventuelt	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	☒	☐	☐	
Informasjon	OK	Avvik	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	☒	☐	☐	

Risikovurdert av:

Navn	Sotek
Dato:	27. november 2018
Signatur:	Sotek

Eier/Bruker (ved behov):

Navn:	
Dato:	
Signatur:	

SAMSVARSERKLÆRING

Elfag Expert

Demontering av gamelt/ deponering	6

INSTALLATØR

Navn: Elfag Expert AS	Organisasjonsnr: 914322162
Adresse: Vardesvingen 15	
Postnr.: 2020	Poststed: Skedsmo

Undertegnede erklærer med dette at anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg, kapittel V. Dokumentasjon i henhold til § 12 er overlevert eier av anlegget. oversikt over levert dokumentasjon fremgår av sjekkliste for dokumentasjon, ark4-33

Elfag Expert AS

2/8/19 Skedsmo Roger Pettersen

Dato Sted Underskrift: Firmastempel

Elfag Expert
Vardesvingen 15
2020 Skedsmo
Tlf:95205104

KORTSLUTNINGSVERDI-ER:
IkMaks:
IkMin:
IjMaks:
IjMin:

Anl.nr: **Halvorsens vei 20**
Målernr:
Fordelingssystem:
Systemspenning:

ADVARSEL!
Anleggseier er ansvarlig for at anlegget til enhver tid er i forsvarlig stand etter gjeldende krav

Kursfortegnelse for tavle:

Kurs nr.	Beskrivelse:	In (a)	Kar	Tverrsnitt mm²	JFB mA	Ref.inst metode	Lengde
1	Hovedsikring	32	C				
2	~~Hybel~~ Hovedsikring hybel 25A	~~16~~	~~C~~	~~2.5~~	~~30~~		
3	~~Hybel~~	15	B	2.5	30		
4	Seriemåler til hybel						
5	V.V.B	13	C	1.5	30		
6	Entre, sov og garderobe	10	B	1.5	30		
7	Tørkertrommel	15	B	2.5	30		
8	Platetopp	25	C	2.5	30		
9	Stue og terasse	15	C	2.5	30		
10	Stekeovn	15	B	2.5	30		
11	Forbruk kjøkken	15	C	2.5	30		
12	Bad	15	C	2.5	30		
13	Terasse varme	15	C	2.5	30		
14	Oppvask	15	C	2.5	30		
15	Vaskemaskin	15	C	2.5	30		
16	OVERSPENNINGSVERN						
17							
18							
19							
20							
21							
22							
23							
24							
25							
26							

Bruksanvisning for jordfeilautomat
Funksjonstest:
Funksjonstest skal **utføres regelmessig ved å trykke på testknappen.**
Når jordfeilautomat kobler ut:

1. **Bryterens betjeningshåndtak (sort)** ligger i nedre posisjon, gul **indikator er synlig i høyre vindu over håndtaket, Utkobling på grunn av jordfeil**
2. 2. Bryterens betjeningshåndtak(sort) ligger i nedre posisjon, ingen indikatorflagg synlig. **Utkobling på grunn av kortslutning** eller overlastning i begge tilfeller.

Frakoble belastninger som mistenkes å forårsake feilen, legg deretter håndtaket i øvre posisjon.
Dersom bryteren ikke vil ligge inne (**i øvre posisjon) er feilen fortsatt tilstede. Kontakt autorisert installatør for utbedring av feilen**

Bruksanvisning for jordfeilautomat
Funksjonstest:
Funksjonstest skal utføres regelmessig ved å trykke på testknappen.
Når jordfeilautomat kobler ut:

1. Bryterens betjeningshåndtak (sort) ligger i nedre posisjon, gul indikator er synlig i høyre vindu over håndtaket, Utkobling på grunn av jordfeil
2. 2. Bryterens betjeningshåndtak(sort) ligger i nedre posisjon, ingen indikatorflagg synlig. Utkobling på grunn av kortslutning eller overlastning i begge tilfeller.

Frakoble belastninger som mistenkes å forårsake feilen, legg deretter håndtaket i øvre posisjon. Dersom bryteren ikke vil ligge inne (i øvre posisjon) er feilen fortsatt tilstede. Kontakt autorisert installatør for utbedring av feilen

Elsikkerhetsdokumentasjon

Sluttkontroll

Elfag Expert

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Leielighet

Elektroinstallatør

Firma/Navn:	Elfag Expert AS. Org.nr. 914322162
Kontaktperson:	Roger Storbråten
Adresse:	Vardesvingen 15
Postnr/Sted:	2020 Skedsmokorset
Telefon:	952 05 104
Epost:	roger.storbraten@gmail.com

Oppdragsgiver (Kunde)

Firma/Navn:	Anine Tharaldsen
Kontaktperson:	
Adresse:	Halvorsensvei 20
Postnr/Sted:	1365 Blomenholm
Telefon:	95096146
Epost:	anine.tharaldsen@nfd.dep.no

Ordre

Ordrenummer:	

Kunde

Kundenummer:	

Anleggsadresse

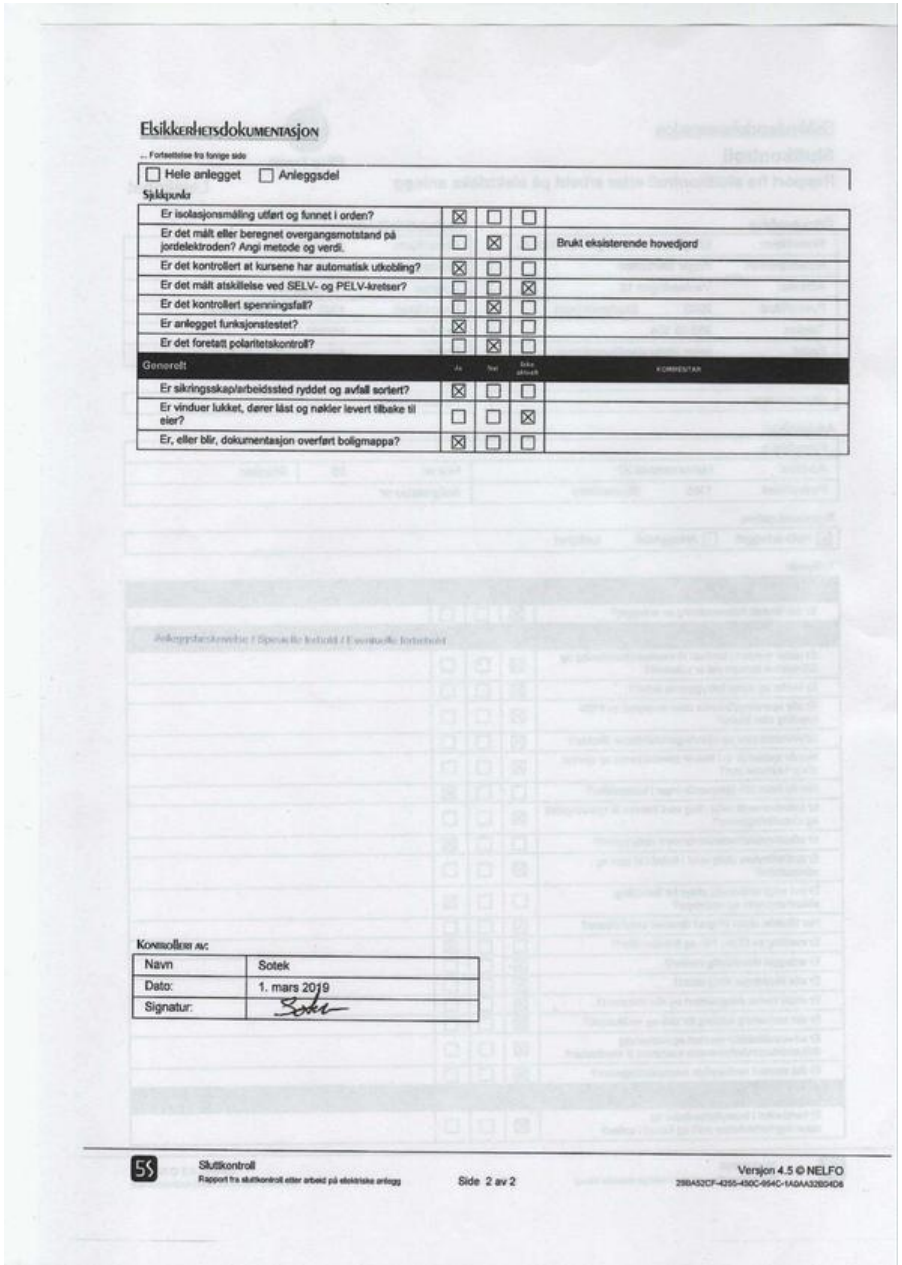
Firma/Navn:				
Adresse:	Halvorsensvei 20		Hus nr: 20	Bokstav:
Postnr/Sted:	1365	Blomenholm	Boligmappe nr:	

Rapportens omfang

☒ Hele anlegget ☐ Anleggsdel: Leilighet

Sjekkpunkt

Risikovurdering	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	☒	☐	☐	
Visuell kontroll	**Ja**	**Nei**	**Ikke aktuelt**	**KOMMENTAR**
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	☒	☐	☐	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	☒	☐	☐	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☒	☐	☐	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	☒	☐	☐	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	☒	☐	☐	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	☐	☐	☒	
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	☒	☐	☐	
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	☐	☐	☒	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	☒	☐	☐	
Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling, sikkerhetsbryter og nødstopp?	☐	☐	☒	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	☒	☐	☐	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	☐	☐	☒	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	☒	☐	☐	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	☒	☐	☐	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	☒	☐	☐	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	☒	☐	☐	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	☒	☐	☐	
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	☒	☐	☐	
Måling/prøving	**Ja**	**Nei**	**Ikke aktuelt**	**KOMMENTAR** **VERDI**
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☒	☐	☐	



Elsikkerhetsdokumentasjon

... Forsettelse fra forrige side

☐ Hele anlegget ☐ Anleggsdel

Sjekkpunkt

Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	☐	☒	☐	Brukt eksisterende hovedjord
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	☒	☐	☐	
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	☐	☐	☒	
Er det kontrollert spenningsfall?	☐	☒	☐	
Er anlegget funksjonstestet?	☒	☐	☐	
Er det foretatt polaritetskontroll?	☐	☒	☐	
Generelt	**Ja**	**Nei**	**Ikke aktuelt**	**KOMMENTAR**
Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	☒	☐	☐	
Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	☐	☐	☒	
Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?	☒	☐	☐	

Kontrollert av:

Navn	Sotek
Dato:	1. mars 2019
Signatur:	Sotek

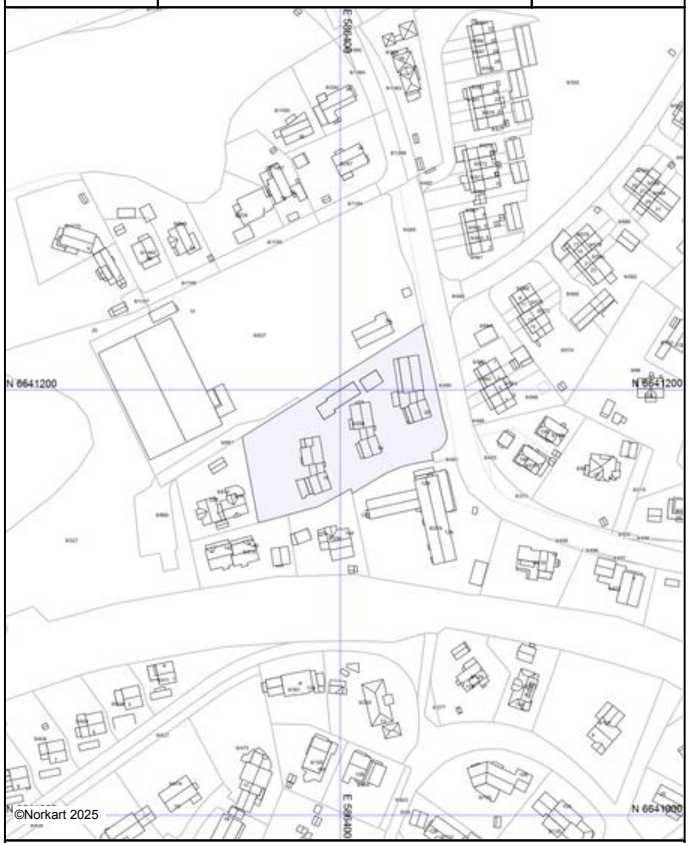
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 9/258/0/10
Adresse: Halvorsens vei 20
Utskriftsdato: 26.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

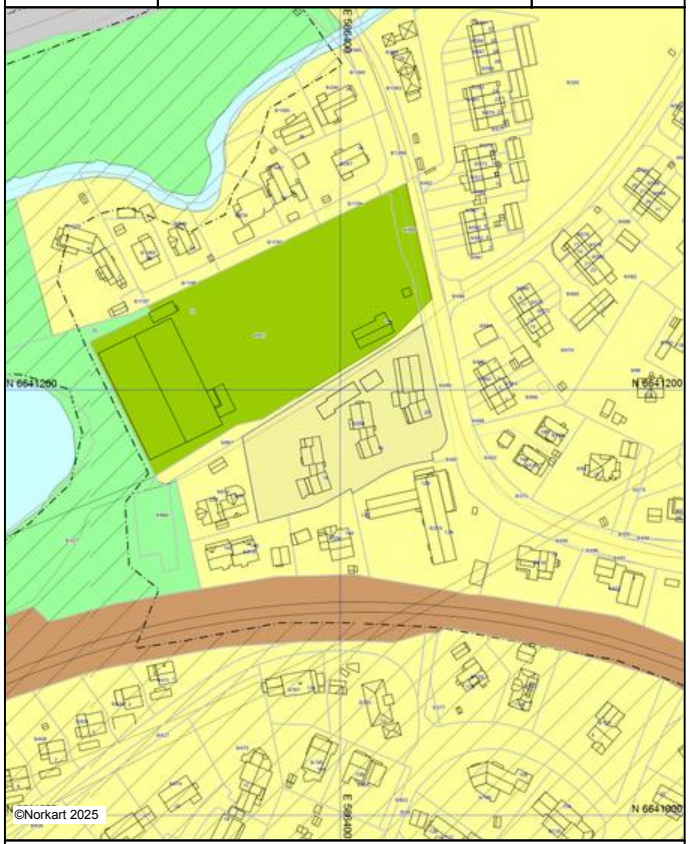
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 9/258/0/10
Adresse: Halvorsens vei 20
Utskriftsdato: 26.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende
- Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - nåværende
- Turdrag - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Jernbane - nåværende
- Jernbane tunnel - nåværende
- Kollektivtrase - nåværende

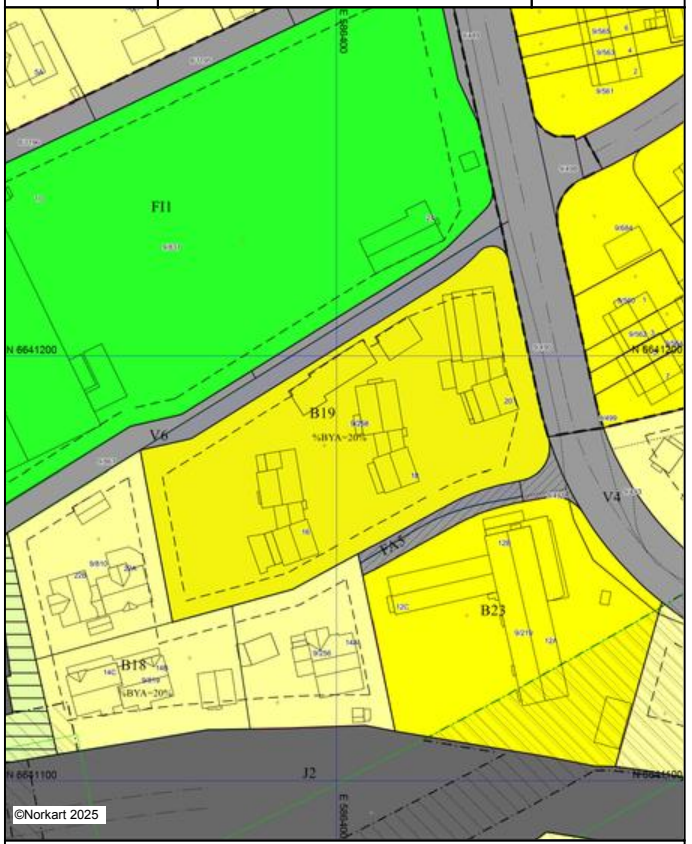
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 9/258/0/10
Adresse: Halvorsens vei 20
Dato: 26.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Andre planobjekter
- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Jernbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Turveg
- Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Andre sikringssoner

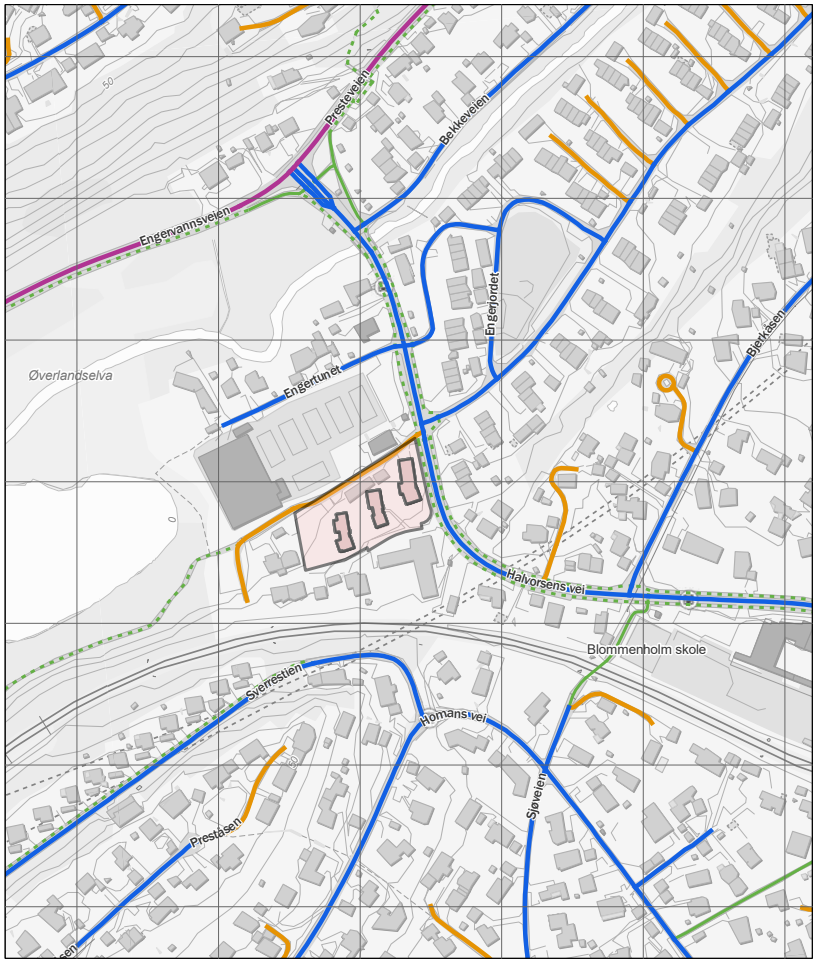
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 9/258/0/10
Adresse: Halvorsens vei 20, 1365 BLOMMENHOLM

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 26/03/2025



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

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 9/258/0/10
Adresse: Halvorsens vei 20
Utskriftsdato: 26.03.2025
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

Reguleringsplan grense

Planforslag (Reguleringsplan og bebyggelsesplan

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 9/258/0/10
Adresse: Halvorsens vei 20
Dato: 26.03.2025
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



©Norkart 2025

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

Kommuneplanens arealdel 2022-42

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 6403470

Oppdatert etter 2.gangs behandling i Kommunestyret 21.06.2023, med punkter unntatt for rettsvirkning på grunn av innsigelser

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

Hensikt ... 3

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler ... 4

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

Barn og unge ... 7

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5) ... 7

Arkitektur, kulturminner og landskap ... 7

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer ... 12

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

Mobilitet og parkering ... 14

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

Handel og senterstruktur ... 18

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur ... 19

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8) ... 19

21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8) ... 20
22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8) ... 21
23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1) ... 21
24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6) ... 21
25. Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6) ... 22
26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3) ... 23
27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4) ... 24

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL ... 24

28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5) ... 24
29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10) ... 26
30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10) ... 26
31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10) ... 26
32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10) ... 26
33. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2) ... 27
34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3) ... 28
35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4) ... 28

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER ... 28

36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c) ... 28
37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c) ... 28
38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c) ... 29
39. Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c) ... 29
40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c) ... 29
41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a) ... 30
42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.) ... 30
43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b) ... 30
44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e) ... 31

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

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

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

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

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

2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.

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

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

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

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

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

3.1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.
3.2. Plankravet gjelder også områder avsatt til bebyggelse og anlegg som omfatter uregulert vei.
3.3. I områder regulert til boligformål, der planen er vedtatt før 1.7.2009, kan det ikke fradeles ny eiendom for bebyggelse før det er gjennomført en ny planprosess, enten i form av ny reguleringsplan eller endring av eksisterende reguleringsplan.

3.4. Unntak fra plankrav (pbl § 11-10 nr.1)
I områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder
3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

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

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

c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m2 for enebolig og 1400 m2 for tomannsbolig.
d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner
e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m2 BRA
f. sammenslåing av boenheter
g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring
h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø
i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:
a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m2 BRA på næringsbygg eller næringseiendom, innenfor % BYA = 20 %.
b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m² BRA.

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

4.1. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.
4.2. Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.
4.3. Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.
4.4. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.

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

5.1. Geografisk avgrensning
Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

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

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nytekning og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder
7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter
7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.
7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.
7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitekturens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

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

7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.
7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.
7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

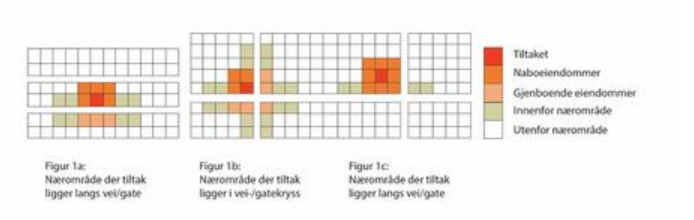
7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser eller gater.

7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

7.4.3. Småhusområder

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



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

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

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

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

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

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

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

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

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

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

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

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

7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m² per boenhet avsettes til lek.

- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

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

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

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

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

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

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

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

a. Bruk av tilleggsarealer bør som hovedregel unngås. Dersom tilleggsarealer skal benyttes, må:

- Arealet ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafikksikker adkomst.
- Arealene ikke være støyutsatt, ligge i kaldluftsoner, eller i områder med luftforurensning og ha gode solforhold

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

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

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

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

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

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

Retningslinje

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

10.5. Lysforurensning

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

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

11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.

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

Retningslinjer:

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

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

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

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

13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

14.1. **Strand og kystsone**

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

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

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

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

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

14.2 **Kyststi**

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

Mobilitet og parkering

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



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

15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for

- Ny bebyggelse over 1000 m² BRA

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

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

til rette for separate anlegg, skal dette omtales i plansaken. Møtepunkter mellom sykkelforbindelser og bilvei skal sikres særskilt, spesielt der barn og unge sykler til skole og fritidsaktiviteter.

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) (Innsigelse – Unntatt rettsvirkning i påvente av mekling)

17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.
Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell for parkeringsområder

Retningslinjer:
Det skal avsettes plass for bilder og sykler i samsvar med følgende soneinndeling.
Soneinndeling 1-4 fra Kommunedirektørens alternativ endres slik at sone 3 og 4 slås sammen til ny sone 3.

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

	Sone 1	Sone 2	Ny sone 3
BOLIG			
Sykkel	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA
Bil	Leilighet maks 0,8. 100m2	Leilighet maks 1,1. 100m2	Leilighet

	-Rekkehus: 1 p-plass pr. 100m2 BRA -Ene-/tomannsbolig: maks 2, 0 pr boenhet pr. 100m2	-Rekkehus: 1,2 p-plass pr. 100m2 BRA -Ene-/tomannsbolig: maks 2, 0 pr boenhet pr. 100m2	1,0-1,2 p-plass pr. 100m2 BRA Rekkehus: min 1,2 pr 100m2 BRA Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet
Parkeringsnormen for leiligheter kan reduseres dersom det tilrettelegges for miljøvennlig bilpoolordning. Med inntil xX%	Inntil 25 %	Inntil 20 %	Inntil 10 %
Parkeringsnormen for leiligheter kan reduseres med inntil 20 % for den andel av leilighetene som er under 50 m2. Dette gjelder for reguleringsplaner med mer enn 25 boliger.	Inntil 20 %	Inntil 20 %	Inntil 20 %
KONTOR			
Sykkel	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,25 pr 100m2 BRA	Maks 0,5 per 100m2 BRA	Maks 0,7 per 100m2 BRA
Forretning og service			
Sykkel	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min .2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,7	Maks 0,7	Maks. 1,5 p-plass pr. 100m2 BRA
Undervisning			
Sykkel	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,5	Maks 0,7	1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA
Barnehage			
Sykkel	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,5	Maks 0,7	1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA

17.2. **Frikjøpsordningen:** Der det settes krav om parkeringsplasser i sone 1, 2 og 3 kan kommunen, i tråd med pbl § 28- 7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen

grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.

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

17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

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

Handel og senterstruktur

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

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

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

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

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

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

Framtidig by/ Byområder	**Områdesenter**	**Lokalsenter**
Regionbyen Sandvika	**Bekkestua**	**Østerås**
Lysaker	**Høvik**	**Haslum**

Fornebu (byen)[1]	**Stabekk**	**Eiksmarka**
	Kolsås	**Vøyenenga**
	Bærums Verk	**Slependen**
		Gjettum
		Rykkinn
		Jar

Retningslinjer:

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

19.2. **Funksjonsblanding**

19.2.1. Alle byområdene tilrettelegges for bebyggelse med høy bolig- og arbeidsplasskonsentrasjon, herunder offentlig og privat tjenesteyting. I Regionbyen Sandvika tilrettelegges det i tillegg for handel, forsknings- og utdanningsinstitusjoner, herunder boliger for studenter, og for kultur og rekreasjon, samt øvrige sentrumsformål for hele kommunen og regionen.

Innsigelse – unntatt rettsvirkning i påvente av innsigelse:

19.2.2. Områdesenter skal ha moderat utnyttelse og variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor, kulturtilbud og tjenesteyting.

19.2.3. Lokalsentrene skal dekke lokalområdenes behov for daglig handel og tjenester.

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

20.1.1. Det kan stilles krav om klimabudsjett i reguleringsplaner og klimaregnskap ved tiltak for nullutslippsområdene Fornebu, Sandvika, Lysaker og Bekkestua.

20.1.2. Det kan stilles krav til ombrukskartlegging av eksisterende bygningsmasse ved riving eller rehabilitering.

20.1.3. I alle plansaker skal det vurderes muligheten for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid (ombygging fremfor rivning), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.

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

20.1.4. Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram. Kommunen kan kreve sluttrapport på miljøoppfølgingsplanplan ifm. søknad om ferdigattest.

20.1.5. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomster og miljømålet til vannforekomsten.

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.
23.2. All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentaksintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.
23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:
    - *20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²)*
    - *100 meter fra elver*
23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.
23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.
23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

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

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

24.2. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
24.3. I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i angitte avvikssoner, basert på en helhetlig vurdering, se planens punkt 25.7 om avviksområder.
24.4. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

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

25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.
25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

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

Retningslinjer:

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

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

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

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

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

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

strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

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

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² per plass.
c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m² per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.
e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m2 BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

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

28.2.4. Høyder

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

e. I uregulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

28.2.5. Adkomst

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

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

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

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

30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.
30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

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

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

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

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

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. **Næringsparker**

32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker
a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes

plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.
Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

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

32.2. **Næringsbebyggelse**

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

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

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

Retningslinjer:

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

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

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.

35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

Retningslinjer:

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

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

37.1. Generelle retningslinjer

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

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

38.1. Generelle retningslinjer
38.1.1. I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.
38.1.2. Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)
38.1.3. Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.
38.1.4. Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.

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

39.1.1. Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.
39.1.2. Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.
39.1.3. Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.

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

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

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

41.1. Innenfor området angitt som flomsoner (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).
41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.
41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

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

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

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

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

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

43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen

43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

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

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

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

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

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

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2005002

I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 30.08.2006 godkjent disse bestemmelser.

I medhold av § 28-1 nr. 2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har det faste utvalg for plansaker i møte 28.05.2009 vedtatt mindre vesentlig endring/tillegg av disse bestemmelsers § 8 merket i kursiv.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NYTT DOBBELTSPOR LYSAKER - SANDVIKA

§ 1 - HENSIKT
Planen skal legge til rette for etablering av nytt dobbeltspor Lysaker – Sandvika for å styrke kollektivtilbudet i Oslo-området.

BYGGEOMRÅDER – (PBL § 25.1.ledd nr.1)

§ 2. Boliger - frittliggende småhusbebyggelse
Omfatter feltene **B1a, B1b, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B9, B10, B11, B12a, B12b, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B20, B21, B22.**
Grad av utnytting skal ikke overstige %BYA = 15% for feltene B2, B3, B12a, B12b, B15, B17, B20, B21 og B22. Grad av utnytting skal ikke overstige %BYA = 20% for feltene B1a, B4, B5, B9, B10,B11, B13, B14, B16, og B18.
Følgende felt er fullt utbygget: B1b, B6, B7 og B23.
Innenfor feltene B20 og B21 kan det tillates oppført garasje utenfor viste byggegrenser mot vei.

Tomt for enebolig og tomannsbolig skal ikke være mindre enn henholdsvis 700 og 1000 m2 netto, og ikke brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:2.
Bebyggelsens utforming og plassering skal tilpasses strøkets karakter.
Plass for garasje skal dekkes innenfor angitt %BYA.
Biloppstillingsplasser kommer utenom angitt %BYA.
Antall biloppstillingsplasser og garasje skal avsettes i henhold til den til enhver tid gjeldende norm.
Felt B9 kan utbygges med maksimalt 2 tomannsboliger. Det skal avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 200 m2 pr. boligenhet.

Ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav til innendørs luftoverført støy, vibrasjoner og strukturlyd fra jernbane.
Grenseverdier i retningslinje T-1442, tabell 2 gjøres gjeldende for utearealer for rekreasjon og lek.
Innenfor deler av felt som ligger over sikringssoner JU1A – JU5A gjelder bestemmelsene i § 7c.

Innenfor deler av felt som ligger over sikringssoner JU1B – JU5B gjelder bestemmelsene i § 7d.

Eksisterende bebyggelse markert på plankartet innenfor feltene B1b og B4 skal bevares, jfr.§ 11.
Deler av feltene er regulert som midlertidig trafikkområde, jfr.§ 14.

§ 3. Boliger - konsentrert småhusbebyggelse
Omfatter felt B19.
Grad av utnytting skal ikke overstige %BYA = 20%.
Bebyggelsens utforming og plassering skal tilpasses strøkets karakter.
Det skal avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 200m2 pr. boligenhet.
Plass for garasje skal dekkes innenfor angitt %BYA.
Biloppstillingsplasser kommer utenom angitt %BYA.
Antall biloppstillingsplasser og garasje skal avsettes i henhold til den til enhver tid gjeldende norm.

Ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav til innendørs luftoverført støy, vibrasjoner og strukturlyd fra jernbane.
Grenseverdier i retningslinje T-1442, tabell 2 gjøres gjeldende for uteareal er for rekreasjon og lek.

§ 4. Boliger - blokkbebyggelse
Omfatter felt B8.
Som grunnlag for utbyggingen skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan.
Tomteutnyttelsen skal ikke overstige %BYA =30%.
Tomteutnyttelsen skal ikke overstige T-BRA =5500m2.
Parkering under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.
Området kan bebygges med blokker/terrassehus med til sammen 30 leiligheter.
Gesimshøyden skal ikke noe sted langs fasaden overstige 12 m.
Det skal avsettes minimum 125 m2 pr.bolig til felles uteoppholdsareal.
Av disse skal 25 m2 opparbeides til lekeplass.
Fellesarealer/lekearealer skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boligene.
Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Verdifull vegetasjon skal tas vare på i størst mulig grad og sikres fysisk i anleggsperioden.

Plass for garasje skal dekkes innenfor angitt %BYA.
Biloppstillingsplasser kommer utenom angitt %BYA.
Antall biloppstillingsplasser og garasjer skal avsettes i henhold til den til enhver tid gjeldende norm.

Ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav til innendørs luftoverført støy, vibrasjoner og strukturlyd fra jernbane.
Grenseverdier i retningslinje T-1442, tabell 2 gjøres gjeldende for uteareal er for rekreasjon og lek.

Innenfor deler av feltet som ligger over sikringssoner JU2B – JU3B gjelder bestemmelsene i § 7d.

Felt B8 er regulert som midlertidig trafikkområde, jfr. § 14.

§ 5 Boliger - blokkbebyggelse
Omfatter felt B 23.

Innen feltet tillates ikke ytterligere bebyggelse.
Det skal avsettes minimum 80 m2 pr.bolig til felles uteoppholdsareal
Fellesarealer/lekearealer skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boligene.
Antall biloppstillingsplasser og garasjer skal avsettes i henhold til den til enhver tid gjeldende norm.
Ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav til innendørs luftoverført støy, vibrasjoner og strukturlyd fra jernbane.
Grenseverdier i retningslinje T-1442, tabell 2 gjøres gjeldende for utearealer for rekreasjon og lek.

Innenfor den del av B 23 som ligger over sikringssoner JU1A – JU2A gjelder bestemmelsene i
§ 7c.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25.1.ledd nr.3)

§ 6. Trafikkområder – vei mv.
Omfatter feltene V1, V2, V3, V4, V5, V6, (kjørevei), GSV-1, GSV-2, GSV-3, GSV-4 (gang-/sykkelvei/fortau), AV-1, AV-2, AV-3, AV-4 (annen veigrunn).

Eksisterende veier som benyttes til anleggstrafikk skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til gjeldende normer.

Del av Marstranderveien (V1) tillates stengt mens arbeid med jernbanen pågår.

Innenfor deler av felt som ligger over sikringssoner JU1A – JU3A gjelder bestemmelsene i § 7c.

Innenfor deler av felt som ligger over sikringssoner JU1B – JU3B gjelder bestemmelsene i § 7d.

§ 7. Trafikkområde – jernbane

a) Trafikkområde for jernbane omfatter feltene:

- **J1, J2:** Jernbane i dagen
- **JU1B**: Jernbanetunnel (omfatter også nisjer og bergrom for jernbanetekniske anlegg)
- **JU1A:** Jernbanetunnel med særskilte krav til arealet på terreng (omfatter også kulvert/portalsamt nisjer og bergrom for jernbanetekniske anlegg)
- **JU2B**: Sikringssone for jernbanetunnel/tverrslagstunnel
- **JU2A:** Sikringssone for jernbanetunnel/tverrslagstunnel med særskilte krav til arealet på terreng. (omfatter også kulvert/portal samt nisjer og bergrom for jernbanetekniske anlegg)
- **JU3B, JU4B, JU5B:** Tverrslagstunnel
- **JU3A, JU4A, JU5A:** Tverrslagstunnel med særskilte krav til arealet på terreng (omfatter også kulvert/portal samt nisjer og bergrom for jernbanetekniske anlegg)
- **J3, J4, J5:** Beredskapsplasser
- **J6:** Jernbaneområde/innfartsparkering

b) **J1, J2:** Trafikkområde jernbane i dagen skal nyttes til banelegeme og jernbanetekniske anlegg med tilhørende støttemurer, kulverter, fyllinger, skjæringer, støyvoller/støyskjermer, atkomstveier, gjerder m.m. Bygg og konstruksjoner som er nødvendige for jernbanedriften kan oppføres innenfor jernbanens trafikkområde.

Ved anleggsarbeider langs Sverrestien skal det legges særlig vekt på bruk av støysvakt utstyr og andre støydempende tiltak.

Tidligere banevokterboliger m/uthus (Marstranderveien 6 og 8) innenfor felt J1 skal bevares, jfr. §11. Bebyggelsen i Marstranderveien 8 skal flyttes til Marstranderveien 6 og plasseres som vist på plankartet. Bygningene skal nyttes til virksomhet tilknyttet jernbanen.

c) **JU1A, JU2A, JU3A, JU4A, JU5A (**Områder med mindre overdekning enn 17 meter):
Tunnelvolum samt sikringssone med særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng. Sikringssonen har en utbredelse på 12 meter i alle retninger fra tunnelveggen. Sikringssonen strekker seg inntil 5 meter under terreng og omfatter de delene av tunneler, kulverter/portaler, nisjer og bergrom der avstanden til terreng er mindre enn 17 meter. Det tillates ikke tiltak som krever tillatelse etter plan-og bygningslovens § 93, eller medfører sprenging, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen uten etter tillatelse fra Jernbaneverket.

d) **JU1B, JU2B, JU3B, JU4B, JU5B:**
Tunnelvolum samt sikringssone for jernbanetunnel/tverrslagstunnel, nisjer og bergrom. Sikringssonen har en utbredelse på 12 meter i alle retninger fra tunnelveggen. Inngrep i sikringssonen eller overflatearbeider som kan medføre skader på sikringssonen krever tillatelse fra Jernbaneverket.

e) **J3, J4, J5:**
Områdene skal nyttes til beredskapsplasser i tilknytning til tverrslagstunnelene. Beredskapsplassene skal tilpasses naturmarken på stedet og opparbeides med grusdekke.
Det tillates ikke oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner utover det som er nødvendig for selve tunnelportalen samt støttemurer i tilknytning til denne.
Disse konstruksjoner skal dekkes med naturstein tilpasset omgivelsene.
Det tillates ikke etablert permanent gjerde rundt beredskapsplassen.
Det skal etableres midlertidig synsskjerm ved beredskapsplass J5 og langs anleggsveien mot Engervannet, jfr. § 15.

f) **J6**: Området skal benyttes til innfartsparkering for jernbanen.

g) **Støy og vibrasjoner**
Tiltak for sikring mot støy, strukturlyd og vibrasjoner skal være gjennomført før ny bane tas i bruk. Tiltaksplaner skal godkjennes av helsemyndigheten i Bærum kommune.

<u>Luftoverført støy</u>
Grenseverdiene i T-1442 (Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen.

I Bærum deles døgnet inn i dag (07.00-18.00), kveld (18.00-22.00), og natt (22.00-07.00)
Anleggsfasen:
For anleggsperiode med varighet inntil 6 uker gjøres støygrenser i kap.4, tabell 4 gjeldende.
For anleggsperiode med varighet over 6 uker gjøres støygrenser i kap.4, tabell 6 gjeldende.
Driftsfasen:
For driftsfasen gjøres støygrenser i kap.3, tabell 2 gjeldende.

Strukturlyd
Maksimalt strukturlydnivå skal ikke overskride LAmax 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref. NS 8175. Reguleringskravet skal kontrolleres mot målt og beregnet statistisk maksimalnivå 95% som beskrevet i metode for ettermåling av strukturlyd dokument 186588,
utarbeidet av Bærum kommune og Jernbaneverket.
Eventuell annen målemetode skal godkjennes av helsemyndigheten i Bærum kommune.

Vibrasjoner
For vibrasjoner settes grenseverdien til vw,95 = 0,3-0,6 mm/s.
Den laveste av de parvise grenseverdiene legges til grunn som en målsetting. Dette samsvarer med klasse C kravene til veiet statistisk maksimalverdi for vibrasjonshastighet i NS 8176.

Kontroll
Tiltakshaver er ansvarlig for at grensene for luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner er i samsvar med godkjente forutsetninger. Forholdene på aktuelle eiendommer skal dokumenteres med målinger etter at banen er satt i drift.
Det skal utarbeides et bindende program for etterkontroll av strukturlyd- og vibrasjonsnivåene med angivelse av tidspunkt, ansvarsforhold og konkrete avbøtende tiltak hvis grenseverdiene overskrides. Etterkontrollen skal utføres umiddelbart etter at banen er satt i drift.

h) **Utslipp**
Det er ikke tillatt med utslipp av forurenset vann til grunn og vassdrag innenfor anleggsområdene. Drifts-og drensvann fra anleggsområdene som føres til offentlige ledninger eller resipient skal ha en vannkvalitet/bufferkapasitet som ikke medfører fare for forurensning.

i) **Byggesaksbehandling i henhold til forskrift om saksbehandling og kontroll**
Alle jernbanetekniske tiltak (spor, kontaktledningsanlegg, signalanlegg, teleanlegg, skap/bygg på inntil 10 m2, sikkerhetsgjerder, master, fundamenter og kabelkanaler), kulverter, kulvertportaler, skjæringer og fyllinger samt støttemurer og støyskjermer som ikke er nevnt nedenunder, er detaljert avklart i illustrasjon og detaljplan, og dermed fritatt fra saksbehandling og kontroll, jfr. Forskrift om saksbehandling og kontroll 1997, § 5 nr.6.

Lysaker
Mur med støyskjerm i inntil 3 meter høyde over skinnetopp skal etableres i formålsgrense mellom jernbaneformål J1 og tilgrensende reguleringsformål i syd og nord. Mur med støyskjerm skal fremmes i egen byggesak.

Støyskjerm i inntil 3 meter høyde skal etableres i formålsgrense syd for boligfelt B1. Støyskjermen skal fremmes i egen byggesak.

Sandvika
Murer innen felt J2 skal fremmes i egen byggesak.
Støyskjerm i inntil 3 meter høyde over terreng skal etableres i formålsgrense mellom felt J2 og følgende eiendommer innen felt B21: 7/118, 7/119, 7/120, 7/121, 7/122 og 7/123.
Støyskjermen skal fremmes i egen byggesak.

Ved bygging av murer og støyskjermer utenfor sporområdet skal det vises tiltak for dekkende vegetasjon.

Det skal etableres sikringsgjerde i 1.8 meter høyde i formålsgrense mellom J2 og B21, B22, FL1 og deler av B20.

j) **Vegetasjon**
Før anleggsperioden starter skal verdifull vegetasjon og naturmark være registrert.
Det skal iverksettes tiltak for å verne verdifull vegetasjon og naturmark under anleggsperioden.
Trær som må felles eller blir skadet i anleggsperioden reetableres og terrenget istandsettes.

k) Massehåndtering skal skje i samsvar med Miljøoppfølgingsprogram dokument 186574.

FRIOMRÅDER (PBL § 25.1.ledd nr.4)

§ 8. Friområder
Omfatter feltene **FT1, FT2 (turvei), FI1 (idrett/sport), FL1 (lek).**
FT1 : Reetablering av turveien skal skje etter plan godkjent av Bærum kommune, og senest ett år etter anleggsslutt.
Turveien tillates benyttet til nødvendig kjøreatkomst til beredskapsplass J4.
Turveien skal kunne brøytes for å ivareta funksjonen som drifts-og beredskapsvei for jernbaneanlegget.

FT2: Det kan legges til rette for tursti langs Engervannet.
Turstien skal utføres slik at den best mulig tilpasser seg naturlandskapet.
Turstien skal fremmes i egen byggesak.
Før turstien tas i bruk skal atkomst under Folangerbrua være etablert, og det skal være etablert skilting som synliggjør verneverdiene.
Når turstien er tatt i bruk skal det foretas etterundersøkelser i henhold til overvåkingsprogram vedr. fuglelivet, og vurderes behov for ytterligere avbøtende tiltak i form av økt skilting eller begrensninger i bruken etc.

FI1: Det tillates bygninger og anlegg som fremmer områdets bruk som idrettsanlegg.

Nødvendige parkeringsplasser må opparbeides innenfor området.
Anleggsbygningen på området skal søkes utført slik at den kan benyttes til tennisformål når arbeidene med bygging av nytt dobbeltspor er ferdig, jfr. § 15.
Gesims- og mønehøyde skal maksimalt være henholdsvis 6,5 og 11,2 meter over ferdig planert terreng. Tennishallens utforming skal tilfredsstille Kirke-og kulturdepartementets krav til innvendige mål.
Utvendig material- og fargebruk skal være godkjent, og det skal redegjøres for demping av støy/lydgjennomgang fra hallen før det gis permanent tillatelse.
I rammesøknad skal det redegjøres for både midlertidig og permanent bruk.

FL1: Før anleggsperioden starter skal verdifull vegetasjon og naturmark være registrert. Det skal iverksettes tiltak for å verne verdifull vegetasjon og naturmark under anleggsperioden.
Trær som må felles eller blir skadet i anleggsperioden reetableres og terrenget istandsettes.

Deler av FL1 samt deler av FT1, FT2 og FI1 er regulert som midlertidig trafikkområde jfr. § 14. Istandsetting av arealer benyttet til midlertidige trafikkområder skal skje i samråd med Bærum kommune.

Innenfor den del av felt FL1 som ligger over sikringssoner JU1B – JU2B gjelder bestemmelsene i § 7d.

SPESIALOMRÅDER (PBL §25. 1.ledd nr.6)

§ 9. Naturvernområder på land
Omfatter feltene SN1, SN2, SN3, SN4, SN5 og SN7.
Områdene skal bevares og utvikles slik at livsmiljø og artsmangfold blir ivaretatt eller styrket. Tiltak som ivaretar eller forbedrer den aktuelle biotopen/naturtypen kan tillates etter godkjenning av Bærum kommune. Alle arealer som har vært benyttet til midlertidig trafikkområde skal istandsettes etter dette prinsippet. Istandsetting skal skje i samråd med Bærum kommune.
Sikring av vegetasjon og naturmark skal utføres i samråd med Bærum kommune før anleggsarbeidene med nytt dobbeltspor påbegynnes.

SN7: Ny fylling langs Engervannet skal legge til rette for vegetering for å skjerme mellom fugleliv og ferdsel. Det skal benyttes fyllmasse som er velegnet som vekstmedium.
Det kan tillates etablert rasteplass ved Folangerbrua.

Innenfor felt SN1 kan det etableres støyskjerming mot Gamle Ringeriksvei.

For del av felt SN4 som ligger over sikringssoner JU2A og JU5A gjelder bestemmelsene i § 7c.

Deler av SN1, SN3, SN4, SN5 og SN7 er regulert som midlertidig trafikkområde, jfr.§ 14.

§ 10. Naturvernområde i vassdrag
Omfatter felt SN6 (Engervannet / Øverlandselva)
Området skal bevares som kulturlandskapssjø med stor verneverdi knyttet til kantsone og vannmasser. Vernet er ikke til hinder for en mindre utfylling av strandsonen i den hensikt å etablere en tursti langs vannet slik som vist på plankartet.
Tiltak som kan endre vannstand eller grunnvannsnivå er ikke tillatt.
Deponering av snø er ikke tillatt.

Del av feltet (Øverlandselva) er regulert som midlertidig trafikkområde, jfr.§14.

§ 11. Bevaring av bygninger og anlegg
Omfatter gnr.40/96 innenfor felt B1, gnr.40/121 innenfor felt B4 og banevokterboliger m/uthus innenfor felt J1.
Eksisterende bebyggelse markert på plankartet skal bevares. Ved rehabilitering av bebyggelsen skal eksteriøret bevares og istandsettes, eller tilbakeføres til opprinnelig utseende. Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse tilpasses den eksisterende.
Dersom det er behov for utskifting av opprinnelige bygningsdeler i banevokterboligene skal det benyttes kopier.
Ved flytting av banevokterboligen i Marstranderveien 8 til Marstranderveien 6 skal det redegjøres for flytteprosess og fremgangsmåte.

Innen gnr. 40/96 og 40/121 kan det såfremt områdets arkitektoniske eller miljømessige kvaliteter ikke forringes, tillates supplerende bebyggelse, tilpasset den verneverdige bygningen i størrelse, form, materialbruk, farge og detaljering.
Alle søknadspliktige byggearbeider skal forelegges vernemyndighetene til uttalelse før byggetillatelse gis.

§ 12. FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.7)

Omfatter feltene **FA1, FA2, FA3, FA4, FA5**.
FA1 - Felles avkjørsel for gnr.20/254 (innenfor B5), B6, B7 og J1.
FA2 – Felles garasje-/parkering for B6 og J1.
FA3 – Felles avkjørsel, garasje-/parkering for B7 og J1
FA4 – Felles parkering for B8 og atkomst til Gamle Ringeriksvei 14a.
FA5 – Felles avkjørsel for B18 (gnr.9/819 og 9/256), B19 og B23.

Deler av feltene FA1, FA2, FA3 og FA4 er regulert til midlertidig trafikkområde, jfr.§ 14.

Ved gjennomføring av tiltak innenfor felt FA2 skal prinsippene i illustrasjonsplan, dokument 1481076, følges.

§ 13. ESTETIKK (PBL § 74 nr.2)

I alle byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene, og til fjernvirkning.

§ 14. REKKEFØLGE – MIDLERTIDIG TRAFIKKOMRÅDE (PBL § 26)

Områder som er kombinert med midlertidig trafikkområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår.
Innen områdene tillates oppført midlertidig bygninger og anlegg tilknyttet anleggsvirksomheten slik som kontor, boligbrakker verksted, lager m.v..
Senest ett år etter at anleggsarbeidene er avsluttet skal arealene istandsettes/tilbakeføres med vegetasjon /beplantning i henhold til plan godkjent av Bærum kommune.

Eksisterende veier som benyttes til anleggstrafikk skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til gjeldende normer.
Formålet midlertidig trafikkområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige kombinasjonen.

Turvei FT1 skal holdes åpen for ferdsel gjennom hele anleggsperioden med unntak av en kort periode ved anleggsstart og anleggsslutt.

§ 15. REKKEFØLGEBESTEMMELSE (PBL §26)

Før anleggsarbeid med tverrslaget ved tennisbanen/Engervannet starter skal det av hensyn til fuglefaunaen ved Engervannet være etablert en synsskjerm i tilknytning til beredskapsplass J5 og langs anleggsveien mot Engervannet.
Før anleggsvirksomheten igangsettes skal det være etablert og igangsatt et overvåkingsprogram vedr. fuglelivet i Engervannsområdet. Overvåkingsprogrammet skal godkjennes av kommunen.
Arbeid med turstien skal ikke foregå i perioden april – juli.

Før anleggsarbeidene avsluttes skal det være etablert tursti langs Engervannet med atkomst under Folangerbrua.

Anleggsbygningen på felt FI1 skal vurderes overført til Sandvika og Blommenholm Tennisklubb når arbeidene med nytt dobbeltspor er ferdig, jfr. §8.

ANDRE BESTEMMELSER

§ 16. Universell utforming/tilgjengelighet
Bygninger og uteområder skal utformes etter prinsipper om universell utforming/tilgjengelighet for alle, i den grad det ikke kommer i konflikt med vernehensyn.

Skallum-området må i relasjon til pålegget om tiltak for sikring mot støy, strukturlyd og vibrasjoner likestilles og behandles på linje med allerede bebyggede områder.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 9, Bruksnr 258, Seksjonsnr 10	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Halvorsens vei 20, gatenr 1129	**Grunnkrets:**	1107	Løkeberg-Blommenholm 07
(fra bruksenhet)	1365 Blommenholm	**Valgkrets:**	11	Sandvika
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060101	Høvik
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	13.12.1984	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	99/992
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	4 863,2 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	3201/9/258	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/9/258/0/1	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/2	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/3	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/4	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/5	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/6	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/7	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/8	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/9	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/10	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/11	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/12	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/9/258	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/9/258/0/1	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/2	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/3	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/4	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/5	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/6	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/7	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/8	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/9	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/10	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/11	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/12	0,0
Reseksjonering	Forretning:	10.02.2009	Avgiver	3201/9/258/0/1	0,0
	Matrikkelført:	10.02.2009	Avgiver	3201/9/258/0/2	0,0
			Avgiver	3201/9/258/0/3	0,0
			Avgiver	3201/9/258/0/4	0,0
			Avgiver	3201/9/258/0/5	0,0
			Avgiver	3201/9/258/0/6	0,0
			Avgiver	3201/9/258/0/7	0,0
			Avgiver	3201/9/258/0/8	0,0
			Avgiver	3201/9/258/0/9	0,0
			Avgiver	3201/9/258/0/11	0,0
			Avgiver	3201/9/258/0/12	0,0
			Berørt	3201/9/258	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/10	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Halvorsens vei 20	H0101	Bolig	93,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	667,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	667,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	07.11.1956
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	16163813			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			205,0		205,0				
H01	2		257,0		257,0		26,0		26,0
H02	2		205,0		205,0		26,0		26,0

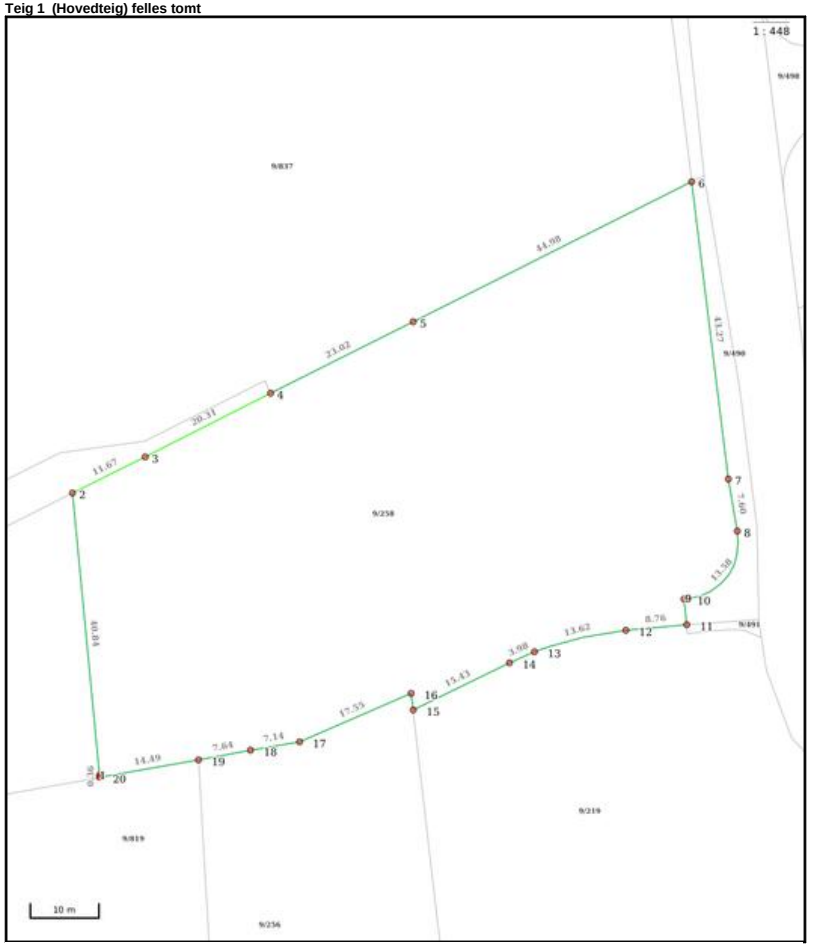
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 4 863,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 137,72	586 361,38	40,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 641 177,86	586 353,83	11,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 641 184,02	586 363,74	20,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 641 194,75	586 380,99	23,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 641 206,91	586 400,54	44,98m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 641 230,68	586 438,73	43,27m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 641 188,38	586 447,85	7,60m	Terrengmålt	13	-81,08	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 641 181,04	586 449,81	13,58m	Terrengmålt	13	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 641 170,74	586 443,64	0,56m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 641 170,63	586 443,09	3,74m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 641 166,95	586 443,77	8,76m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 641 165,36	586 435,16	13,62m	Terrengmålt	13	-50,02	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 641 161,06	586 422,28	3,98m	Terrengmålt	13	-49,82	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 641 159,16	586 418,78	15,43m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 641 151,20	586 405,56	2,35m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 641 153,50	586 405,09	17,55m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 641 145,11	586 389,67	7,14m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 641 143,22	586 382,78	7,64m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 641 141,20	586 375,41	14,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 641 137,37	586 361,44	0,36m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Utskriftsdato: 26.03.2025

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	258	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Halvorsens vei 20, 1365 BLOMMENHOLM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 863 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2005002 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2005002)
Navn	NYTT DOBBELTSPOR LYSAKER - SANDVIKA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.08.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9271/2005002.pdf
Delarealer	**Delareal** 99 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** FA5
	Delareal 4 400 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B19
	Delareal 364 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** V6

3. oktober 1972.

202-71. HH/IF.

Herrene Ole Kr. Ree og Oddvar Syverstuen
Halvorsens vei 20
1310 BLOMMENHOLM

Tømmerm. John Folland
Baunevn. 15
1322 HØVIK

Gnr. 9, bnr. 258 av Blommenholm.

En viser til vårt brev av 15. juni d.å. og til telefonsamtale med Syverstuen for en stund siden vedr. brukstillatelse for tilbygg til våningshus på ovennevnte eiendom.

Bygningsvesenet har forespurt veivesenet i brev den 19. september d.å. om avkjørsel med snuplass kan godkjennes og om depositum kan frigis. Veivesenet svarer i brev hit den 27. september d.å.:

> "Avkjørsel med snuplass på egen grunn er opparbeidet og en vil ikke motsette seg at det innbetalte depositum på kr. 1,500,- frigis".

I henhold til ovennevnte meddeles midlertidig brukstillatelse på betingelse av at anmerkningene i vårt brev av 15. juni d.å. blir etterkommet og melding gitt bygningsvesenet innen 6. november d.å..

Det deponerte beløp på kr. 1.500,- fra Oddvar Syverstuen kan frigis av kommunekassereren i Bærum. Jfr. Inntektsmelding datert 10. september 1971 konto nr. 5.207.330.

For bygningssjefen

Th. Stokke
e.f.

Henrik Henriksen

Gjenpart:
Kommunekassereren i Bærum.
Kommunerevisjonen, her.

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 12 39 00

1210070008BKO681387

Journalnr. 80-80

FERDIGATTEST

Adresse: Halvorsens vei 20

Gnr.: 9 Bnr.: 258 Tomt nr.:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 9. desember 1980

Arbeidets art: Tilbygg til firemannsbolig

Byggherre: Ole Kr. Ree

Anmelder: Jørn W. Skaare

Ansvarshavende Tømrerm. Torgeir Thomassen (grunnmur)
Tømrerm. Knut Røvik (over grunnmur)

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 30.12.1980

For bygningssjefen

Ola Leikaas
e.f.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Att Arkitektur As
Postboks 111 Røa
0701 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	23/27131 - 24/246737/JKN	11.12.2024

Adresse - Tiltak:	Halvorsens vei 20 - påbygg og utvidelse av terrasse
Gnr/Bnr:	9/258
Tiltakshaver:	Frode Syverstuen
Ansvarlig søker:	Att Arkitektur 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 4, j.post ID 24/244865, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Skorsteinsfolket AS

Postboks 74

1333 KOLSÅS

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	18/23749 - 19/96189/BRIGRO	06.05.2019

Adresse - Tiltak:	Halvorsens vei 16 - 18 - 20 - rehabilitering av seks skorsteiner
Gnr/Bnr:	9/258
Tiltakshaver:	Engertunet Sameie
Ansvarlig søker:	Skorsteinsfolket 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.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Britt Wenche Groven
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Eivind 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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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.

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0226/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Halvorsens vei 20 1365 BLOMMENHOLM

Betegnelse: Gnr 9, bnr 258, snr 10 (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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no