VALLERVEIEN 67A

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

VALLERVEIEN 67 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 15.11.2024

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vallerveien 67 A, 1344 HASLUM

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1956

GNR 3 BNR 328 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Haslum 14

Verdivurdert til

8 900 000

218 950	9 118 950	66 562
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	137 m²
BRA	145 m²
Tomt	152 m²
Byggeår	1956

Fellesutgifter	3 877
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3
Parkering	

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vallerveien 63 B 123 m² 1956 154 m² 3 sov	23.11.2021	7 200 000	**8 020 000**	273 202	8 293 202	**67 424**
2 Kitty Kiellands vei 21 D 121 m² 1957 208 m² 4 sov	03.06.2021	7 290 000	**7 950 000**	0	7 950 000	**65 702**
3 Kitty Kiellands vei 4 D 118 m² 1956 38,6 daa 3 sov	23.04.2024	7 500 000	**8 500 000**	109 375	8 609 375	**69 995**

Velkommen til Vallerveien 67A, presentert av Jørgen Ek v. Privatmegleren Dyve & Partnere. Her har vi gleden av å presentere et innholdsrikt rekkehus på Haslum. Tilbaketrukket og barnevennlig beliggenhet, samtidig som den er sentral med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Umiddelbar nærhet til en rekke flotte tur- og rekreasjonsområder. En drøm for barnefamilier og alle som ønsker et fredelig, men sentralt boligområde.

Kvaliteter
•Flott rekkehus over tre plan
•Fantastiske uteområder med både en østvendt og en vestvendt terrasse, som sikrer gode solforhold
•Flott hage
•Barnevennlig planløsning med tre soverom og bad på samme plan
•Totalt fire soverom
•Hybel med egen inngang
•Garasjeplass med mulighet for el
•Vakre turområder i nærområdet
•Ca. 3 min gange til bussholdeplass og 4 min gange T-bane på Avløs

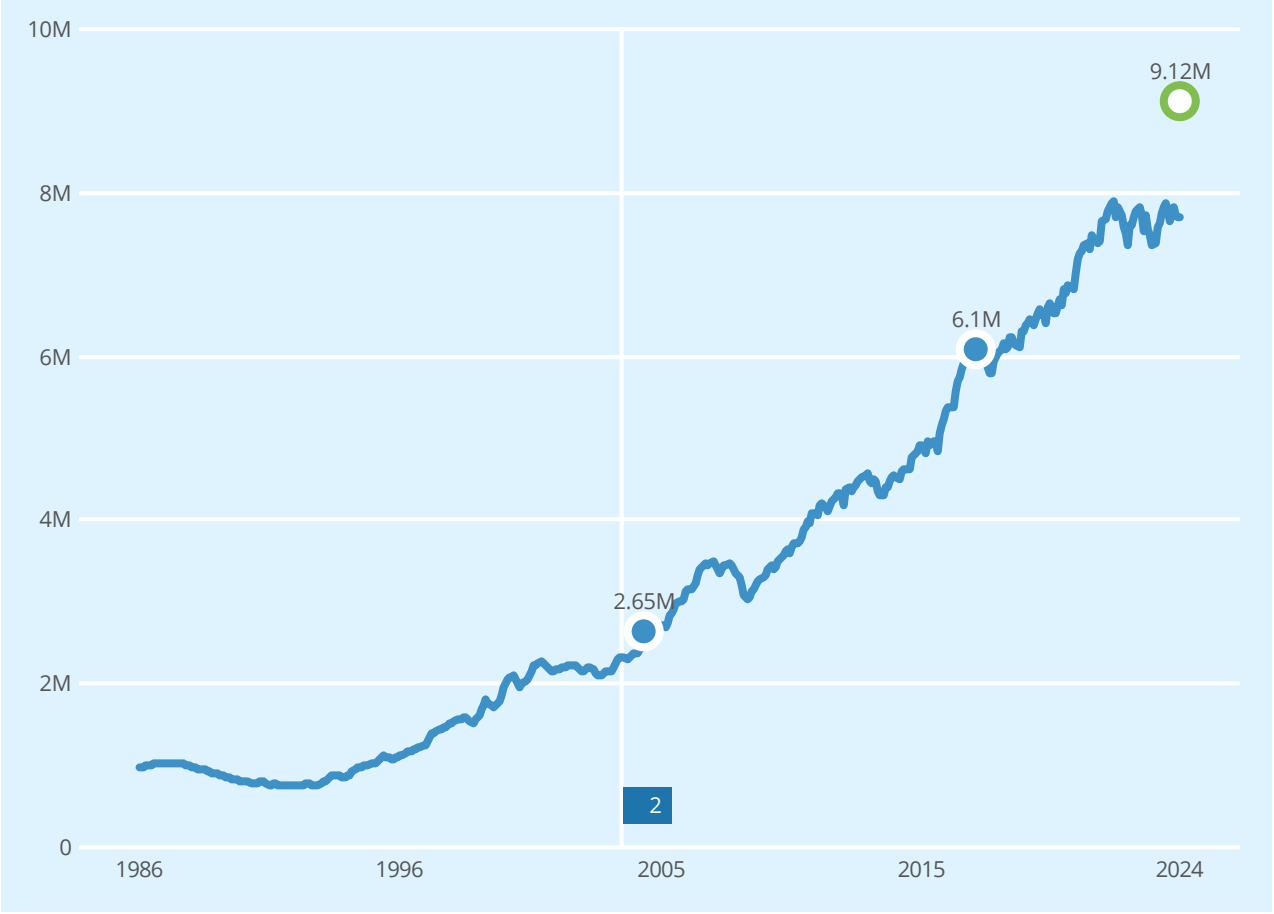
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Rekkehus

2 Tilbygg rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.03.2017	05.05.2017	17.08.2017	6 400 000	6 100 000	0	6 100 000	3
23.01.2005	01.02.2005	03.03.2005	2 480 000	2 650 000	-	2 650 000	
25.06.1987		25.06.1987	-	775 000	-	775 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Pris er satt ut i fra tilsvarende salg i nærområdet.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i 1344 HASLUM nå

5
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

42
dager

Rekkehus solgt i 1344 HASLUM siste 6 mnd

11
rekkehus solgt

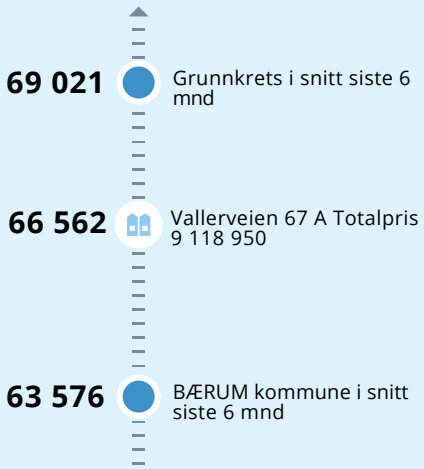


Solgt i snitt i løpet av

26
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Rekkehus

Vallerveien 67 A, 1344 HASLUM

BÆRUM kommune

gnr. 3, bnr. 328

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 04.11.2024 **Rapportdato:** 14.11.2024 **Oppdragsnr.:** 14377-3273 **Referansenummer:** ZG2029

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

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

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

Norsk takst

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

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

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

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

Aleksander Røv AS - Takst og kontroll

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

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

Rapportansvarlig

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

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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.

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1956

UTVENDIG

Gå til side

Yttertaket er en saltakskonstruksjon i tre. Taket ble tekket om med ny takpapp i 2022. Takrenner, nedløp og øvrige takbeslag er av lakkert stål og er også fra 2022.

Ytterveggene er trekonstruksjoner fra byggeår av ukjent utførelse kledd med liggende bordkledning utvendig.

Boligen har malte trevinduer fra forskjellige tidsperioder. Vinduet mot øst i 1. etasje er fra 2024, vinduet i stue/sov i 1. etasje, kjøkkenvinduet i 2. etasje og vinduet på badet i 3. etasje er fra 2017 og utført med med 2-lags isolerglass. Soveromsvinduene i 3. etasje er fra 2011 og utført med med 2-lags isolerglass, mens stuevinduene i 2. etasje er fra 1981 og utført med med 3-lags isolerglass.
Malt terrassedør i tre fra 2004 i 1. etasje utført med 2-lags isolerglass. Malt inngangsdør i tre fra 2017 utført med 2-lags isolerglass. Malt terrassedør i tre fra 2017 på kjøkkenet i 2. etasje utført med 2-lags isolerglass.

Vestvendt terrasse på 21 m2 ved inngangspartiet i 1. etasje. Terrassen er bygget med impregnerte terrassebord på en opphøyet betong/murkonstruksjon. Rekkverk av malt trevirke.
Østvendt terrasse på 20 m2 med utgang fra kjøkkenet i 2. etasje og videre tilgang til hagen på østsiden. Terrassen er en skiferlagt betongkonstruksjon bygget som takkonstruksjonen til tilbygget under. Rekkverk av malt trevirke.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendige gulv i boligen er belagt med fliser, en-stav eik parkett og laminatgulv. Innvendige vegger er malte slette, noe innvendige tak også er foruten enkelte rom med tekessplater og MDF-panel.

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag, og gulv mot grunnen i 1. etasje er en støpt betongsåle.

Boligen har et teglstein pipeløp fra byggeår, dog er det ingen ildsteder tilknyttet dette opiepløpet. Sotluke er lokalisert i 1. etasje.

Internt mellom etasjene i bygget er en tretrapp fra byggeår med trappefornyere i eik.

VÅTROM

Gå til side

Flislagt bad i 3. etasje fra 2008. Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen.
Badet er utstyrt med et dusjhjørne, en servantinnredning og et veggmontert toalett. Badet er ventilert via en ventil koblet på en ventilasjonskanal med naturlig ventilasjonsoppdrift.

Flislagt bad i 1. etasje fra 1990-tallet med plastsluk montert i dusjsonen. Rommet er utstyrt med en dusjinnredning, en servantinnredning og et gulvmontert toalett. Ventilert via en elektrisk styrt avtrekksvifte.

Flislagt bad fra 2006 i 1. etasje. Plastsluk montert i dusjsonen. Ukjent memnran/tettesjikt. Badet er utstyrt med et gulvmointert toalett, et dusjkabinett, en servantinnredning samt opplegg for vaskemaskin. Badet er ventilert via en elektrisk styrt baderomsvifte.

KJØKKEN

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning i 1. etasje med slette fronter og laminert benkeplate. Stålkum med avrenningsplate. Integrert i innredningen er platetopp og stekeovn. Nisje til benkekjøleskap. Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri via ytterveggen.

Kjøkkeninnredning fra 2010 i 2. etasje med finérte fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Nisje til kjøl- og fryseskap.
Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrørene i boligen er hovedsakelig lagt opp som et rør-i-rør-system med vannfordelere montert på det tekniske rommet. Vannrørene til det ene badet i 1. etasje og til kjøkkenet i 2. etasje er kobberrør av eldre alder.
Avløpsrørene i boligen er hovedsakelig eldre støpejernsrør fra byggeår foruten enkelte utskiftinger. Avløprørene bli i hovedsak rehabilitert med en innvendig strømpeløsning i 2019.
200 liters varmtvannstank fra 2017 er plassert i det tekniske rommet i 1. etasje

Boligen er naturlig ventilert supplert med elektriske avtrekksvifter på begge kjøkken samt på begge badene i 1. etasje.

I 2017 ble det montert varmekabler i gulvene i vindfanget, gangen og på sov/stue i 1. etasje, samt varmefolie i hele 2. etasje. Ellers er boligen utstyrt med varmekabler i alle bad, dog av ukjent alder. Det er også elektrisk gulvvarme i stue/kjøkken i 1. etasje, også av ukjent alder.

Boligen har 2 sikringsskap. Et montert i det tekniske rommet i 1. etasje som er til "hoveddelen" av boligen, og et montert i stue/kjøkken i 1. etasje som er til "tilleggsdelen". Innmaten i sikringsskapet til "hoveddelen" ble byttet ut i 2017 sammen med etablering av nytt elektrisk anlegg i vindfang, gang og sov/stue i 1 etasje. Det ble også i 2017 lagt opp nytt elektrisk anlegg i stue og utskifting av downlights og legging av varmefolie på kjøkken i 2 etasje, samt lagt opp til stikkontakt på bad 3 etasje.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen er av leirholdige masser.

Boligen har få rom under terreng, og det ser ut til at boligen er bygget på kultet, drenert grunn.
Vegg mot terreng på østsiden har drenering antatt fra rundt 2004 da dette tilbygget ble oppført.

Grunnmuren til boligen er oppført i betong- og murverk. Fundamentet er ikke kjent.

Boligens utvendige, nedgravde vann- og avløpsrør er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger/rør. Utvendige vannrør er fra byggeår og er av ukjent materiale, mens utvendig avløpsrør ble byttet ut i 2019.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

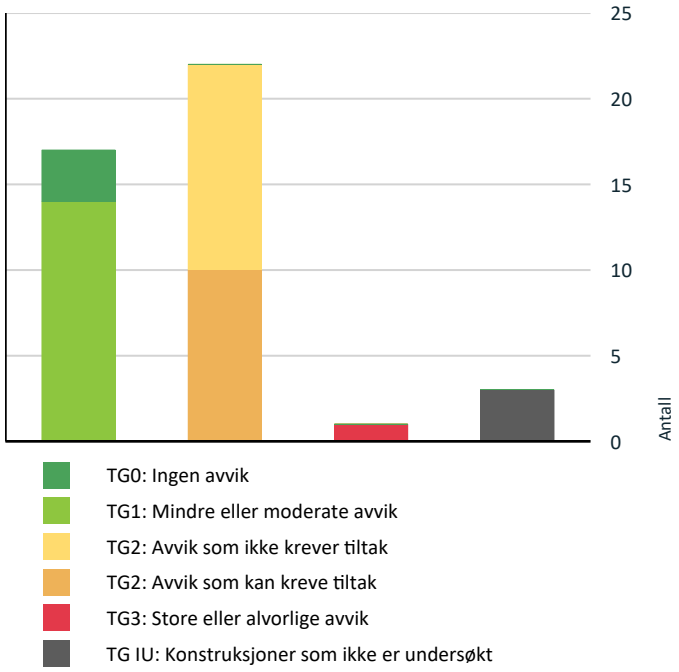
Rekkehus

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

Byggemeldte tegninger viser en annen kledningstype enn dagens kledning. Det er ikke kjent om det foreligger søknad eller godkjenning om fasadeendring. Det er gjort større terrengjusteringer og utgravning for å få en full etasje på østsiden, og det er ikke fremvist søknad om dette arbeidet. Det foreligger ingen søknad om bygging av den vestvendte terrassen.
Det er utført en bruksendring i 1. etasje hvor det er etablert bad og teknisk rom istedet for bod som opprinnelig byggemelding viser. Det er ikke fremvist søknad om bruksendring av dette tiltaket.
I 1. etasje er boligen delt opp slik at det er etablert 2 boenheter. De byggemeldte tegningene fra byggesaken om tilbygg i 1. etasje fra 2004 viser en dør mellom nåværende tilleggsdel og hoveddelen. Dagens bruk strider derfor med det byggemeldte.

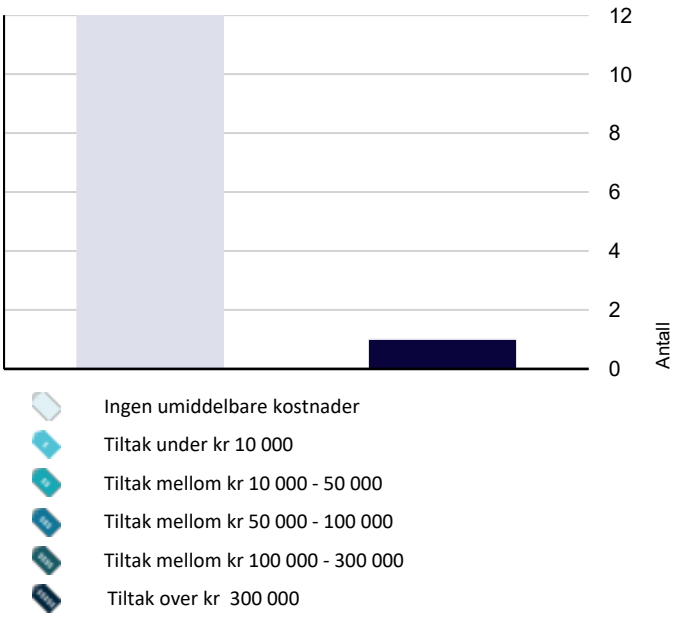
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Innvendig > Pipe og ildsted**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Teknisk rom**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1956

Tilbygg / modernisering

2004	Tilbygg	Det ble i 2004 bygget et tilbygg under terrassen mot øst.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble tekket om med ny takpapp i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og øvrige takbeslag er av lakkert stål og er fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er trekonstruksjoner fra byggeår av ukjent utførelse kledd med liggende bordkledning utvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

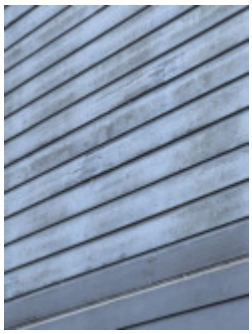
Ytterkledningen er stedvis værslitt og det er ingen lufting av baksiden av kledningen (luftet konstruksjon).

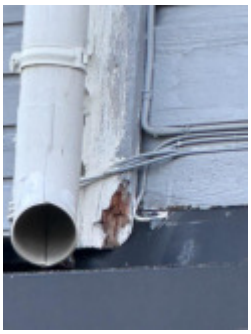
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påberegnes stedvis vedlikehold og utskifting av kledning da deler av kledningen er "oppbrukt" for å ivareta værbeskyttelsen av ytterveggen. Det er ikke nødvendig å gjøre noe med manglende lufting av kledningen da dette ikke er å anse som en unormal oppbygning sett mot oppføringstidspunktet, men dersom ytterveggene en gang skal etterisoleres må dette gjøres, noe som igjen vil føre til en utskifting av ytterkledningen i sin helhet.

Tilstandsrapport







TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertaket er en saltakskonstruksjon i tre.

TG 2 Vinduer - 2

Vinduet i stue/kjøkken i 1. etasje er et trevindu er fra 2024 og utført med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduet er montert i flukt med ytterkant av kjellerveggen uten bruk av vannbrett eller beslag som hindrer fuktoppsug mellom muren og vinduet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å unngå at vinduet blir utsatt for unødig fuktpåkjenning som igjen kan føre til fuktproblemer/skader i vinduet, må vinduet demonteres og trekkes inn i vegglivet med fall ut fra undersiden av vinduet.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer fra forskjellige tidsperioder. Vinduet i stue/sov i 1. etasje, kjøkkenvinduet i 2. etasje og vinduet på badet i 3. etasje er fra 2017 og utført med med 2-lags isolerglass. Soveromsvinduene i 3. etasje er fra 2011 og utført med med 2-lags isolerglass, mens stuevinduene i 2. etasje er fra 1981 og utført med med 3-lags isolerglass

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

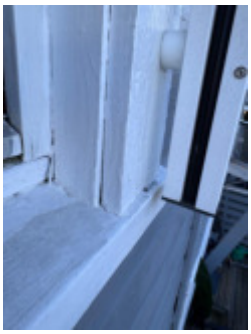
Tilstandsrapport

Belistningen ned mot vannbrettene er satt for nære vannbrettet som fører til at listene trekker vann som kan føre til råte i treverket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sidelistverk kappes ned mot beslag slik at det blir en glippe på ca. 7mm mellom sidelistverk og vennbrett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Dører

Malt terrassedør i tre fra 2004 i 1. etasje utført med 2-lags isolerglass. Malt inngangsdør i tre fra 2017 utført med 2-lags isolerglass. Malt terrassedør i tre fra 2017 på kjøkkenet i 2. etasje utført med 2-lags isolerglass.

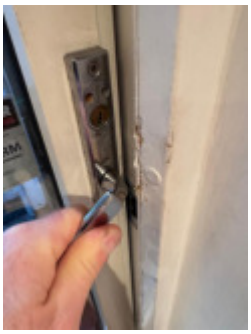
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tettepakningen til terrassedøren i 1. etasje er slitt/ødelagt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å unngå luftlekkasjer mellom dørkarm og dørblad må tettepakning skiftes og dørkarmen muligens justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse på 21 m2 ved inngangspartiet i 1. etasje. Terrassen er bygget med impregnerte terrassebord på en opphøyet betong/murkonstruksjon. Rekkverk av malt trevirke.
Østvendt terrasse på 20 m2 med utgang fra kjøkkenet i 2. etasje og videre tilgang til hagen på østsiden. Terrassen er en skiferlagt betongkonstruksjon bygget som takkonstruksjonen til tilbygget under. Rekkverk av malt trevirke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Begge rekkverkene er lavere enn dagens krav, men også kravene på oppføringstidspunktet.
- Det er bom (manglende heft til underlaget) og løs fugemasse i enkelte av skiferhellene på den østvendte terrassen.
- Nåværende eier og tidligere eier har opplevd lekkasje under terrassen på østsiden en gang hver (totalt 2 ganger), men dette er ikke noe som pågår kontinuerlig, eller ved f.eks. hver gang det regner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Høyden på rekkverkene bør økes for å hindre fall fra terrassene.
- Det er behov for ytterligere undersøkelser for å finne lekkasjeårsak ned i stue/kjøkken under den østvendte terrassen. Det er påvist korte beslag i overgangen mellom yttervegg og terrassen, samt en innkassing i nedre del av ytterveggen mot terrassen som kan være potensielle lekkasjepunkter. Det er behov for ytterligere undersøkelser for å finne årsak til lekkasjen. Over halvparten av forventet brukstid på membranen/tettesjiktet i konstruksjonen er oppbrukt, og det kan derfor ikke utelukkes et behov for utskifting av denne. Ved en utskifting bør fallforholdet på dekket bedres slik at dette er minimum 1:40 da dagens fallforhold er noe svakt.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Innvendige gulv i boligen er belagt med fliser, en-stav eik parkett og laminatgulv. Innvendige vegger er malte slette, noe innvendige tak også er foruten enkelte rom med tekessplater og MDF-panel.

Overflater i boligen er ikke vurdert i denne rapporten, og heller ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag, og gulv mot grunnen i 1. etasje er en støpt betongsåle.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet ble det målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom stue/kjøkken i 2. etasje og høydeforskjeller mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i 3. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har et teglstein pipeløp fra byggeår, dog er det ingen ildsteder tilknyttet dette opiepløpet. Sotluke er lokalisert i 1. etasje.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dersom det er ønskelig å montere et ildsted i tilknytning til fyringspipen må det utføres en nærmere undersøkelse for å vurdere tilstanden og evt. tiltak før pipen tas i bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

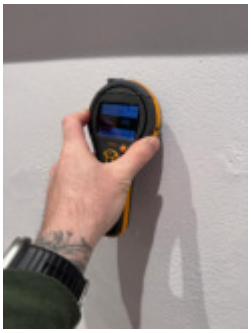
Deler av ytterveggen på østsiden i 1. etasje ligger under terreng, ellers er alle rom i boligen bygget over terreng.

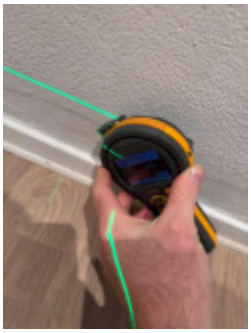
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Det er påvist saltutslag i murveggen under terreng i 1. etasje. Det er også ved fuktsøk påvist fuktighet i denne veggen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Følg med på tilstanden, og unngå å sett møbler tett inn mot veggen. Se videre punkt under "drenering".


Fuktsøk i murveggen mot terreng


Fuktsøk i murveggen mot terreng


Fuktmåling i gulvlist i vegg mot terreng.

TG 2 Innvendige trapper

Internt mellom etasjene i bygget er en tretrapp fra byggeår med trappefornyere i eik.

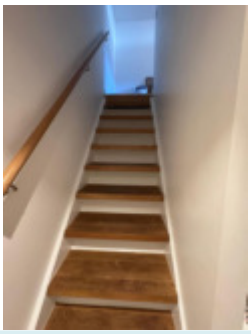
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det mangler håndløper på en vegg i trappeløpet.
- Høyden mellom trapp og etasjeskiller/tak er lavere enn 2 meter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Håndløper bør monteres slik at det er håndløpere på begge sider i trappeløpet. Dette for å sikre tryggere ferdsel i trappen.
- Høyden mellom trapp og etasjeskiller/tak er vanskelig å gjøre noe med, og ferdsel i trappen må gjøres med oppmerksomhet. Som et sikkerhetstiltak kan det være lurt å farge de lave partiene med en kontrastfarge.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er en flislagt konstruksjon fra 1990-tallet med plastsluk montert i dusjsonen. Rommet er utstyrt med en dusjinnredning, en servantinnredning og et gulvmontert toalett. Ventilert via en elektrisk styrt avtrekksvifte.

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

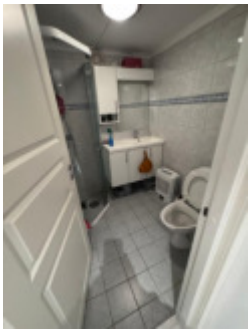
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

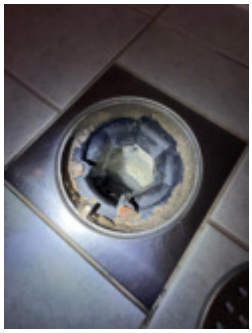
Badet er en eldre konstruksjon bygget etter byggtekniske forskrifter før 1997, hvor kravene til fuktsikring ikke kan sammenlignes med dagens krav/standard. Det legges derfor til grunn at badet ikke kan anses å være utført med en fuktsikring etter dagens krav for å kunne tåle normalt bruk og forventninger i dag. Dette er fordi dagens bruk har endret seg siden dette badet ble bygget. I tillegg har badets eventuelle tettsjikt utløpt den forventede brukstiden, og risikoen for lekkasjer fra badet vil øke med årene som går.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales en full renovering av badet innen kort tid. Badet brukes i dag av nåværende eier(e), men videre bruk av badet er på brukers/eiers risiko da det ikke er noen garanti på tettheten på badet. Dersom en renovering ikke passer seg bør det som et minimum installeres et lukket dusjkabinett med avløp direkte ned i sluket for å unngå å belaste gulv og vegger med vann ved bruk.

Kostnadsestimat: Over 300 000





1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

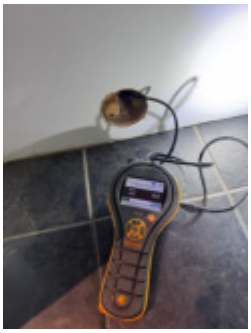
Fra det tekniske rommet ble det utført en hulltakning uten å påvise unormale forhold, dog tar denne hulltakningen kun for seg våtsonen i motsatt side av dusjen da det ikke var mulig å utføre en hulltakning på baksiden av dusjsonen, og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen som f.eks. veggen bak dusjsonen som er det mest fuktutsatte området på badet.

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

Tilstandsrapport

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

Fra det tekniske rommet ble det utført en hulltakning uten å påvise unormale forhold, dog tar denne hulltakningen kun for seg våtsonen i motsatt side av dusjen da det ikke var mulig å utføre en hulltakning på baksiden av dusjsonen, og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen som f.eks. veggen bak dusjsonen som er det mest fuktutsatte området på badet.



1. ETASJE > BAD 2

Generell

Bad fra 2006. Badet er bygget av tidligere eier som egeninnsats og det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbyggingen av badet, og skjulte konstruksjoner slik som membraner/tettesjikt bak fliser er derfor ukjent da disse ikke er mulig å fysisk inspisere.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og innvendig tak kledd med takessplater.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fallforholdet mot sluket er begrenset og det er kun 1 cm høydeforskjell mellom gulv ved baderomsdøren og topp slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Da badet er utstyrt med et lukket dusjkabinett fungerer badet med avviket ved daglig bruk ettersom gulv og vegger ikke blir belastet med direkte vannpåkjenning. Det er derimot ingen sikring mot skader ved f.eks. en lekkasje fra vaskemaskinen eller dersom sluket ikke holdes rent jevnlig som kan føre til fortetting av sluket. Det anbefales derfor at det monteres en automatisk stoppekran på vanntilførselen til badet og en fuktsensor liggende ved baderomsdøren slik at vann stenges automatisk ved en lekkasje eller fortetting av sluket.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk montert i dusjsonen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på en evt. membranløsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Bruk med lukket dusjkabinett må videreføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et gulvmointert toalett, et dusjkabinett, en servantinnredning samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Badet er ventilert via en elektrisk styrt baderomsvifte.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra det tekniske rommet og inn mot dusjsonen uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2008. Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbyggingen av badet, og skjulte konstruksjoner slik som membraner/tettesjikt bak fliser er derfor ukjent da disse ikke er mulig å fysisk inspisere.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og innvendig tak kledd med takessplater.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er et vindu i dusjsonen/våtsonen som ikke er beskyttet mot vannsprut.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å unngå skader i vindu og veggkonstruksjon må det monteres en sprutsikring foran vinduet. Dette kan f.eks. være et dusjforheng.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flilslagt gulv.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

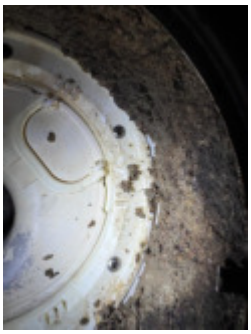
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

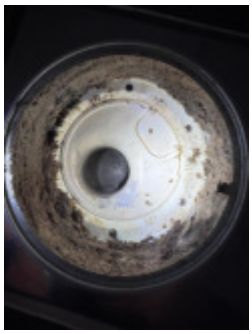
Det er synlig bruk av membran i gulvet ved sluket, men ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstantere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membranen fra oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et dusjhjørne, en servantinnredning og et veggmontert toalett.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Servantmøbelet er fuktskadet da det tidligere ikke har vært etablert dusjdører/vegg eller forheng i dusjsonen som har ført til vannsprut på servantmøbelet. Eier har i etterkant av undertegnedes befaring montert opp en glassvegg mellom servanten og dusjen for å forhindre dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres via inspeksjonsluken for å se at det ikke har oppstått lekkasjer.
- Eier har i etterkant av befaringen gjort noen utbedringsarbeider av servantmøbelen, dog er disse i all hovedsak kosmetiske endringer hvor den skadede siden av møbelet er snutt slik at den ødelagte siden er nå inne i skapet.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet er ventilert via en ventil koblet på en ventilasjonskanal med naturlig ventilasjonsoppdrift.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

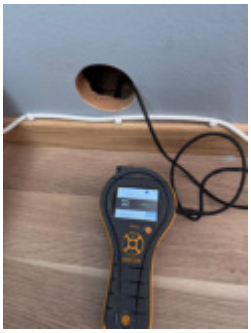
Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å bedre ventilasjonen i rommet og for å unngå høy luftfuktighet over lengre tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverommet uten å påvise unormale forhold.

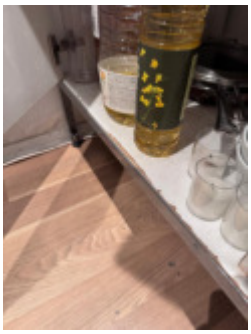


KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Stålkum med avrenningsplate. Integrert i innredningen er platetopp og stekeovn. Nisje til benkekjøleskap.



Slitasjemerker i skapskrog

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri via ytterveggen.

2. ETASJE > KJØKKEN

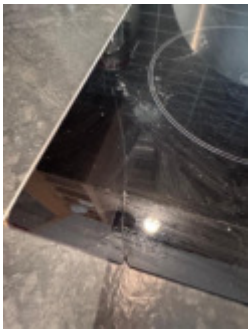
TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2010 med finérte fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn og

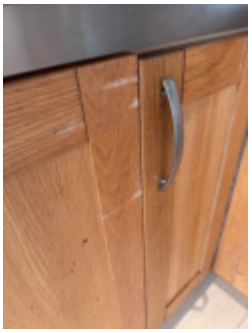
Tilstandsrapport

oppvaskmaskin. Nisje til kjøl- og fryseskap.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Skadet platetopp



Slitt dørfront

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørene i boligen er hovedsakelig lagt opp som et rør-i-rør-system med vannfordelere montert på det tekniske rommet. Vannrørene til det ene badet i 1. etasje og til kjøkkenet i 2. etasje er kobberrør av eldre alder.

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

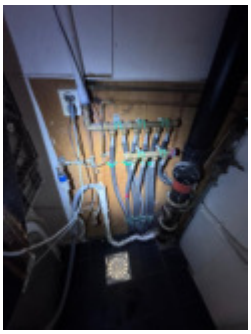
- Rørkursene til rør-i-rør-systemet er ikke merket.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av de innvendige vannrørene (kobberrørene).

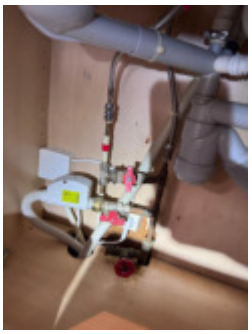
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Rørkursene til rør-i-rør-systemet bør merkes for enklere fremtidig vedlikehold.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av kobberrørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport





TG 2 Teknisk rom

I 1. etasje er det etablert et teknisk rom med opplegg for vaskemaskin. Det er i dette rommet hvor vanninntaket til boligen er, og hvor fordelingene til rør-i-rør-systemet (vannrør) er etablert. Varmtvannstanken er også montert i dette rommet, og det er etablert en lekkasjesikring i form av et hull i gulvet hvor lekkasjevann renner ned i grunnen.

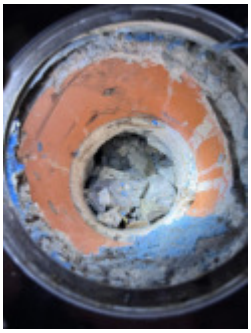
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

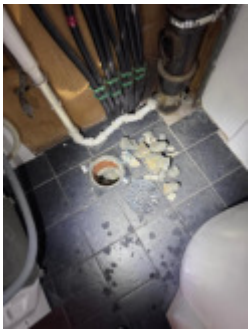
Lekkasjesikringen av rommet er et hull i gulvet som føres til massene under bygget, og rommet ellers er ikke bygget som et våtrom. Veggene er kledd med plater ned mot gulvet, som ikke er egnet for fukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lekkasjesikringen av rommet er et hull i gulvet som føres til massene under bygget, og er ikke utført i form av et sluk. Løsningen er fungerende i praksis, men ettersom en evt. lekkasje nødvendigvis ikke vil bli oppdaget umiddelbart, og det ikke er kjent hvor godt massene under bygget er drenerende, bør det monteres en automatisk stoppekran på vanntilførselen til bygget og en fuktsensor liggende på gulvet i det tekniske rommet. Med dette montert vil man bli varslet ved en lekkasje, og vannet stenges automatisk for å unngå unødig oppfukting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene i boligen er hovedsakelig eldre støpejernsrør fra byggeår foruten enkelte utskiftinger. Avløprørene bli i hovedsak rehabilitert med en innvendig strømpeløsning i 2019.

TG 2 Ventilasjon

Boligen er naturlig ventilert supplert med elektriske avtrekksvifter på begge kjøkken samt på begge badene i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler tilluftsmuligheter i 3. etasje foruten å lufte med åpne vinduer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det for å sørge for god lufting av boligen uten å måtte lufte med åpne vinduer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank fra 2017 er plassert i det tekniske rommet i 1. etasje.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Etter undertegnedes befaring ble det utført en reparasjon på varmtvannstanken da det ble påvist en lekkasje under befaringen. Eier har bekreftet at dette er utbedret og det legges til grunn for tilstandsvurderingen.

TG IU Elektrisk oppvarming

I 2017 ble det montert varmekabler i gulvene i vindfanget, gangen og på sov/stue i 1. etasje, samt varmefolie i hele 2. etasje. Ellers er boligen utstyrt med varmekabler i alle bad, dog av ukjent alder. Det er også elektrisk gulvvarme i stue/kjøkken i 1. etasje, også av ukjent alder.

Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har 2 sikringsskap. Et montert i det tekniske rommet i 1. etasje som er til "hoveddelen" av boligen, og et montert i stue/kjøkken i 1. etasje som er til "tilleggsdelen".
Innmaten i sikringsskapet til "hoveddelen" ble byttet ut i 2017 sammen med etablering av nytt elektrisk anlegg i vindfang, gang og sov/stue i 1 etasje. Det ble også i 2017 lagt opp nytt elektrisk anlegg i stue og utskifting av downlights og legging av varmefolie på kjøkken i 2 etasje, samt lagt opp til stikkontakt på bad 3 etasje. Det er fremvist samsvarserklæring på arbeidet utført i 2017, ellers foreligger det ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget foruten at det ble utført en tilsynskontroll av anlegget i 2018.

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

Tilstandsrapport

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.
   Ukjent.
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 Det foreligger samsvarsrklæring på arbeider utført i 2017 (beskrevet over), ellers foreligger det ingen samsvarserklæringer på øvrige arbeider i boligen.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Fra 2018
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?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei





Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er av leirholdige masser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har få rom under terreng, og det ser ut til at boligen er bygget på kultet, drenert grunn. Vegg mot terreng på østsiden har drenering antatt fra rundt 2004 da dette tilbygget ble oppført.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist fuktighet og saltutslag i murveggen under terreng mot øst i 1. etasje (eneste vegg under terreng).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket og for å unngå fuktighet i veggen må dreneringen utbedres, noe som vil føre til oppgraving av østisiden av bygget. Om veggkonstruksjonen mot øst i 1. etasje holdes under oppsyn og det unngås å sette møbler mot veggen kan dette arbeidet utsettes og tas ved behov senere. Dersom det skulle oppdages større fuktproblemer i denne veggen på sikt vil det bli nødvendig med strakstiltak for å unngå følgeskader.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren til boligen er oppført i betong- og murverk. Fundamentet er ikke kjent.

TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet boligtomt, med flate partier på hver side av boligen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fall på terrenget ut fra boligen på østsiden av bygget, som utgjør en viss fare for at vann kan bli stående i grunn og på terreng ved bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dersom det skal gjøres utbedringsarbeider med dreneringen bør det samtidig gjøres terrengjusteringer for å sørge for at overflatevann ledes bort fra bygget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens utvendige, nedgravde vann- og avløpsrør er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger/rør. Utvendige vannrør er fra byggeår og er av ukjent materiale, mens utvendig avløpsrør ble byttet ut i 2019.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendig vannrør (inkl. bunnledninger).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

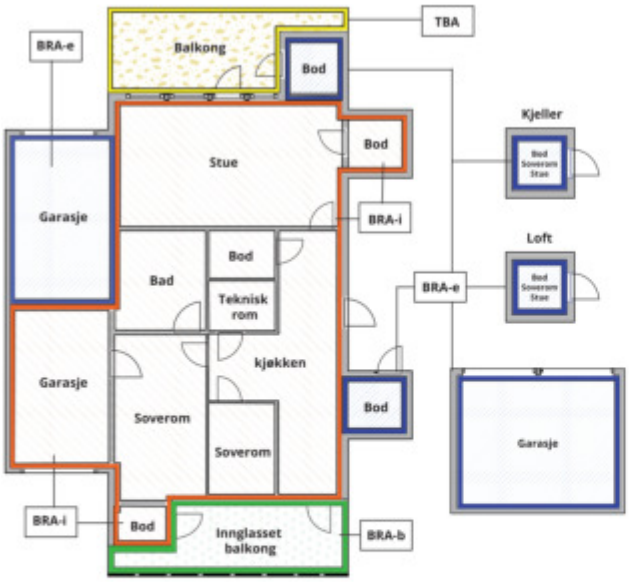
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	43			43	
2. Etasje	42			42	21
1. Etasje	60			60	20
SUM	**145**				**41**
SUM BRA	**145**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang		
2. Etasje	Kjøkken , Stue		
1. Etasje	Bad , Bad 2, Stue/kjøkken , Stue/soverom, Vindfang , Gang , Teknisk rom , Kott , Alkove		

Kommentar

Romhøyden i 3. etasje går fra 1,98 meter til 2,42 meter (skråtak).
Romhøyden i stuen i 2. etasje er 2,27 meter.
Romhøyden i stue/sov i 1. etasje er 2,15 meter.
Romhøyden i stue/kjøkken i 1. etasje er 2,20 meter med enkelte lavere partier på 2,10 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger viser en annen kledningstype enn dagens kledning. Det er ikke kjent om det foreligger søknad eller godkjenning om fasadeendring. Det er gjort større terrengjusteringer og utgravning for å få en full etasje på østsiden, og det er ikke fremvist søknad om dette arbeidet. Det foreligger ingen søknad om bygging av den vestvendte terrassen.
Det er utført en bruksendring i 1. etasje hvor det er etablert bad og teknisk rom istedet for bod som opprinnelig byggemelding viser. Det er ikke fremvist søknad om bruksendring av dette tiltaket.
I 1. etasje er boligen delt opp slik at det er etablert 2 boenheter. De byggemeldte tegningene fra byggesaken om tilbygg i 1. etasje fra 2004 viser en dør mellom nåværende tilleggsdel og hoveddelen. Dagens bruk strider derfor med det byggemeldte.

Brannceller

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

Kommentar: Det er bygget en separat boenhet i 1. etasje uten branncelledelende vegger/tak mot resten av boligen.
Det er ikke kjent hvordan brannsikringen mot naboer er utført. For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.
Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2021: Yttertaket i hele rekka ble tekket om, og det ble samtidig montert dampbrems og ny isolasjon. FDV-dokumentasjon er fremvist.
2024: Reparasjon av varmtvannstank da denne lakk fra en kobling i øvre del av tanken. Faktura på arbeidet er ikke fremvist.
2024: Montert tettemuffer i enden av varerør på kjøkkenet i 1. etasje til rør-i-rør-systemet. Faktura på arbeidet er ikke fremvist.
2024: Vindu montert mot øst i 1. etasje. Arbeidet ble utført etter undertegnedes befaring, og faktura er ikke fremvist.
2024: Montert dusjvegg på badet i 3. etasje. Arbeidet ble utført etter undertegnedes befaring, og faktura er ikke fremvist.
2024: Innvendig tak i 1. etasje under terrassen ble utbedret grunnet vannlekkasje. Arbeidet ble utført etter undertegnedes befaring, og faktura er ikke fremvist.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Den separate delen i 1. etasje har mindre dagslysflate enn 10% (ca. 5%). I byggesaken er det gitt feilaktig informasjon til kommunen. Der er det beskrevet at det skal settes inn større vindu enn det som ble montert.
Romhøyden i 1. etasje er lavere enn 2,20 meter (2,15 meter).
I innsendte tegninger for tilbygget i 1. etasje er det tegnet inn en romhøyde på 2,30 meter, mens målt romhøyde på befaringsdagen var 2,20 meter med lavere partier ved nedsenket lyskasser 2,10 meter).

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	137	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2024	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Ulf Erik Elgquist	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	3	328		0	151.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vallerveien 67 A

Hjemmelshaver
Nilssen Ane Strand, Elgquist Ulf Erik

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 14.11.2024	Gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger			Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

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/ZG2029

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
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159240806

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ulf Erik Elgquist	Ane Strand Nilssen

Gateadresse
Vallerveien 67A

Poststed	Postnr
Haslum	1344

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: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 3

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: 159240806

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Grunnet vannlekkasje ved bytte av yttertak (sommer 2021), måtte taket på badet i 3 etasje skiftes høsten 2022. Det ble opprettet sak (via ABBL skade), gjennomført kontroll (av Polygon)og deretter ble taket på badet byttet ut av firmaen (BOVG) som skiftet yttertak

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tak på bad 3 etasje. Se skaderapport for mer info

Arbeid utført av: BOVG

Filer

Vannskadebesiktigelsesrapport, v5-Water inspection-81481984,30.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rørfornying med strømpe av innvendige avløpsrør ble gjennomført 2019 i alle boliger i sameiet Vallerveien 55-67

Arbeid utført av: Høytrykks-vakta AS ved søsterselskapene HTV Rørfornying og HTV Entreprenø

Filer

Soilrør.pdf

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Saltutslag på et hjørne av veggen i 1 etasje mot østre siden av huset ble oppdaget 2021. Intreng av vann i del av taket på 1 etasje på østre siden av huset

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fellesgarasjeplassen har utettheter på bakre veggen

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble oppdaget noen "kre" (Usikker type, men vi tror det var sølvkre) rundt 2020 i stue/kjøkken 1 etasje. Det ble sprayet med skadedyrsspray og har ikke sett noen "kre" etterpå

Document reference: 159240806

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: Lagt varmefolie i 1 og 2 etasje, satt inn nye downlights i deler av taket og byttet ut halogen mot led downlights der de var hengt opp

Arbeid utført av: AAbakken & Engeby Elektro AS

Filer

5S Samsvarserklæring.pdf | 5S Samsvarserklæring.pdf | 5S Samsvarserklæring.pdf | 5S Samsvarserklæring.pdf | 3236618.pdf | 1404470.pdf | 5S Kursfortegnelse.pdf | Garantiskjema varmekabel.pdf | Garantiskjema varmekabel.pdf | Garantiskjema varmekabel.pdf | 5S Kursfortegnelse.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble gjennomført El-tilsyn 2018.

Filer

EL-tilsyn.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Malt fasade fremside/bakside av huset i forbindelse med bytte av yttertak 2022. Satt opp ny trapp på baksiden av huset,og lagt platting på deler av hagen. Nytt vindu på baksiden av huset ble satt inn 2024.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ 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: Det ble gravd ut et rom under terrassen i 2004. Dette rommet har blitt byggemeldt

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

Beskrivelse: De store strømmastene som går inn til Oslo er besluttet av regeringen i år at legges under bakke

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159240806

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: ja, det ble tatt på 2 steder på første etasje. I kjøkkenet på 1 etasje og i stuen ved inngangen

21.1 Radonmåling

År: 2019

Verdi: 69 Bq/m3 (Stue 1 etasje) 94 Bq/m3 (Kjøkken 1 etasje)

Filer

Radon.pdf Radon 2.pdf

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Saltutslagsrapport fra ABBL på veggen på 1 etasjen nevnt tidligere i rapporten

Filer

Vallerveien 67 A. Rapport 01.12.20 - Fukt på vegg.pdf

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

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

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: 159240806

Tilleggskommentar

Den integrerte kaffemaskinen i kjøkkenet bør nok få en service hvis den skal brukes da den ikke vært i bruk de seneste årene

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 forsikringskostnader 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: 159240806

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Elgquist	1016c39181b9a00fb8c6594d1ec5802f77f68776	12.11.2024 19:11:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ane Strand Nilssen	985448d6128615f8ef155c24c77d81260176b354	14.11.2024 08:03:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 159240806

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

PRIVATMEGLEREN

Faste løpende kostnader

Dokument generert: 12.11.2024 kl. 19:32

1. Strøm

1.1 Årlig strømforbruk (kWh)
- 20 849 kWh

1.2 Årlig kostnad (kr)
- 23 659 kr

2. Kabel TV

2.1 Leverandør
- Altibox

2.2 Årlig kostnad (kr)
- -

2.3 Er årlige kostnader inkludert i felleskostnader?
- Ja

2.4 Har du oppgradert kanalpakken utover grunnpakken?
- Ja

2.5 Hva er årlig kostnad for oppgradert pakke? (kr)
- 1 080 kr

3. Internett

3.1 Leverandør
- Altbox

3.2 Hastighet (Mbps)
- 250 Mbps

3.3 Årlig kostnad (kr)
- -

3.4 Er årlige kostnader inkludert i felleskostnader?
- Ja

3.5 Har du oppgradert hastighet på grunnpakken?
- Nei

4. Husforsikring/Hytteforsikring

4.1 Er årlige kostnader inkludert i felleskostnader? (brl/sameie/aksje)
- Ja

5. Innboforsikring

5.1 Er innboforsikring inkludert i hus-/hytteforsikringen?
- Nei

5.2 Forsikringsleverandør
- Storebrand

5.3 Årlig kostnad (kr)
- 1 320 kr

5.4 Sum forsikringsdekning (kr)
- 2000000 kr

6. Andre løpende kostnader på din eiendom

6.1 Hva er inkludert i eventuelle fellesutgifter? (Varmtvann/fyring/garasje, o.l.)
- Vedlikehold av fellesarealer, nedbetaling av felleslån,

6.2 Estimert eiendomsskatt per år
- -

6.3 Har du andre faste løpende kostnader knyttet til eiendommen? (Veiavgift, velavgift o.l.)
- Ja

Type kostnad
- Huseierforeningen Vallerveien

Årlig kostnad (kr)
- 46 524 kr

Ytterligere beskrivelse av kostnaden
- Fellesutgifter

Type kostnad
- Kommunale kostnader

Årlig kostnad (kr)
- 15 442 kr

Ytterligere beskrivelse av kostnaden

7. Annen nyttig informasjon i forbindelse med salget

7.1 Noe annet som ikke følger leiligheten ved salg. f.eks garderobeskap, lamper, hvitevarer og annet fastmontert?
Er du usikker på hva som følger ved et salg? Gå gjennom dokumentet "Løsørelisten pr. 01.01.2020" som ligger under Filer.
- -

7.2 Hvilke oppgraderinger er blitt utført i din eiertid/senere år? Gjerne spesifiser med årstall og evt. utførende firma. Da kan megler tilpasse og skreddersy annonsemateriell enda bedre.
- -

7.3 Er det noe annet du ønsker å informere om?
- -

Oppdatert: 12.11.2024 kl. 19:32:25 av Ulf Erik Elgquist

Utskriftsdato: 04.11.2024

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	328	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vallerveien 67A, 1344 HASLUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	5 120,32 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	4 143,82 kr
Sum	**13 602,74 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	4 338,59 kr	1/1	0 %	4 338,59 kr	3 615,50 kr
Vann etter areal	126 m2	39,38 kr	1/1	0 %	4 961,25 kr	4 134,38 kr
Avløp etter areal	126 m2	48,75 kr	1/1	0 %	6 142,50 kr	5 118,75 kr
				Sum	**15 442,34 kr**	**12 868,63 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Boligopplysninger:

Huseierforeningen Vallerveien 55-67	Vår ref.:	180/37
VALLERVEIEN 67 A	Type:	Huseierforening
1344 HASLUM	Eiere:	Ulf Erik Elgquist, Ane Strand Nilssen
Organisasjonsnr: 981 453 948		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m² ned: 3 877

Felleskostnader:	Avdrag lån 1	482
	Felleskostnader	1 956
	Renter og omkostninger lån 1	1 439

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	218 950	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	8 519 310	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22238450903, Sparebanken Øst

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 14.11.2024: 7.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 226

Saldo per 14.11.2024: 8 539 073

Andel av saldo: 218 951

Første termin/første avdrag: 30.04.2022 (siste termin 31.08.2043)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Erik Kvanli
Adresse:	Vallerveien 63 D
Postnr/-sted:	1344 HASLUM
E-post:	styretvv@googlegroups.com

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 3/328

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441614

Satser gjelder fra og med 01.01.2024

Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
			eksl. mva	inkl. mva
Megleropplysningsbrev		Selger	kr 3 520,00	kr 4 400,00
Eierskiftegebyr	4R	Selger	kr 5 108,00	kr 6 385,00
Eierskiftegebyr - familieoveføring	2R	Selger	kr 2 554,00	kr 3 192,50
Spesielt for tilknyttede borettslag				
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	kr 6 380,00	kr 7 975,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	kr 6 380,00	kr 7 975,00
Innmelding ABBL		Kjøper	kr 675,00	
Omsetning av aksjebolig (AS)				
Megleropplysningsbrev		Selger	kr 3 520,00	kr 4 400,00
Eierskiftegebyr		Selger	kr 5 108,00	kr 6 385,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	kr 2 700,00	kr 3 375,00
Pantesperre / urådighet		Selger	kr 2 800,00	kr 3 500,00
Pantenotering		Kjøper	kr 2 800,00	kr 3 500,00
Transportgebyr		Kjøper	kr 1 900,00	kr 2 375,00

Rettsgebyr fra og med 2024 er kr 1 277,00

Huseierforeningen Vallerveien 55 -67

VEDTEKTER

Endret på ordinær generalforsamling 28.02.2012, 11.04.2013, 17.04.2018, 27.04.2019 og 09.05.2021.
Sist endret på ordinær generalforsamling 10.04.2022.

1. Medlemskap

Eiere av boligene på gnr. 3, fra og med bnr. 294, til og med bnr. 331, samt bnr. 351 og 352 i Bærum kommune, har rett til, og i henhold til tinglyst skjøte, plikt til medlemskap i Huseierforeningen Vallerveien 55-67 med ett medlemskap pr. bolig.

2. Formål

Huseierforeningens formål er å ivareta huseiernes felles interesser som boligeiere, tomteeiere og eiere av fellesarealer gnr. 3, bnr. 70 og bnr. 332 i Bærum kommune med påstående felles garasje.

3. Medlemmenes plikter

Alle utvendige byggearbeider som er meldepliktige, skal meddeles huseierforeningens styre til godkjennelse. Ved utbygging må utbygger ha skriftlig godkjennelse i form av signatur fra tilstøtende gårdsnummer, og holde seg innenfor rammene for utbygging.
Ved valg av utvendig farge på husene samt utvendige byggearbeider og endringer av fasade (for eksempel bytte av vinduer og dører) som ikke er meldepliktige, skal det være enighet innad i de tre rekkene.
Overdragelse eller utleie av boligenheter skal meddeles styret.
Enheter med leieboere er pliktige til å informere styret om navn og kontaktinformasjon på leieboer, samt å informere leieboer om vedtekter og husordensregler.

4. Fellesutgifter

Foreningens utgifter skal fordeles på medlemmene med like stor del på hver enkelt. Fellesutgifter omfatter blant annet kostnader ved drift og vedlikehold av felles garasje, gangveier, fellesarealer og andre utgifter som foreningen finner det formålstjenlig å dekke i fellesskap. Som fellesutgift regnes ikke utgifter til utvendig vedlikehold av den enkelte bolig, med unntagelse av takene og soilrør/bunnledning.
Styret sørger for likebehandling av huseierne med hensyn til hva som tas som fellesutgift.

Årsmøtet fastsetter fellesutgiftene og betalingsterminene for disse.

Når huseierforeningen bidrar med økonomisk støtte til arrangementer, skal totalregnskap over arrangementet fremlegges før foreningen dekker underskuddet.

5. Huseiermøtet

a) Huseiermøtet er foreningens høyeste organ.
b) Huseiermøtet kan avholdes etter behov når styret ønsker det, eller en femtedel av medlemmene krever det. Innkalling med saksliste og eventuelle sakspapirer foretas av styrets leder med minst 8 dagers varsel.
c) Vedtak i huseiermøtet fattes med vanlig stemmeflertall av de tilstedeværende. Huseiermøtet er beslutningsdyktig når en femtedel av medlemmene er tilstede.

Medlemmene har anledning til å la seg representere ved fullmakt. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt i tillegg til sin egen stemme. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Referat fra huseiermøtet underskrives av referent, møteleder og en av de andre tilstedeværende på møtet, og sendes til samtlige huseiere innen 14 dager etter at møtet er avholdt.

6. Årsmøtet

a) Årsmøtet som er et huseiermøte, avholdes senest juni hvert år.

Årsmøtet skal behandle:

- Godkjenning av innkalling.
- Valg av møteleder.
- Valg av referent og en av de andre tilstedeværende som undertegner referatet.
- Valg av tellekorps.
- Kontroll av stemmerett og fullmakter.
- Årsmelding for foregående periode.
- Regnskap for foregående periode.
- Fastsettelse av styrehonorar.
- Fastsettelse av fellesutgifter og betalingsterminer.
- Budsjettforslag for neste periode.
- Innkomne forslag.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt.

Saker som tas opp under eventuelt kan diskuteres, men vedtak kan ikke fattes.

b) Ekstraordinært årsmøte skal innkalles av styrets leder med samme frist som ordinært årsmøte når styret ønsker det, eller en femtedel av medlemmene krever det.

7. Styret

a) Huseierforeningens styre består av minst 3 medlemmer, og velges for 2 år av gangen. Styreleder velges ved særskilt valg.

b) Styret står for den daglige drift av Huseierforeningen og fører regnskapet. Det behandler alle saker av interesse for huseierne, og forbereder disse for presentasjon og eventuelt votering på huseiermøtene.
Styret plikter å gi nye huseiere kopi av gjeldende vedtekter og husordensregler.

c) Huseiermøtet trekker opp retningslinjer for styrets virksomhet.
Styret kan ikke foreta kjøp og salg av fast eiendom.

d) Styrehonorar fastsettes hvert år av årsmøtet.

e) Innenfor rammen av vedtektene forplikter styret huseierne ved underskrift av leder og et styremedlem i fellesskap.

8. Endring av vedtekter og husordensregler

Endring av vedtekter og husordensregler skal skje på årsmøtet med to tredjedels flertall av de tilstedeværende, inkludert fullmakter. Forslag til endringer må være styret i hende senest en måned før årsmøtet, og skal vedlegges innkallingen til dette.

9. Tvister

Eventuelle tvister mellom huseierforeningen og et medlem, blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

10. Oppløsning

Oppløsning av Huseierforeningen kan skje etter bestemmelsene i sameieloven av 18. juni 1965 nr. 6.

Huseierforeningen Vallerveien 55 -67

HUSORDENSREGLER

Vedtatt 15, juni 1998
Revidert på ordinært årsmøte 17. april 2018

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og dem som gis adgang til huset.

2. Styret har fullmakt til å påse husordensreglene, og kan på huseierforeningens vegne gripe inn ved overtredelser. Henvendelser til styret om brudd på husorden skjer skriftlig.

3. Bil-, motorsykkelkjøring og parkering på gangveier er ikke tillatt. Unntatt fra dette er: Syke-, invalide-, varetransport og renovasjonsbiler. Ved kjøring til og fra garasjene skal farten holdes under 5 km/t og lys skal benyttes. Sykling og lek i og på tak av garasjene er forbudt.

4. Husdyrhold bør i størst mulig grad begrenses.

   For **hund** gjelder disse reglene:
   Lufting av hund skal skje i bånd og utenom barnas lekeplasser.
   Beboere med ansvar for hund, plikter å fjerne hundens ekskrementer fra fellesområdene.

   For **katt** gjelder disse reglene:
   Hunnkatter må gis p-piller (evt. steriliseres) og hannkatter må kastreres. For å forhindre at kattene gjør fra seg i barns sandkasser, plikter katteeiere å ha kattetoalett i sitt eget hus.

5. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 skal beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.
   Vennligst utvis særskilt hensyn i helger og helligdager.
   Støy fra oppussing o.l bør ikke forekomme før etter kl 10.00 i helger og på helligdager.

6. Beboerne plikter å verne om felles områder og utstyr.

7. Ved salg av eller utleie av bolig, gjelder disse reglene:

   Huseieren plikter å melde fra til styret om ny eier eller leieboer.
   Huseieren plikter også å informere leieboeren om husordensregler og vedtekter, og har ansvaret for at leieboer følger de plikter og regler som huseierforeningen vedtar.

Leieboeren av hovedenhet står ansvarlig for å videresende post og informasjon fra styret og eventuelle komiteér til huseieren. Leieboeren av hovedenhet overtar forpliktelsene til huseieren i forhold til huseierforeningen.

Husstander som har leieboer, kan ikke leie ut med parkeringsplass til utleiedel.

8. Det skal flagges på alle offisielle flaggdager. Flagget heises i månedene mars - oktober kl. 08.00, og i månedene november - februar kl. 09.00. Flagget fires ved solnedgang, men aldri senere enn kl. 21.00.

   Ansvaret for flaggingen går på omgang blant beboerne, slik at to husstander har ansvaret for et halvt år av gangen. Året inndeles slik:
   Fra 1. januar til 30. juni, og fra 1. juli til 31. desember.

9. Julebylysningen på fellesområdet skal tennes første søndag i advent kl. 17.00. Belysningen skal tas ned 20. januar. Før 1. offisielle flaggdag i året. Ansvaret for arrangementet går på omgang i rekkene, eller det opprettes en frivillig gruppe som har ansvar for arrangementet.

10. Ved feil/mangler som skal dekkes av fellesutgiftene, der det er behov for å innkalle eksterne aktører, skal styret kontaktes først. Uten å ha fått godkjennelse fra styret, kan man risikere å måtte betale for utgiftene selv.

Vallerveien, 17. april 2018

Huseierforeningen Vallerveien 55-67



Ordinær generalforsamling | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Huseierforeningen Vallerveien 55-67

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

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

Huseierforeningen Vallerveien 55-67

Til medlemmene og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Huseierforeningen Vallerveien 55-67

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Huseierforeningen Vallerveien 55-67

Tid: tirsdag 07.05.2024 kl. 12:00
Sted: Digitalt årsmøte på min side - https://minside.bbl.no/ABBL/

Høringsperiode: 07.05.24, kl. 12:00 til 11.05.24, kl. 12:00
Avstemmingsperiode: 12.05.24, kl. 12:00 til 15.05.24, kl.12:00

- Digital ordinær generalforsamling via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder, Eivind Heide Collin, velges som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Eiendomsforvalter, Christian Dahl-Andersen, velges som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Erik Kvanli velges til å signere protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2023 godkjennes, og revisors beretning tas til orientering

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr. 25 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

Styret har ingen saker til årsmøtet

Forslag til vedtak: Tas til orientering

6. Saker fra beboere

6.1 Felling av tre

Hei.
Som skrevet tidligere, begynner trærne på tunet å bli så store at de tar all solen fra oss på forsiden av huset hele våren.
Sendte bildeeksempel fra vår uteplass mai i fjor. Vi ønsker derfor at dette blir tatt opp som sak på kommende årsforsamling. Regner med at det ikke kun er oss de stjeler sol fra. Vi har også naboens vegg som begrenser solen, så med trærne som skygger i tillegg, får vi ingen sol vårmånedene. Legger med bilde fra tunet fra rett før vi flyttet inn. Da ser dere hvor mye de har vokst. Disse trærne vokste raskere etter at den store furua ble tatt for noen år siden.

Se vedlagte bilder,

Mvh Sandra og Christian i 63F

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret myndighet til felle treet

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett for 2024 tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Eivind Lauritz Heide Collin
Styremedlem, Catherine Mireille Marthe Caille
Styremedlem, Erik Kvanli
Styremedlem, Lluis Miquel Martinez-Campos

8.1 Valg av styreleder

Styreleder: Eivind Heide Collin er på valg, og tar ikke gjenvalg
Erik Kvanli stiller til valg som ny styreleder

Forslag til vedtak: Erik Kvanli velges som ny styreleder

8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem: Erik Kvanli er på valg, og tar ikke gjenvalg
Karoline Formo Lian stiller til valg som nytt styremedlem

Forslag til vedtak: Karoline Formo Lian velges som nytt styremedlem

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

Med vennlig hilsen
Huseierforeningen Vallerveien 55-67
Styret

Styret informerer

Huseierforeningen Vallerveien 55-67

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Eivind Heide Collin, Vallerveien 55 C
Styremedlem, Lluis Miquel Mortinez-Campos Vallerveien 65 A
Styremedlem, Erik Kvanli, Vallerveien 61 C
Styremedlem, Catherine Mireille Caille Vallerveien 61 D

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 40 medlemmer. Selskapets navn er Huseierforeningen Vallerveien 55-67 med org.nr.: 981453948 i Bærum kommune.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA, polisenr. 3441614

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr. 10 000,-

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

innboforsikring.

Regnskapet for 2023

Regnskapet for 2022 viser et overskudd på kr. 216 154 ,-

Dette er stort sett et forventet resultat, vi fortsetter med samme overskrift, og den har vært lite forbruk og innsparing der vi kan etter vi har avsluttet store byggeprosjekter i 2021. Etter store rente økninger, har vi sett det nødvendig å ikke ha fokus på nye prosjekter før vi kommer oss opp på et litt mere stabilt nivå.

Vedlikehold / innkjøp 2023

Vedlikehold og rehabilitering har ikke vært den store kostnaden i 2023, budsjettert til kr. 50 000,- her har vi hatt fokus på sparing. Regnskapsført saldo er - 8825 kr her på grunn av egenandel på en forsikringssak.

Dette har vært mindre reparasjoner og innkjøp.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

Garasjer og el-bil lading
Styret ser at det kanskje er nødvendig å vurdere en oppgradering på strømnettet for å tillate mer kapasitet slik at alle får ladet til enhver tid. Vi har allerede prøvd å øke kursen så høyt vi kan. Men det kan være vi må utbedre et større oppgraderingsprosjekt her, det vil koste mye, så vi prøver å avvente litt for å teste ut løsningen med ny kurs.

Nye gatelys i nabolaget
Bærum kommune skal modernisere gatelysene sine, og det vil også gjelde gatelys vi har i "hesteskoen". Dette blir heldigvis ikke bli en kostnad for oss og vil også føre til en vesentlig innsparing, siden med ny ordning kan vi dimme lys på natten og senke strømregningen.

Diverse

Om foreningen og styret
Mer detaljert beskrivelse finnes i Vedtekter til huseierforeningen.

Huseierforeningen Valleveien 55-67 ble stiftet i 1988 og er oppført i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 981453948 med formål om å ivareta huseiernes felles interesser som boligeiere, tomteeiere og eiere av fellesarealer gnr. 3, bnr. 70 og bnr. 332 i Bærum kommune med påstående felles garasje.

Styret står for den daglige drift av Huseierforeningen og fører regnskapet. Det behandler alle saker av interesse for huseierne, og forbereder disse for presentasjon og eventuelt votering på huseiermøtene.

Regnskapsarbeid er for det meste utført av vår forretningsfører ABBL.

2024 vil heller ikke være et år der vi prioriterer nye prosjekter, men sparing er på agendaen.
Styrets vanlige oppgaver er:
- Holde kontroll på budsjett i samarbeid med ABBL
- Oversikt over og forvalte kontraktene på gressklipping og snømåking, internett, og TV avtale
- Bestille feiing av grus
- bistå i forsikringssaker
- koordinere / finne ansvarlige til å organisere 17. mai, dugnader, julegrantenning, osv..

Selv om det er tradisjonelt styret, som forbereder de fleste sakene, ser vi at vi fremover kommer til å ha mer fokus på at nye saker som kommer fra sameiere inn til styret må også komme med et praktisk og økonomisk underlag medfulgt.

Skadedyr
Vi har en avtale med Anticimex som går på preventive tiltak mot gnagere, samt fjerning av vepsebol ved behov. Det er også mulig å legge til sort jordmaur (sukkermaur) i avtalen dersom behovet skulle oppstå. Skjeggkre, sølvkre eller veggdyr tar Anticimex bare som enkeltoppdrag, og anbefaler da at man kjøper limfeller for å sjekke/dokumentere dersom dette mistenkes. Ved påvist sølvkre kan det være behov for måling av fukt av rørlegger.

Styret i Huseierforeningen Vallerveien 55-67

Resultatregnskap Huseierforeningen Vallerveien 55-67, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 478 400	1 344 000	1 478 000	1 829 000
Annen driftsinntekt	2	148 906	23 051	30 000	35 000
Sum driftsinntekter		1 627 306	1 367 051	1 508 000	1 864 000
Utgifter					
Lønnskostnad	3	28 525	57 050	29 000	29 000
Annen driftskostnad	4	841 241	757 678	818 000	843 000
Vedlikehold, innkjøp	5	-8 825	29 133	50 000	35 000
På kostning,rehabilitering,investering	6	0	47 775	0	0
Sum driftskostnader		860 941	891 636	897 000	907 000
Driftsresultat før finansposter		766 366	475 415	611 000	957 000
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	25 580	25 240	1 000	0
Finanskostnad	8	575 792	384 659	500 000	675 000
Sum finansposter		-550 212	-359 419	-499 000	-675 000
Årsresultat		216 154	115 995	112 000	282 000

Balanse Huseierforeningen Vallerveien 55-67, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		0	161
Andre fordringer	9	105 780	260 977
Sum fordringer		105 780	261 138
Bankinnskudd, kasse o.l	10	242 763	366 833
Sum omløpsmidler		348 543	627 971
Sum eiendeler		348 843	628 271

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-8 455 036	-8 671 189
Sum egenkapital		-8 455 036	-8 671 189
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 15	8 738 766	8 985 303
Sum langsiktig gjeld		8 738 766	8 985 303
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		27 788	289 761
Forskudd felleskostnader		33 904	21 663
Annen kortsiktig gjeld	13	3 421	2 733
Sum kortsiktig gjeld		65 113	314 157
Sum gjeld		8 803 879	9 299 460
Sum egenkapital og gjeld		348 843	628 271

Huseierforeningen Vallerveien 55-67

Sted:_____, dato:_____

Eivind Lauritz Heide Collin Styreleder	Lluis Miquel Martinez-Campos Styremedlem	Erik Kvanli Styremedlem

Catherine Mireille Marthe Caille
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet best³ ende av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett ³ r er uansett klassifisert som omlŋpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Stŋrre anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset ŋkonomisk levetid avskrives planmessig over 5 ³ r. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 ³ r. Omlŋpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppfŋrt til p³ lydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatfŋrt n³ r de er opptjent. Det er foretatt avsetning for p³ lŋpte kostnader som strŋm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsfŋres etter hvert som vedlikehold faktisk er utfŋrt.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og p³ kostninger kostnadsfŋres fortlŋpede i den perioden tiltakene utfŋres. Den verdiŋkningen som disse rehabiliterings- og p³ kostnings tiltakene medfŋrer tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles l³ neopptak i sameiet, vil l³ neopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremst³ som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	738 240	695 040	738 000	922 000
Avdrag ordinŊre l³ n	240 000	266 880	240 000	232 000
Renter ordinŊre l³ n	500 160	382 080	500 000	675 000
Sum	1 478 400	1 344 000	1 478 000	1 829 000

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strŋm el-bil	148 906	23 051	30 000	35 000
Sum	148 906	23 051	30 000	35 000

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	25 000	25 000	25 000	25 000
Andre honorarer	0	25 000	0	0
Arbeidsgiveravgift	3 525	7 050	4 000	4 000
Sum	28 525	57 050	29 000	29 000

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 0

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	90 949	35 238	40 000	80 000
Veilys	8 772	8 424	9 000	10 000
Strøm el-bil	0	23 051	30 000	0
Kabel-tv (og ev. bredb³ nd)	249 120	241 920	235 000	262 000
Forsikring	259 641	221 335	260 000	232 000
Forvaltning og revisjon	77 842	75 530	82 000	82 000
Innbetalingsservice	1 480	1 480	2 000	2 000
Teknisk r³ dgivning	0	4 438	0	0
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Serviceavtale skadedyr	22 100	22 752	28 000	30 000
Kontingent Vellet	1 500	1 500	1 500	1 500
Vaktmestertjeneste	0	111 328	120 000	0
Grøntanlegg	43 200	0	0	46 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	80 896	0	0	87 000
Garasje	0	1 200	0	0
Rekvisita, porto, mm	1 620	1 444	2 000	2 000
Fellesarrangement/dugnad	1 221	4 775	5 000	5 000
Gebyr	2 400	2 764	3 000	3 000
Sum	841 241	757 678	818 000	843 000

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktøy	667	220	0	0
Maling, beis, olje	508	0	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	0	6 611	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	0	9 875	0	0
Egenandel skade	-10 000	12 428	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	50 000	35 000
Sum	-8 825	29 133	50 000	35 000

Note 6 - P³ kostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Teknisk r³ dgivning	0	47 775	0	0
Sum	0	47 775	0	0

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter p³ restanse	34	330	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	1 000	0
Renter plasseringskonto	921	1 693	0	0
Utbytte Gjensidige	24 625	23 217	0	0
Sum	25 580	25 240	1 000	0

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig l³ n	575 792	384 659	500 000	675 000
Sum	575 792	384 659	500 000	675 000

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Periodisering kostnader	15 597	259 641
Erstatningsmessige skader	90 183	1 336
Sum	105 780	260 977

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	240 150	165 140
Sparekonto Boligbanken	2 613	201 693
Sum	242 763	366 833

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-8 671 189	-8 787 184
Fra ³ rets resultat	216 154	115 995
Sum andre fond/udekket tap	-8 455 036	-8 671 189
Sum egenkapital	-8 455 036	-8 671 189

Sameiet har pr 31.12 en bokfrt negativ egenkapital/udekket tap. Dette oppst³ r ved utfring av strre vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsfrt og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved l³ neopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrevl³ n	8 738 766	8 985 303
Sum	8 738 766	8 985 303

Det er stilt frlgende pant: Ingen

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
P³ lrpte renter	3 491	2 733
Interimskonto mellomregning	-70	0
Sum	3 421	2 733

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	313 814	1 275 074
Endringer disponible midler:		
¡ rets resultat (se resultatregnskap)	216 154	115 995
Fradrag for avdrag langsiktig l³ n	-246 537	-1 077 255
¡ rets endring disponible midler	-30 383	-961 260
Disponible midler UB	283 430	313 814

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	Sparebanken Øst
Formål:	Takrehab+refin
Lånenummer:	22238450903
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	7.30 %
Beregnet innfridd:	31.08.2043
Opprinnelig lånebeløp:	10 250 000
Lånesaldo 01.01:	8 985 303
Avdrag i perioden:	246 537
Lånesaldo 31.12:	8 738 766
Saldo 5 år frem i tid:	7 550 827

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238450903	40	218 469	8 738 760

Resultat og balanse med noter for Huseierforeningen Vallerveien 55-67.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Huseierforeningen Vallerveien 55-67

Styreleder	Eivind Lauritz Heide Collin (sign.)	26.04.2024
Styremedlem	Erik Kvanli (sign.)	26.04.2024
Styremedlem	Lluis Miquel Martinez-Campos (sign.)	25.04.2024
Styremedlem	Catherine Mireille Marthe Caille (sign.)	26.04.2024

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Huseierforeningen Vallerveien 55-67

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Huseierforeningen Vallerveien 55-67 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av huseierforeningens finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til huseierforeningens evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: 6ADN6-HOPVG-U5DI7-SXOFW-FVFC4-8E5QL

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6ADN6-HOPVG-U5DI7-SXOFW-FVFC4-8E5QL

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 77.16.xxx.xxx
2024-05-02 13:43:16 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 6ADN6-HOPVG-USDI7-SXOFW-FVFC4-8E5QL

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**




BARN LEKER
KJØR
FORSIKTIG

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Huseierforeningen Vallerveien 55-67 tirsdag 07.05.2024 kl. 12:00 - Digitalt årsmøte på min side - https://minside.bbl.no/ABBL/.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder, Eivind Heide Collin, ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Eiendomsforvalter, Christian Dahl-Andersen, ble valgt som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 23 medlemmene som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Christian Dahl-Andersen

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Erik Kvanli ble valgt til å signere protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Styret informerer ble tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet 2023 ble godkjent, og revisors beretning ble tatt til orientering

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret fikk kr. 25 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

Styret har ingen saker til årsmøtet

Vedtak:
Tatt til orientering

6. Saker fra beboere

6.1 Felling av tre

Hei.
Som skrevet tidligere, begynner trærne på tunet å bli så store at de tar all solen fra oss på forsiden av huset hele våren.
Sendte bildeeksempel fra vår uteplass mai i fjor. Vi ønsker derfor at dette blir tatt opp som sak på kommende årsforsamling. Regner med at det ikke kun er oss de stjeler sol fra. Vi har også naboens vegg som begrenser solen, så med trærne som skygger i tillegg, får vi ingen sol vårmånedene. Legger med bilde fra tunet fra rett før vi flyttet inn. Da ser dere hvor mye de har vokst. Disse trærne vokste raskere etter at den store furua ble tatt for noen år siden.

Se vedlagte bilder,

Mvh Sandra og Christian i 63F

Vedtak:
Årsmøtet gir styret myndighet til felle treet

Vedtak: Godkjent
Avstemming: 14 for / 6 blanke / 3 mot

7. Budsjett for 2024

Vedtak:
Styrets budsjett for 2024 ble tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Styreleder: Eivind Heide Collin er på valg, og tar ikke gjenvalg
Erik Kvanli stiller til valg som ny styreleder

Vedtak:
Erik Kvanli ble valgt som ny styreleder

8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem: Erik Kvanli er på valg, og tar ikke gjenvalg
Karoline Formo Lian stiller til valg som nytt styremedlem

Vedtak:
Karoline Formo Lian ble valgt som nytt styremedlem

Protokoll for Huseierforeningen Vallerveien 55-67

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Eivind Lauritz Heide Collin (sign.)	24.05.2024
Protokollvitne	Erik Kvanli (sign.)	24.05.2024

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-3/328, Vallerveien 67A, 1344 HASLUM

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	28.10.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	28.10.2024	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

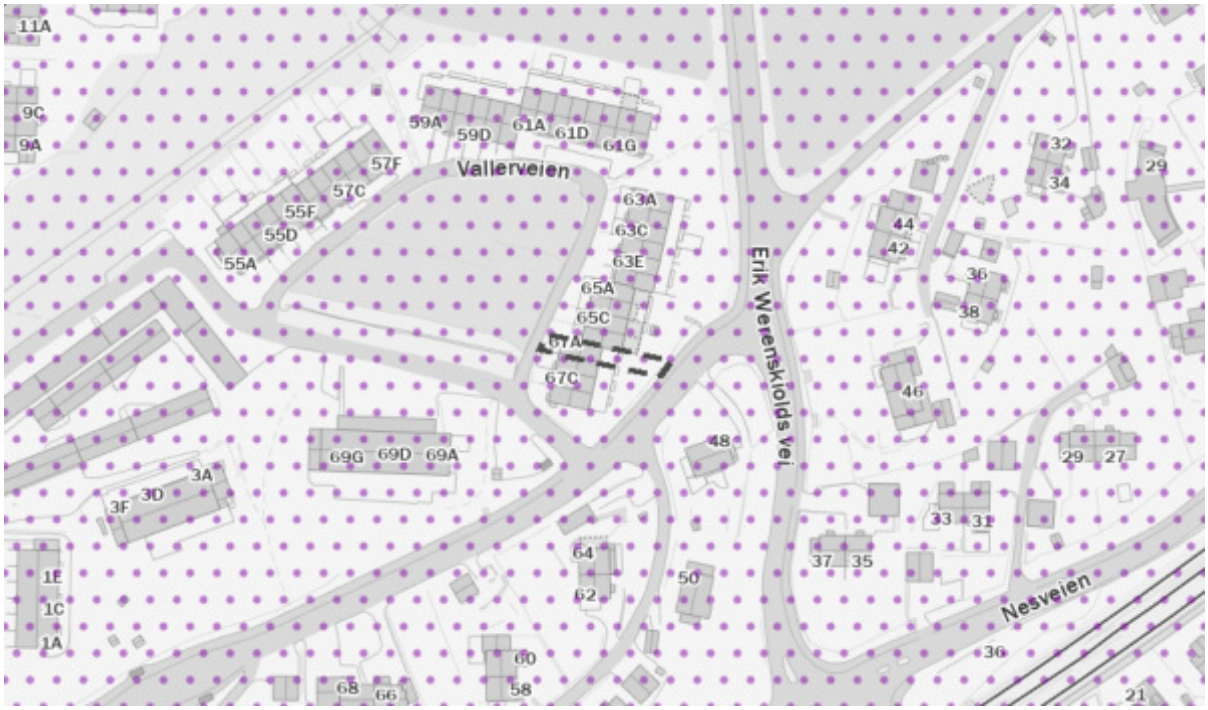
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.74 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	118.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	1.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	1.5 km
Flomfaresoner	28.10.2024	Ikke funnet	0.45 km
Forurenset grunn	21.10.2024	Ikke funnet	0.32 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	28.10.2024	Ikke funnet	0.23 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	28.10.2024	Ikke funnet	0.16 km
Skredfaresoner	28.10.2024	Ikke funnet	59.4 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	2.3 km
Støysoner	28.10.2024	Ikke funnet	0.22 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	28.10.2024			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

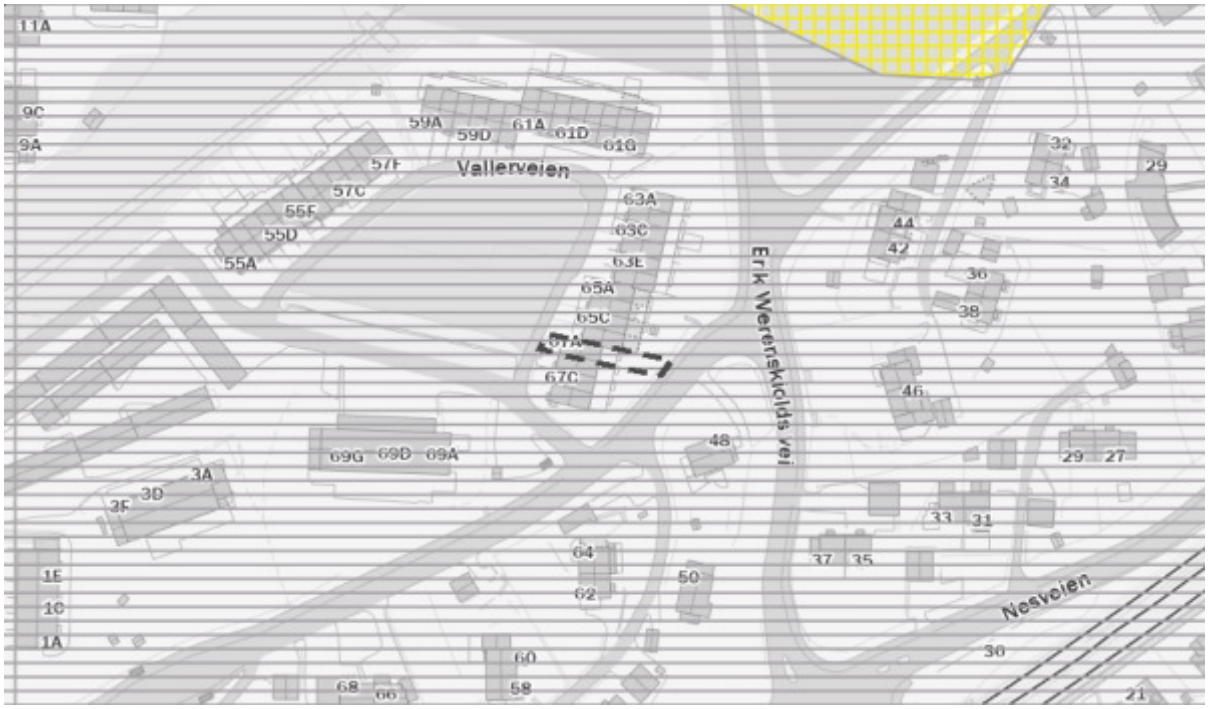
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	28.10.2024			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bærum kommune: Grunneiendom 3201-3/328

Norkart
Utskriftsdato: 04.11.2024 10:26

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	151.8
Etablert dato	24.03.1987	Historisk oppgitt areal	152
Oppdatert dato	25.05.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	3/328
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3/328
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	25.03.1987	144-87		3/70 (-152), 3/328 (152)
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	25.03.1987 19.02.2024	23/3703		Mnrmangler, 3/65, 3/67, 3/70, 3/216, 3/294, 3/295, 3/296, 3/297, 3/298, 3/299, 3/300, 3/301, 3/302, 3/303, 3/304, 3/305, 3/306, 3/307, 3/308, 3/309, 3/310, 3/311, 3/312, 3/313, 3/314, 3/315, 3/316, 3/317, 3/318, 3/319, 3/320, 3/321, 3/322, 3/323, 3/324, 3/325, 3/326, 3/327, 3/328, 3/329, 3/330, 3/331, 3/332, 3/351, 3/352

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6642902.88	586568.01	0	Ja	151.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NILSSEN ANE STRAND F210886*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VALLERVEIEN 67A 1344 1344 HASLUM	Bosatt (B)
ELGQUIST ULF ERIK F260679*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VALLERVEIEN 67A 1344 1344 HASLUM	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3201-3/70	Grunneiendom	1/40
3201-3/332	Grunneiendom	1/40

Adresse

Vegadresse: Vallerveien 67 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1344 HASLUM	Kirkesogn	01060401 Haslum
Grunnkrets	1214 Haslum 14	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	10 Løkeberg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6687431		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	26.08.1956
2	6687431	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	11.05.2004

1: Bygning 6687431: Rekkehus (131), Tatt i bruk 26.08.1956

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	132
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	132
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	14.02.1955	14.02.1955
Tatt i bruk	26.08.1956	26.08.1956

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vallerveien 67A	U0101	3/328	132	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	44	0	44	0	0	0
H01	0	44	0	44	0	0	0
U01	1	44	0	44	0	0	0

2: Bygningsendring 6687431-1: Tilbygg, Tatt i bruk 11.05.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	17
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	17
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	

Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	03.05.2004	21.05.2004
Igangsettingstillatelse	03.05.2004	21.05.2004
Tatt i bruk	11.05.2004	08.06.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Vallerveien 67A	-	3/328	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
U01	0	17	0	17	0	0	0

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**3**	Bnr:	**328**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Vallerveien 67A, 1344 HASLUM**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
55/472	Rekkehus	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
77/131	Utskifting av vinduer	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
80/511	Utskifting av kjøkkenvinduer og kjellerstuevinduer	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
81/560	Utskifting av stuevinduer	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
87/1384	Innsetting av dør	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
04/3991	Bygge oppholdsrom under eksisterende terrasse	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Vallervn. 16 C

472-55.

A/S Natobygg

3 70, parsell 23

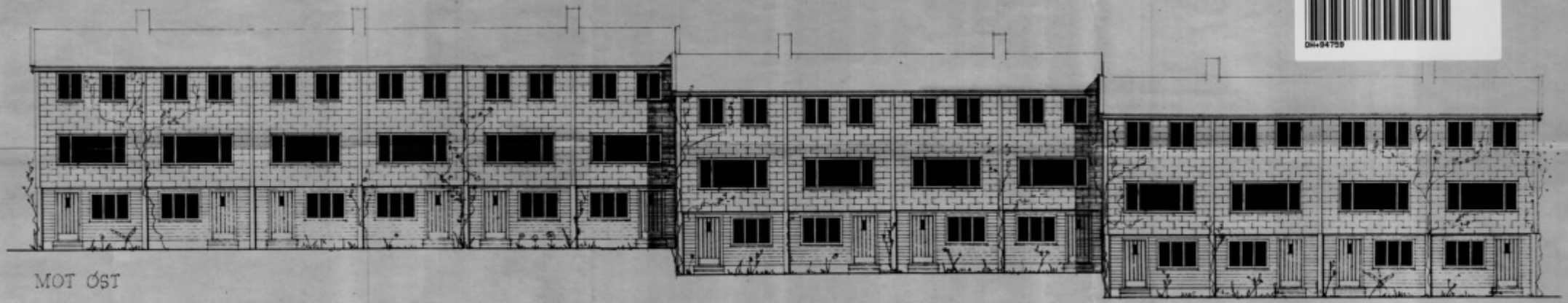
ett tre 2 r

- -

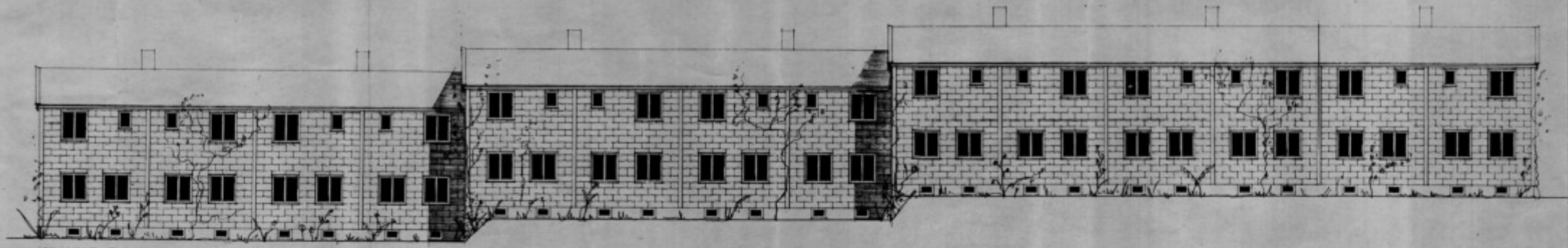
1.305.- 12. sept. 1955.

6. april 1960.

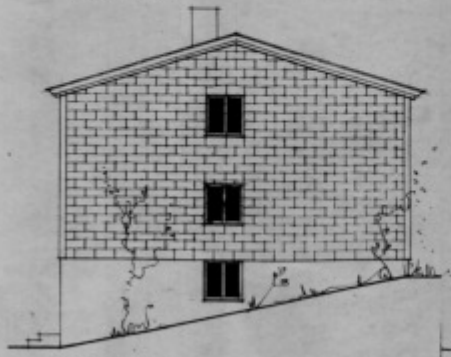
Sverre Skramrud
for en



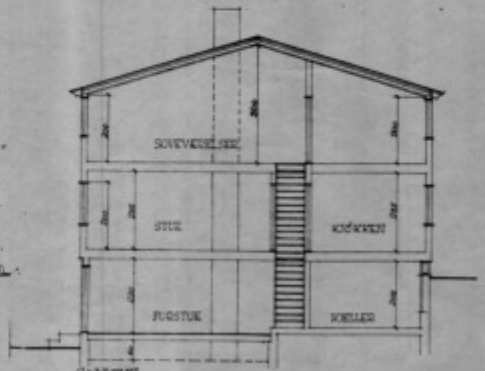
MOT ØST



MOT VEST



GAVLER



SNITT

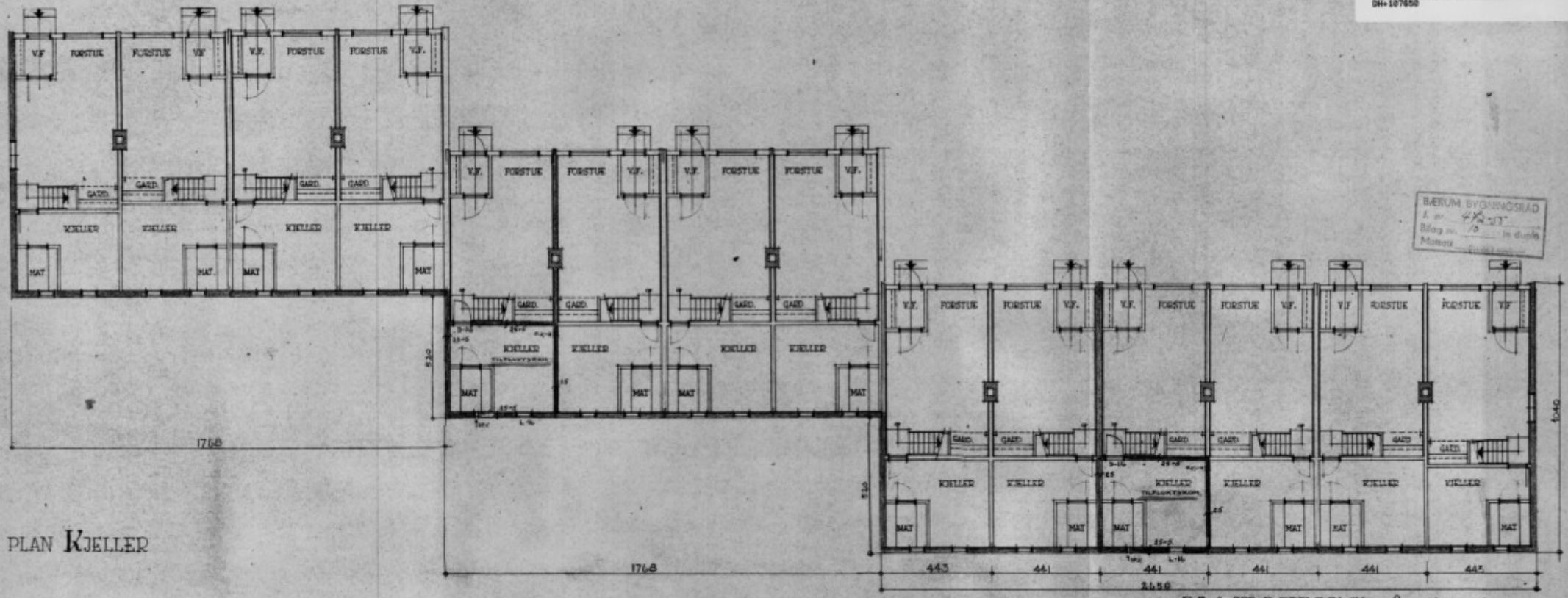
LIERUM BYGNINGSRÅD
J. nr. V72-57
Bilag 6 in dupl.
Mottatt 10 JAN 1958

NATOBYGG Søndre Nes

Selvaaghus Type „423" Ing. Olav Selvaag.

HUS NR. 23.

NKB-55



PLAN KJELLER

NATOBYGG Søndre Nes

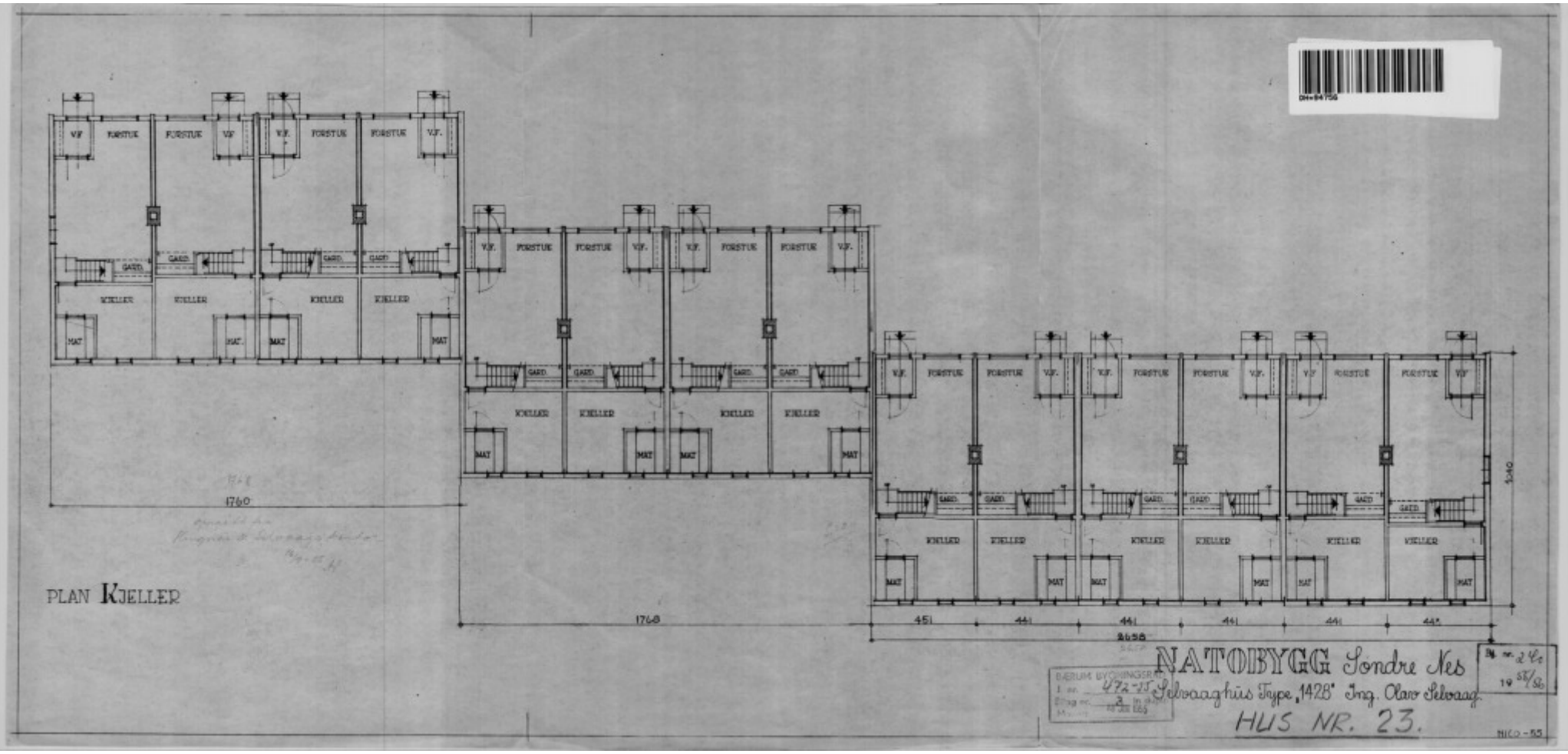
Selvaag hūs Type „1428" Ing. Olav Selvaag.

hūs nr. 23.

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Nr. 42/57
Bilag nr. 15 in duplo
Mønes

DH-107650

NICO - 53



PLAN KJELLER

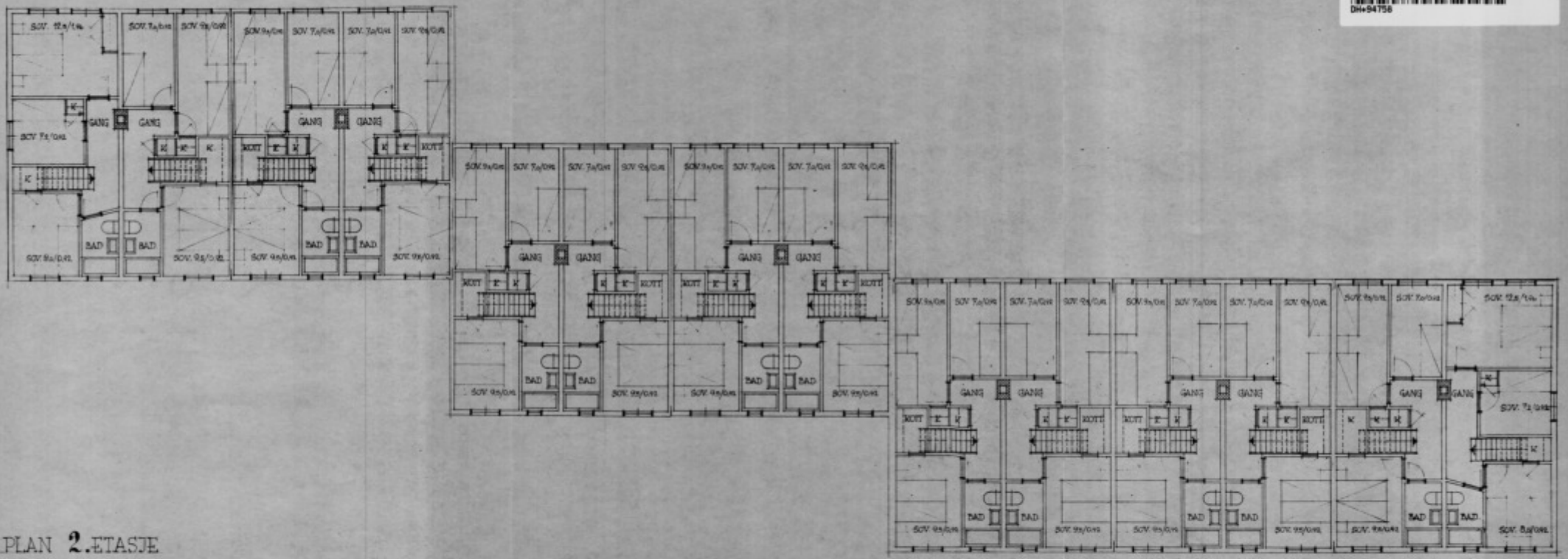
NATOBYGG Søndre Nes

Selvaagshus Type „1428" Ing. Olav Selvaag.

HUS NR. 23.

BÆRUM BYGNINGSR. 472-15

NICO-55



PLAN **2.** ETASJE

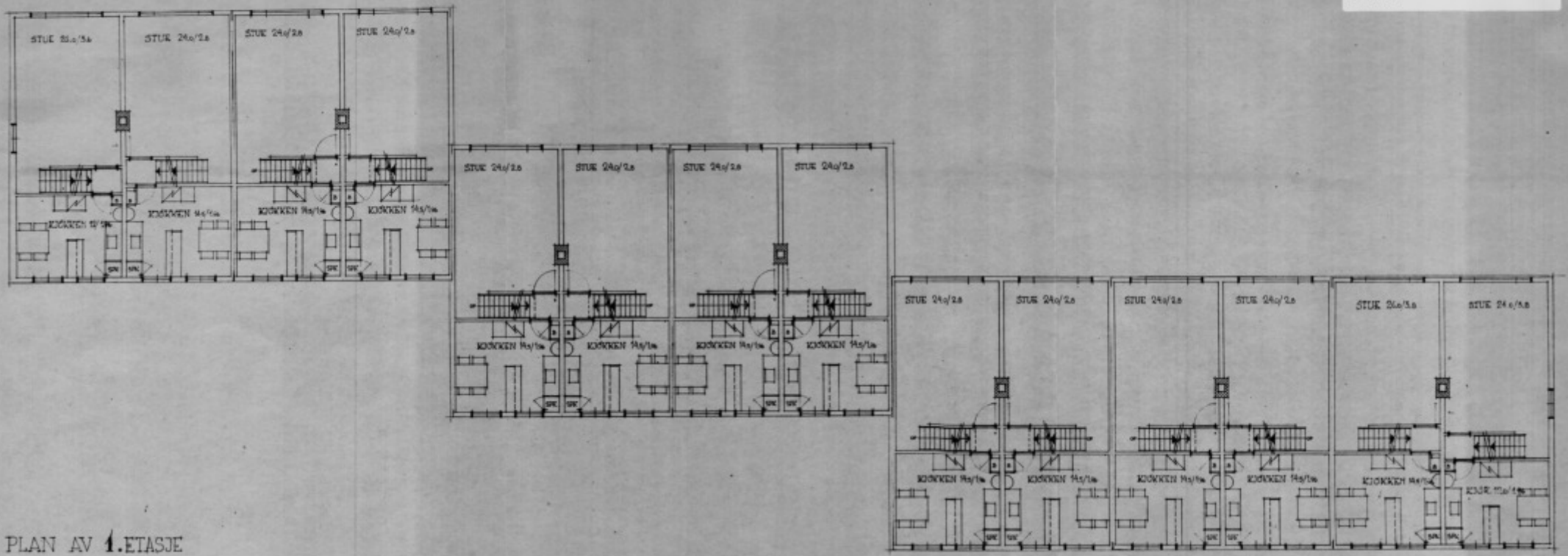
NATOBYGG Søndre Nes

Selvaagshus Type „1428" Ing. Olav Selvaag.

HUS NR. 23.

NATO-55

DH-84757



PLAN AV 1.ETASJE

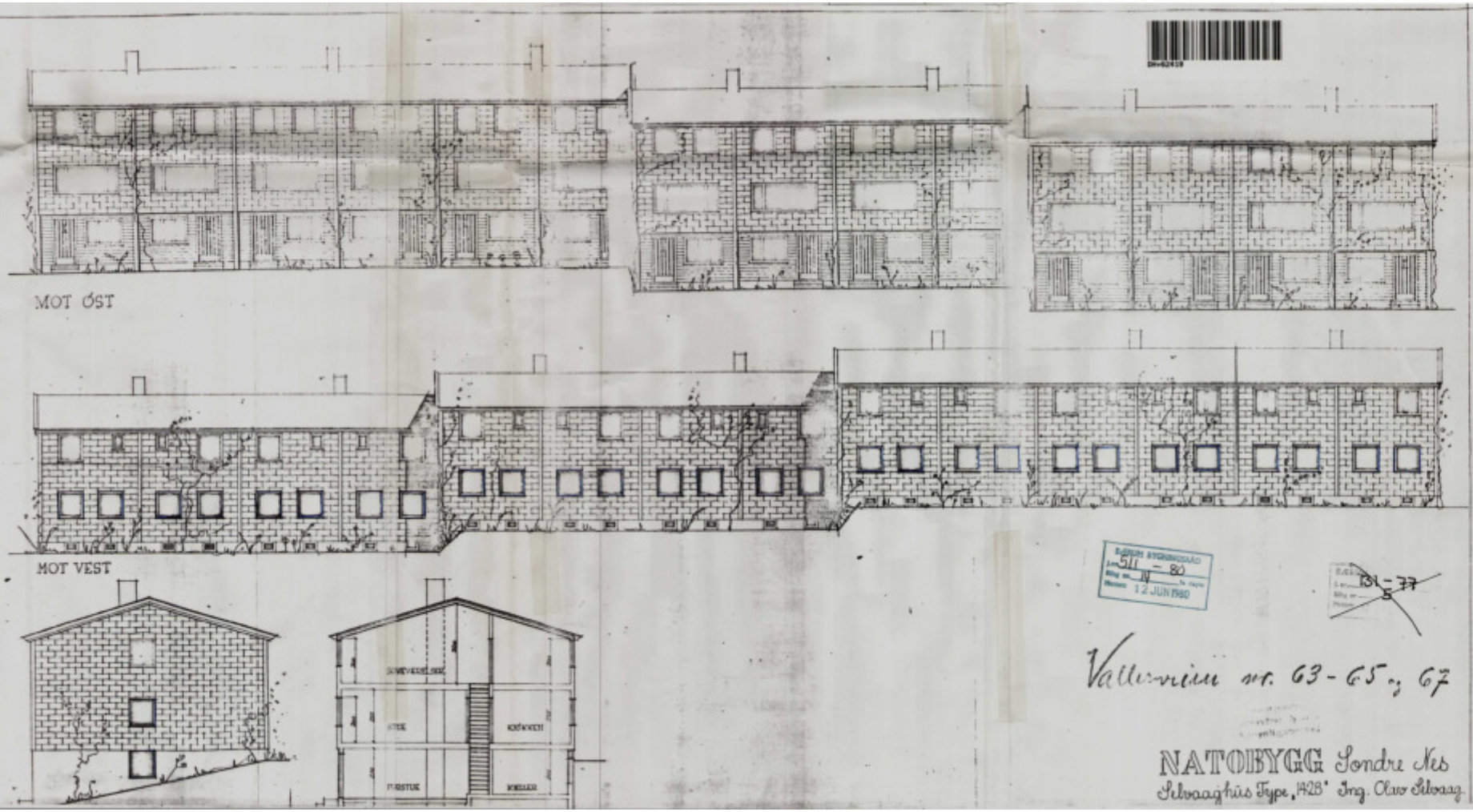
NATOBYGG Søndre Nes

472-55 Selvaaghus Type „142B" Ing. Olav Selvaag.

HUS NR. 23.

Bilag nr. 8 in duplo
Mottatt 16 JUN 1955

NKG - 55

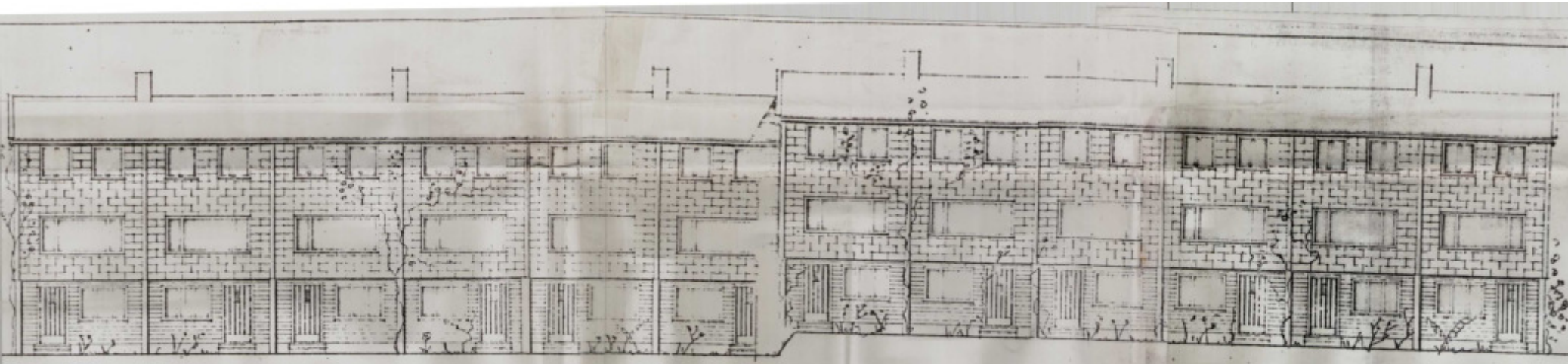


BYGNINGSRÅD
Lnr. 511 – 80
Bilag nr. 14
Mottatt 12 JUN 1980

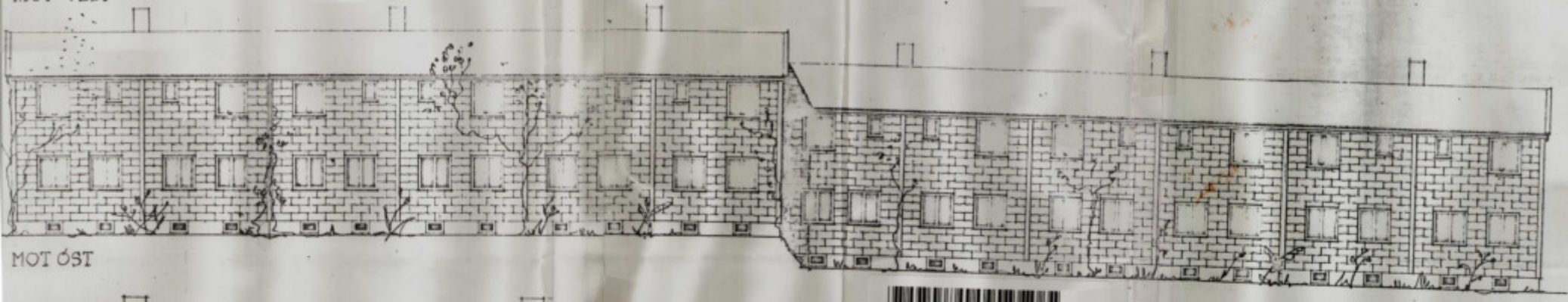
131 – 77
5

Vallerveien nr. 63 - 65 og 67

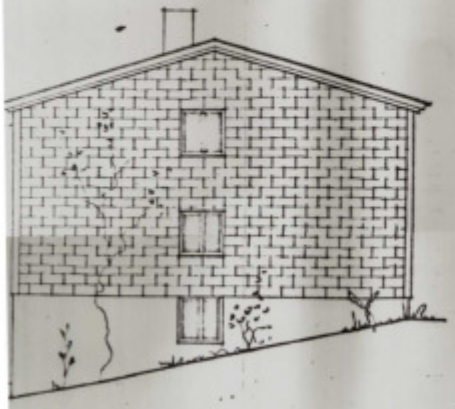
NATOBYGG Søndre Nes
Silvaaghus Type 1428 Ing. Olav Silvaag



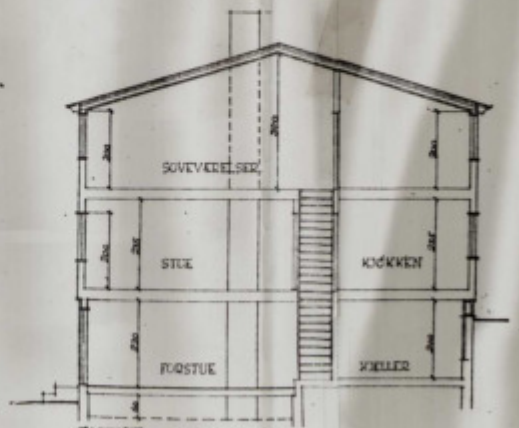
MOT VEST



MOT ØST



GAVLER



SNITT

DH+62413

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Journ. nr. 131 - 77
Bilag nr. 3
Mottatt 18 FEB 1977

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Journ. nr. SN - 80
Bilag nr. 5
Mottatt 20 MAI 1980

NATOBYGG Søndre Nes

Selvaag hūs Type „1223" Ing. Olav Selvaag

hūs nr. 21. Vallerveien nr. 55 og 57.

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT -6 APR. 2004
J.NR. 04/9468
BILAG 14212

Knut Teigen
Vallerv 67 A
1344 Haslum

Haslum 02.04.04.

Søknad og Byggetillatelse og Dispensasjon for bygging av 19 m2 under eksisterende terrasse på Gnr 3 Bnr 328 Adr Vallerv 67 A 1344 Haslum.

Søker om dispensasjon fra Regplan RJ Nr 1954179 Søndre Nes for bygging rom under terrasse 19 m 2 planlegges brukt til opphold /soverom vi er usikker på om disp er nødv da terrasse over allerede er godkjent.

Terrasse er tidligere byggeanmeldt og godkjent, rom som planlegges bygges under terrasse medfører ingen endring av Bya Godkjennelse 90 – 484 datert 28 – 05 1990

Petter Halle 3 rekkehus nedenfor har fått tillatelse for samme tiltak vi søker for med Gnr 3/325 Jnr 2002- 2014 Bilag 13 av datert 17 – 09 – 2002.

Grunnmur av iso leca pusset og malt kvit lik grunnmur på rekkehusene generelt. dekke over av betong Gelender terrasse og havetrapp remonteres og blir lik eksisterende samme som resten av rekkehusene. Rom blir flislagt gulv.

Naboer i Bnr 3 /330 Vallerv 67 B sender byggesøknad inneværende måned Naboer i 3/329 Vallerv 67C og 3/327 Vallerv 65 A vurdere sterkt å bygge.

Oversikt vedlegg til søknad om tiltak

Meldingsjema melding om tiltak 2 sider

Plan Snitt Fasade teining 1 side

Situasjonskart 1 Side

Gjenpart Nabovarsel 1 Side

Nabovarsel Underskrift 2 sider

Nabosamtykke underskrevet 2 sider

Kopi av tillatelse for samme tiltak Petter Halle 3 Gnr 3/325 Jnr 2002- 2014 Bilag 13 av datert 17 – 09 – 2002. 1 side

Terrasse er tidligere byggeanmeldt og godkjent, Godkjennelse 90 – 484 datert 28 – 05 1990

Med vennlig hilsen

Knut Teigen.

Mangel full dokumentasjon ønskes medelt snarest på Mob 90647411

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 29 APR. 2004
J.NR 04/11415
BILAG 17979

Knut Teigen
Vallerv 67 A
1344 Haslum

Haslum 28.04.04.

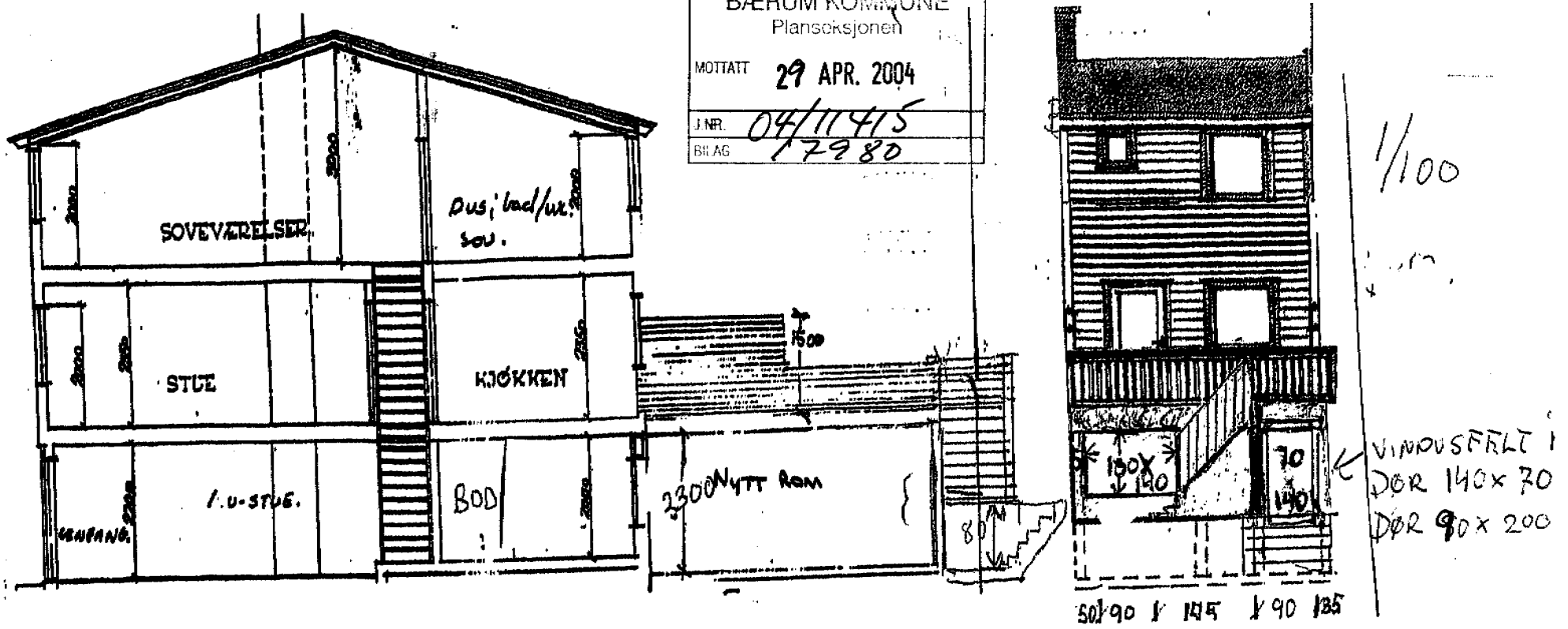
Bærum kommune
Plan og Byggningsetaten
1304 Sandvika
Att Petter Kristiansen

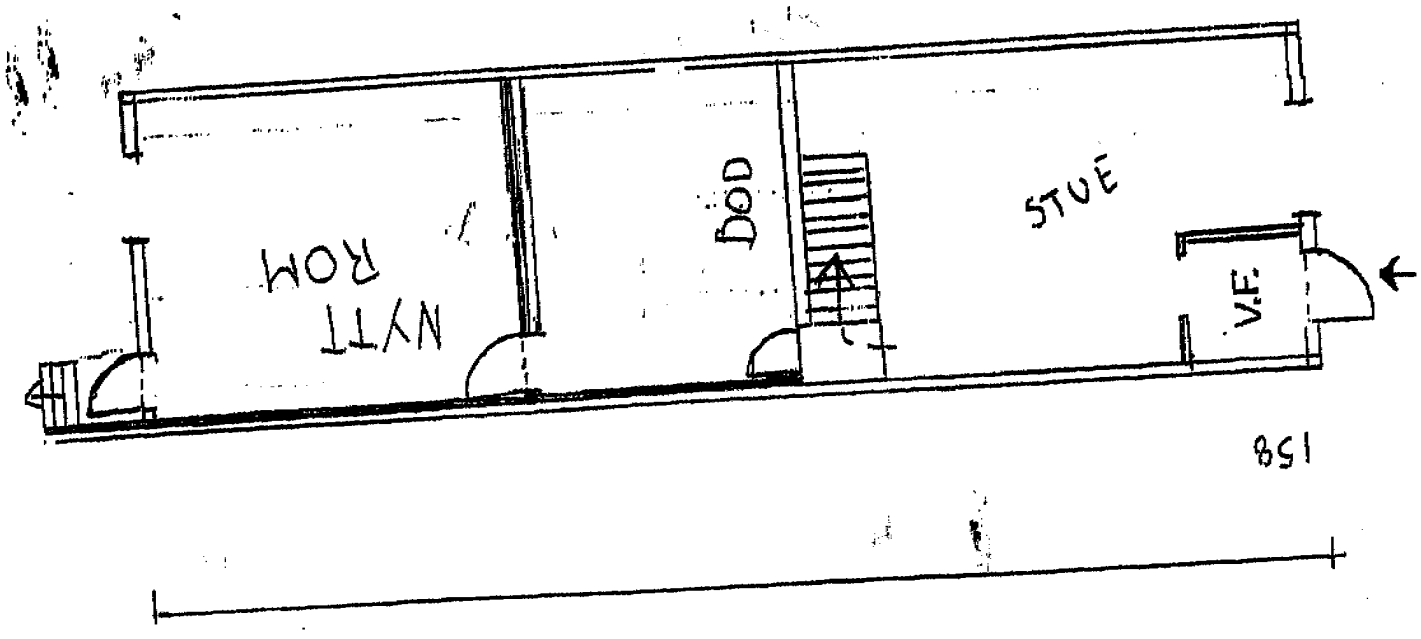
Deres ref 04/3991 – 2/PKRI Deres brev av 19 – 04 – 04
Tiltak Bygging rom under terrasse

Vi har nå revidert teininger for å imøtekomme krav om 10 % lys i forhold til gulvareal
Dør til hage str 80 x 200 får ett felt med glass 65 x 140cm
Vindu får rammemål 100 x 140 glass blir ca 90 X 130cm

Med vennlig hilsen
Knut Teigen

BÆRUM KOMMUNE
Plansekskjonen
MOTTATT 29 APR. 2004
J.NR. 04/11415
BILAG 17980





NR GNR
3 / 331

Ller. 67C
av 28/4-04

I. Y

04/3991

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen

Kommunens saksnr

Stempel
MOTTATT -5 APR. 2004
J.NR. 04/9468
BILAG 14207

Melding om tiltak

etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a

Til kommune:
Bærum Kommune Planseksjonen

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal NBR nr 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
3	328				

Adresse: Vallerv 67 A
Postnr: 1344 Poststed: Haslum

Tiltakets art

☐ Driftsbygning i landbruket
☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg
☒ Mindre byggearbeid

Spesifiser kort tiltakets art
Bygge oppholdrom/soverom under eksisterende terrasse

Se tidligere godkjennelse for samme utførelse til nabo Petter Halle Vallerv 65 B Gnr Bnr 3/325 med journalnr 2002 - 2014 datert 17 - 09 - 2002

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a — Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☒ Nei — Dersom ja, vedlegg referat — Vedlegg nr E -

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd — Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene — Vedlegg nr E -

Arealdisponering

Planstatus

☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan — Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere: SØNDRE NES RV 1954/79

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv: EKSISTERENDE BOLIG KONSTRUERT SOM ÅNS

Tillatt grad av utnytting:

Beregningsregler i reguleringsplan
☐ Prosent bebygd areal (%BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)
☐ Prosent tomteutnyttelse (% TU) ☐ Annet

Oppmålt tomt — ☒ Ja ☐ Nei — Tomteareal: 152m2 + (1/40 del av felles areal 7,392m2)

Bebyg-gelsen; størrelse og grad av utnytting

	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)	3	1	
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	126 m²	19 m²	145 m²
Bebygd areal (NS 3940)	66 m²	66 m²	66 m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket:

Vis beregning av grad av utnytting
BYA SOM FOR ROM UNDER TIDLIGER BYGGMELT TERRASSE

Arealdisponering (forts.)

Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
0		0

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja | Avstand: | ☒ Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☒ Ja | Avstand: 5 m | ☐ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørt myndigheter/rettighetshavere

Vedlegg nr: I -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei

Vann-forsyning pbl §§ 65, 67

Tilknyttning i forhold til tomta

☒ - offentlig vannverk

☐ Privat vannverk

☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann

☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv: V/A ledninger går midt under eksisterende bygningskropp og kommer således ikke i konflikt med arbeider under terasse

Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp pbl §§ 66, 67

Tilknyttning i forhold til tomta

☒ Offentlig avløpsanlegg

☐ Privat avløpsanlegg — Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☒ Nei

Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng

Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved - X-koordinat: / Y-koordinat:
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Gjenpart av nabovarsel	C	-	☒
Situasjonsplan	D	-	☒
Fasadetegninger og snitt	E	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver

Tiltakshaver forpliker seg til å la gjennomføre tiltaket iht plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)

Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Ev organisasjonsnr
Knut Teigen	67122220	90647411	

Adresse: Vallerv 67 A — Postnr: 1344 — Poststed: Haslum

E-postadresse: ostent@online.no — ☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet

Dato: 20/03/04 — Underskrift: Knut Teigen

Gjentas med blokkbokstaver: Knut Teigen

© NBR nr 5153 Juli-2003

VEDLEGG

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 12 MAI 2004
J.NR. 04/15882
BILAG 25632

BÆRUM KOMMUNE
Byggesak
1304 Sandvika

MELDING OM FERDIG TILTAK ETTER MELDINGSORDNINGEN

(I henhold til forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll § 8)

ArkivID 04/3991

Gnr/Bnr: 3/328////
Tiltak: Vallerveien 67 A - bygg oppholdsrom under eksist. terrasse
Tiltakshaver: Teigen, Knut

Tiltakshaver bekrefter at: (kryss av)

☒ Tiltaket er utført og plassert som meldt til kommunen

☐ Tiltaket er ikke utført og utgår.

Sted/dato: Hosum 11/05-04

Underskrift: Knut Teigen

Dette skjema bes sendt til Byggesak pr. brev eller fax 67504315 senest 4 uker etter at tiltaket er ferdig.
Opplysningene kan også sendes pr e-post: post@baerum.kommune.no

BÆRUM KOMMUNE

«SOA_NAVN»

Knut Teigen
Vallerveien 67 A

1344 HASLUM

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	04/3991-5/PKRI	03.05.2004

Tiltak:	Stue under terrasse		
Tiltakshaver:	Teigen, Knut	Gnr/Bnr:	3/328
Mottatt:	05.04.2004	Komplett:	29.04.2004

GODTATT MELDING

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a

I medhold av plan- og bygningslovens § 86a godkjennes melding om bygging av ny stue med bruksareal 19 m2 under eksisterende terrasse med plassering som vist på situasjonskart, bilag 14208, og med utforming som vist på tegninger, bilag 17980.

Det meldte arbeid kan utføres.

ANSVAR

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket oppfyller alle krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, samt kommunale planer og vedtekter. Byggearbeidet må ikke komme i konflikt med noen typer private eller offentlige ledninger.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres ihht godkjent dokumentasjon. Ved tvil om nøyaktig utplassering i marka, kan utstikking rekvireres hos Eiendomsmåling.

Blir planene endret må det sendes ny melding.

Dersom boligflaten øker beregnes høyere årsavgift for vann- og kloakk. Skulle arbeidet ikke bli utført i løpet av et år må De gi tilbakemelding slik at høyere avgift unngås. Tilknytningsavgift for vann og kloakk betales etter gjeldende avgiftssatser.

Giroblankett for behandlingsgebyr **kr. 1.800,-** følger vedlagt.

Dersom byggearbeidet ikke er igangsatt innen 3 år faller tillatelsen bort. Det må gis

skriftlig tilbakemelding til Byggesak når arbeidet er ferdig.

Karoline Hasselgård
bygningssjef

Peter Kristiansen
saksbehandler

Vedlegg:
Giroblankett
Skriv "nyttige opplysninger"
Ett sett av meldingen

VEDLEGG

BÆRUM KOMMUNE
Byggesak
1304 Sandvika

MELDING OM FERDIG TILTAK ETTER MELDINGSORDNINGEN

(I henhold til forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll § 8)

ArkivID 04/3991

Gnr/Bnr: 3/328////
Tiltak: Vallerveien 67 A - bygg oppholdsrom under eksist. terrasse
Tiltakshaver: Teigen, Knut

Tiltakshaver bekrefter at: (kryss av)

☐ Tiltaket er utført og plassert som meldt til kommunen

☐ Tiltaket er ikke utført og utgår.

Sted/dato:……

Underskrift…….

Dette skjema bes sendt til Byggesak pr. brev eller fax 67504315 senest 4 uker etter at tiltaket er ferdig.
Opplysningene kan også sendes pr e-post: post@baerum.kommune.no

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0806 (Mia Sigmond)
Vår referanse: 3621077/25246379
Bestilling: C3 2024-11-05 (4) 130

Dato
05.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
19408	100	25.6.1987	BEST OM GARASJE/PARKERING HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	3	328	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/19408/100
Uthentet 2024-11-05 12:47

DAGBOKFØRT

25. JUNI 87 019408

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

S K J Ø T E

A/S Natobygg skjøter og overdrar herved vår eiendom gnr. 3 bnr. 328 i Bærum
og en ideell 1/40 av fellesareal, som er gnr. 3 bnr. 70 og gnr. 3 bnr. 332, i Bærum
til
Sylvia M.Melara Teigen, p. nr. 031157 [redacted] og
Knut Kristian Teigen, p. nr. 100757 [redacted]

for

kr. 775.000,-, kronersyvhundreogsyttifemtusen 0/100

Kjøpesummen er oppgjort på omforenet måte.

Eieren må tåle at det, uten vederlag, anlegges og vedlikeholdes vann-, overvann- og kloakkledninger samt veigrøfter, veiskråninger, sluk, elektriske kabler, felles TV-anlegg, gatelysmaster og andre nødvendige installasjoner på, i og/eller over eiendommen i den utstrekning dette er nødvendig.

Eieren aksepterer at kommunen eller andre, i forbindelse med reparasjoner eller generelt vedlikehold av tekniske anlegg, snøryddig etc, har rett til atkomst over fellesareal såvel som privat grunn. Kommunen eller andre er ikke ansvarlig for skade på ting som plantes og/eller plasseres på en slik måte at de er til hinder for vedlikehold eller reparasjoner. Det må ikke oppføres bygg nærmere ledningers senterlinje enn tre meter. Det må heller ikke foretas oppfylling eller avplanering over ledningene eller utføres andre arbeider som kan føre til at ledningene blir skadet.

Eieren og hans rettsefterfølger har rett og plikt til å stå som medlem av huseierforening for feltet, og er forpliktet til å betale til foreningen den andel av fellesutgiftene som måtte bli bestemt av foreningen.

Til hver eiendom (bolig) hører eksklusiv bruksrett til en garasjeplass i fellesanlegg og bruksrett til fellesareal eid med en ideell 1/40 av hver av huseierne.

Ovenstående heftelser kan ikke, helt eller delvis, avlyses uten samtykke av Bærum kommune.

Som sikkerhet for at kjøper oppfyller sine forpliktelser overfor huseierforeningen, som består av eiere av gnr. 3 fra og med bnr. 294, til og med bnr. 331 og gnr. 3 bnr. 351 og 352 i Bærum, forbeholdes panterett for huseierforeningen med kr. 20.000,- i nærværende eiendom som sikkerhet for dekning av fellesutgifter overfor huseierforeningen. Denne panterett skal ha prioritet etter 90% av den sist avholdte lånetakst. Taksten skal avholdes av takstmann godkjent av Forsikringsrådet.

Oslo, 15. juni 1987

.....
For A/S Natobygg ifølge fullmakt
Odd Eide

Jeg bekrefter at Odd Eide har underskrevet dette skjøte i mitt nærvær og er over 18 år.

.....
Terkel Bull Enger
Advokat

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0806 (Mia Sigmond)
Vår referanse: 3621081/25246402
Bestilling: C3 2024-11-05 (4) 127

Dato
05.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9624	100	25.3.1987	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	3	70	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

MIDLERTIDIG FORRETNING

Kommune: Bærum

E.H.

[X] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

J. nr. 144-87

Midlertidig forretning for

Eiendom	Gnr. 3	Bnr. 328	Festenr.
	Bruksnavn/adresse		
Representasjonspunkt	X	Y	Z
	Kartblad Heslum 1	[ ]	Landsnett

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 25.MRS.87 009624 HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, § 2 - 6, attesteres at det er rekvirert

Dato	10.02.1987		
Rekvirert	[X] delingsforretning for en parsell av [ ] kartforretning over festegrunn av	Gnr. 3	Bnr. 70
Rekvirent	Navn: Adv. Terkel Bull Enger p.v.a. A/S Netobygg.		
Tillatelse	[ ] bygningsrådet i møte den [X] etter delegasjon den	Dato 9.1.1987	Sak nr. 523.1, 3/70, bilag 9.
	Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se pbl. § 63 nr. 3, jfr. § 95 nr. 2		
Beskrivelse			
Beliggenhet og grenser	[ ] er påvist i marken [X] er ikke påvist i marken	Anslått areal ca. 0,1 da.	
Innbetalte gebyrer			
Målebrev	Frist for utstedelse av målebrev: 24.03.1990		

Underskrift

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Sandvika,	24.03.1987	Finn Paulsen oppmålingssjef	

Tinglysing

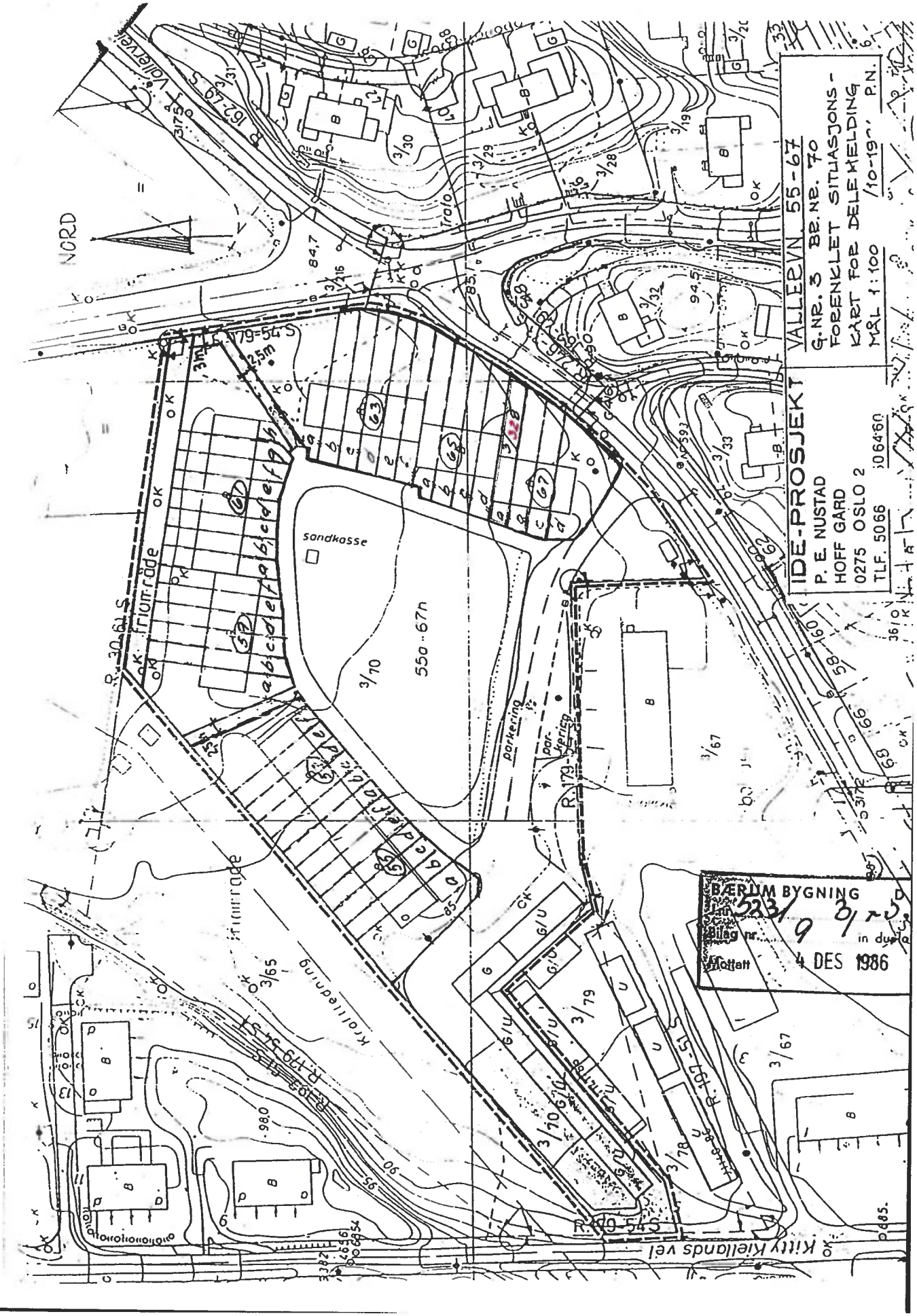
Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev

Dato	Målebrev nr.	Underskrift

K-blankett 5834 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87

Kommunenes arkivnøkkel: 58


VALLEBYN 55-67
G.NR. 3 BR. NR. 70
FORENKLET SITUASJONS-
KART FOR DELEMELDING
MÅL 1:100
P.N.
/10-19
IDE-PROSJEKT
P. E. NUSTAD
HOFF GARD
0275 OSLO 2
TLF. 5066
06460
NORD
Sandkasse
Friumråde
Parkering
BÆRUM BYGNING
Mottatt
4 DES 1986

Utskriftsdato: 04.11.2024

Eiendomskart for eiendom 3201 - 3/328//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	151,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642902,88	**Øst**	586568,01	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642904,04	586578,96	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,84	
2	6642899,9	586576,36	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,89	97,95
3	6642904,11	586542,95	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,67	
4	6642908,39	586544,39	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,52	

Skatteetaten

Dato
06.11.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 3 Bnr 328 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Vallerveien 67A, 1344 HASLUM

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 2 222 477
Som sekundærbolig:	kr 8 445 414

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

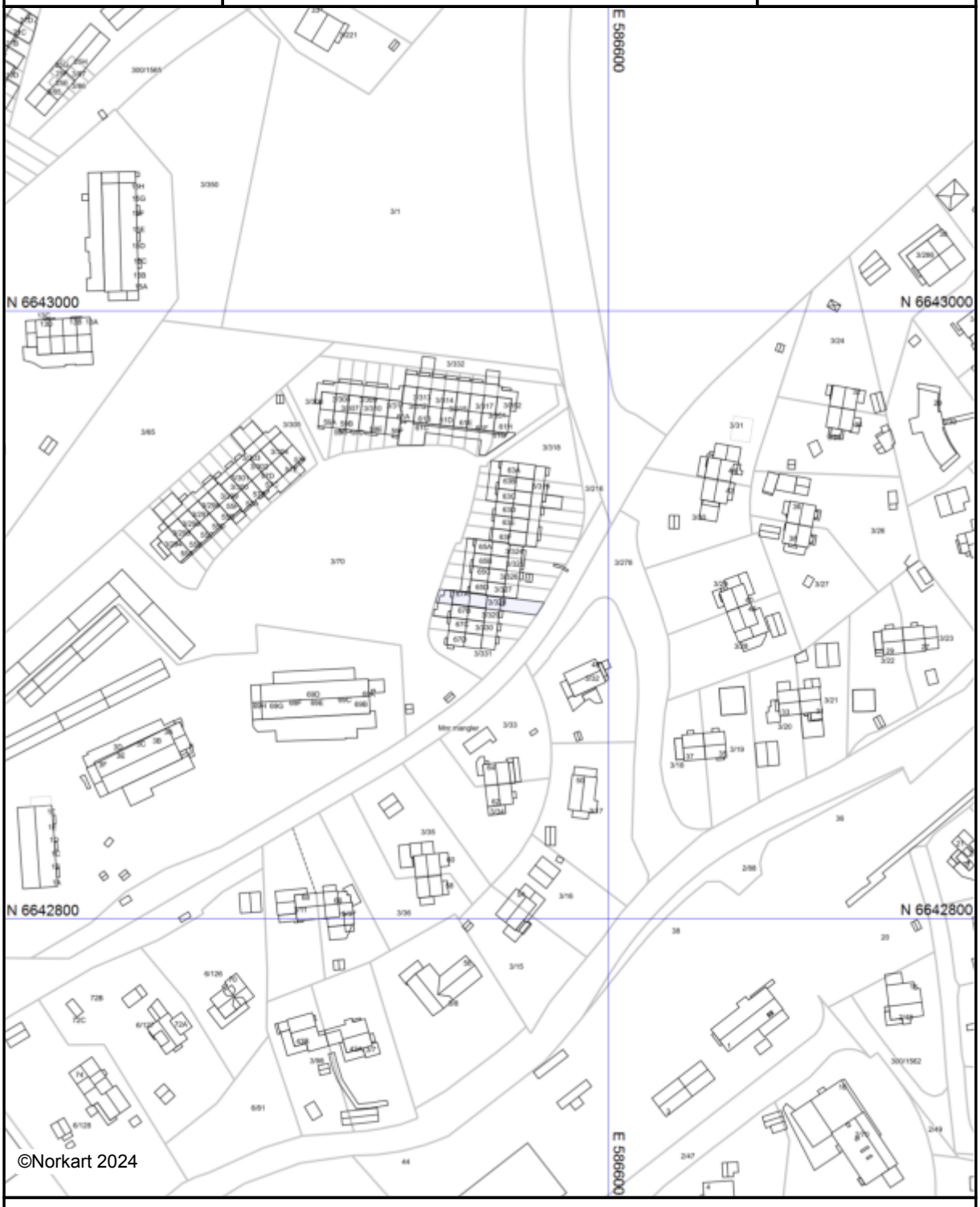
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 3/328
Adresse: Vallerveien 67A
Utskriftsdato: 04.11.2024
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

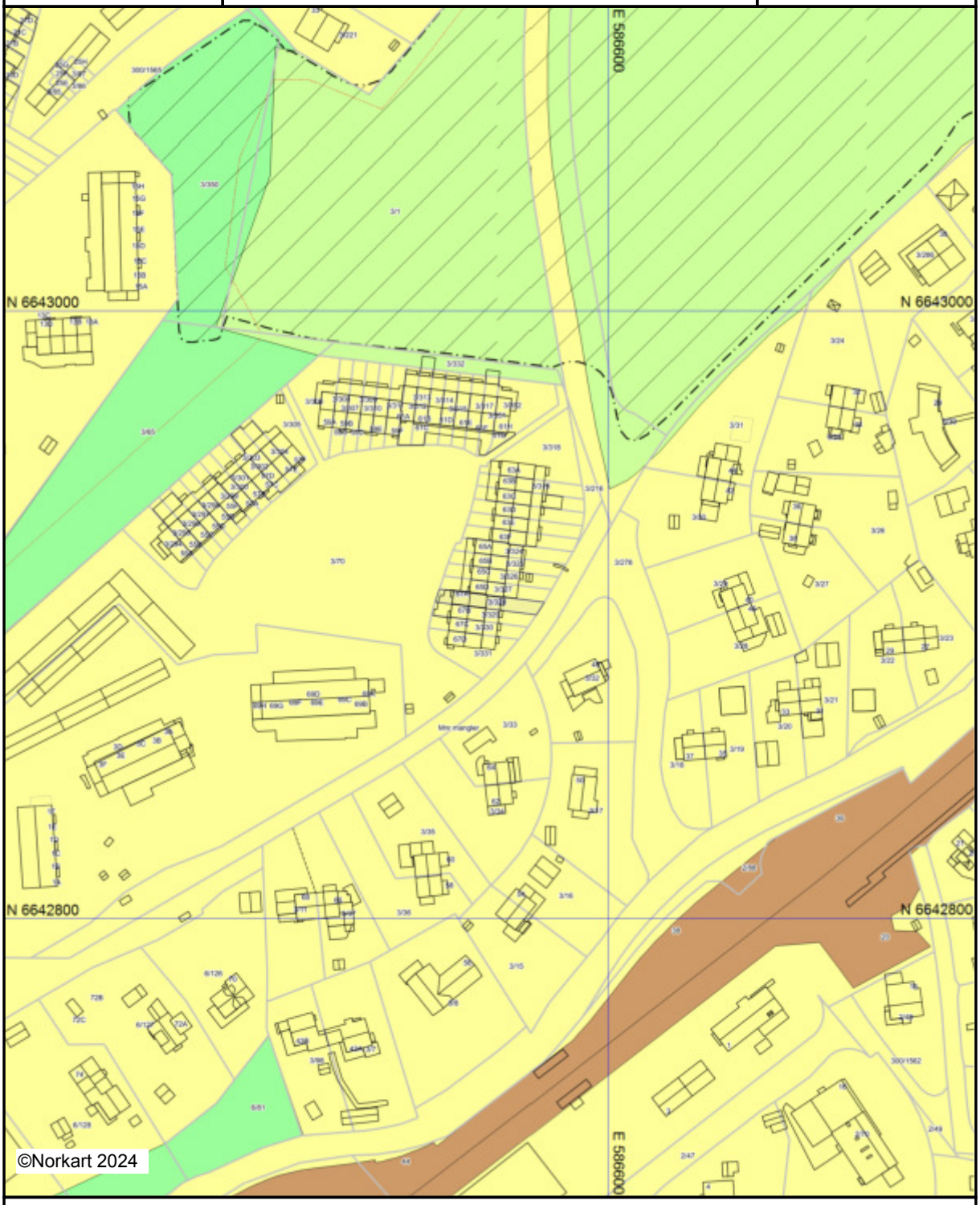
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3/328
Adresse: Vallerveien 67A
Utskriftsdato: 04.11.2024
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



Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 3/328		
Utskriftsdato	04.11.2024	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

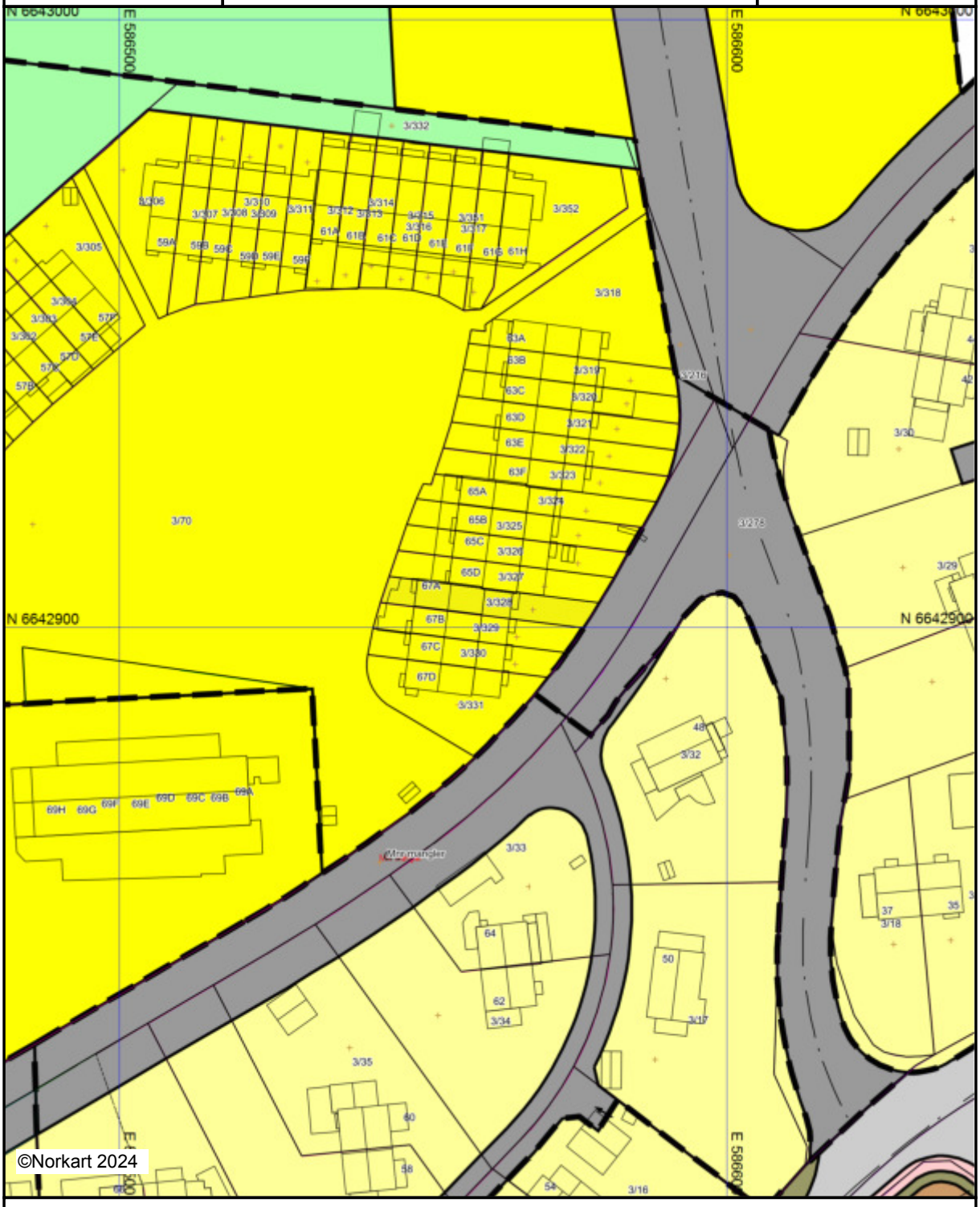
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 3/328
Adresse: Vallerveien 67A
Dato: 04.11.2024
Målestokk: 1:1000

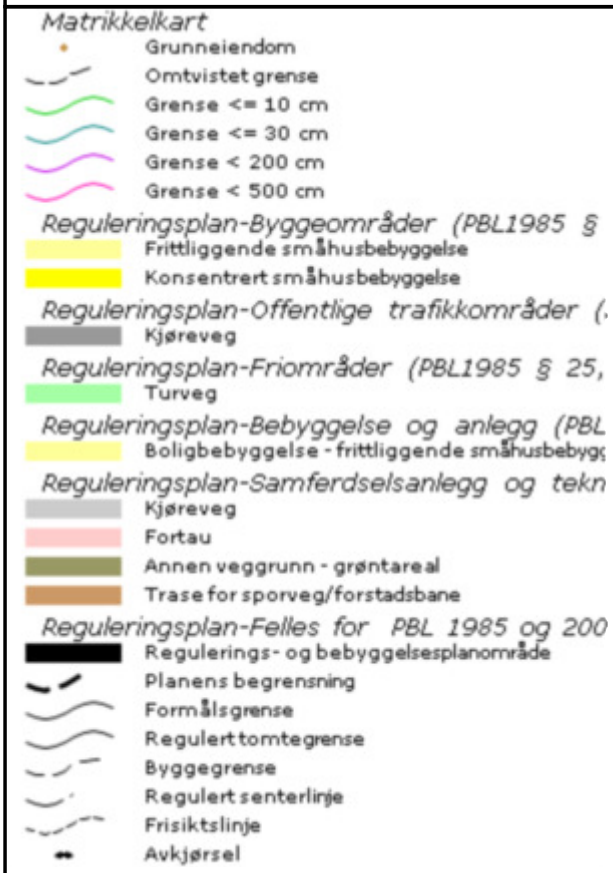
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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

Utskriftsdato: 04.11.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	328	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vallerveien 67A, 1344 HASLUM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 152 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1954179 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1954179)
Navn	SØNDRE NES
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.05.1955
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8700/1954179.pdf
Delarealer	**Delareal** 152 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

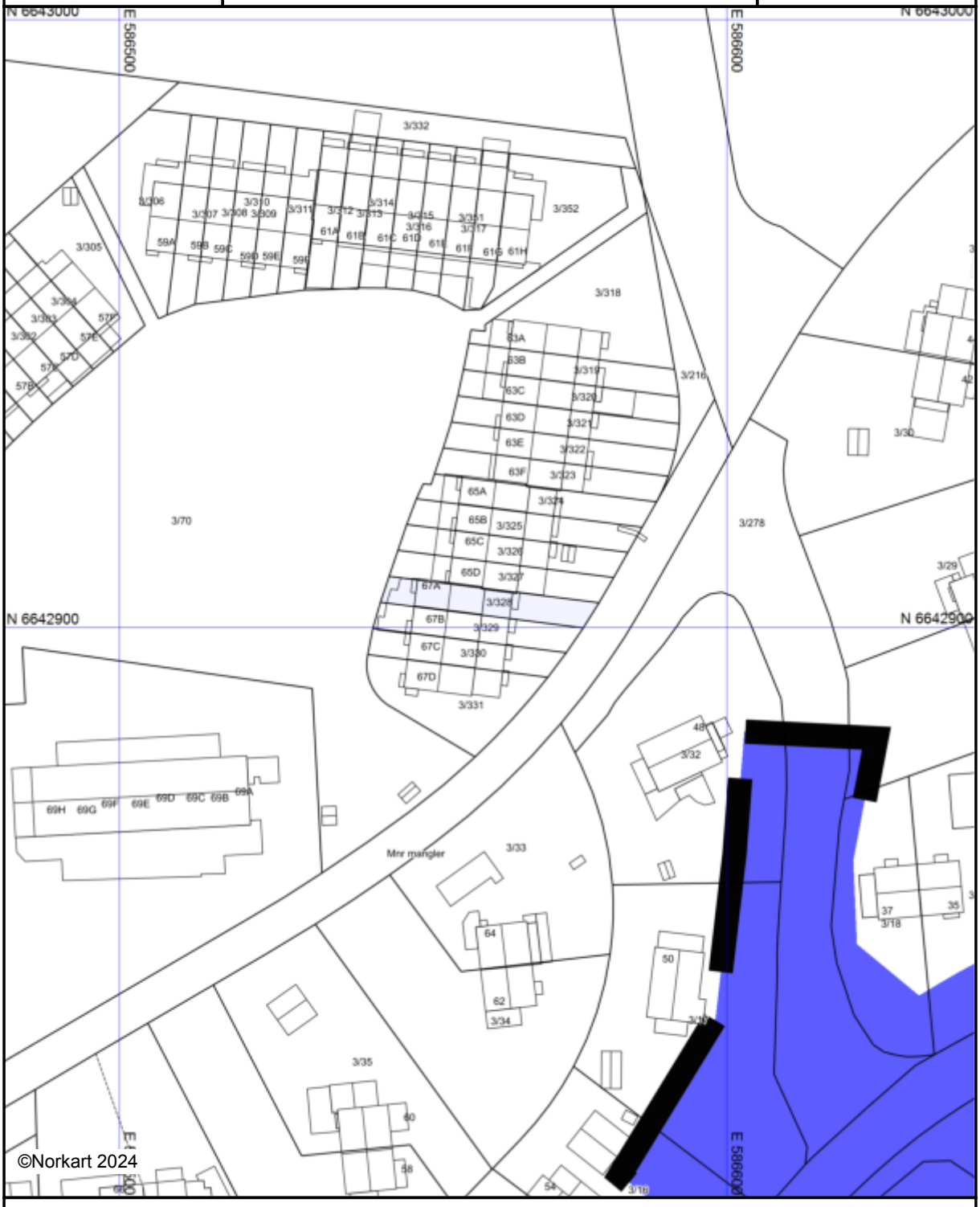
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 3/328
Adresse: Vallerveien 67A
Utskriftsdato: 04.11.2024
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 (Regulerings- og bebyggelsesplan

Bærum kommune

Utskriftsdato: 04.11.2024

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	328	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Vallerveien 67A, 1344 HASLUM								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

Kommentarer

Eiendommen er ajour tom 30.09.24
……
Eiendommen har månedlig fakturering, inneværende måned faktureres neste måned. Kommunen praktiserer etterskuddsvis betaling og faktura sendes ut i begynnelsen av hver måned. De kommunale årsgebyrene faktureres månedlig eller halvårig fra og med juli 2024
……
Faktura for årsgebyrer sendes til tinglyst eier ved faktureringstidspunktet, og sendes ut uavhengig av når eiendomsoverdragelser faktisk skjer. Eventuell avregning ved eierskifte må gjøres mellom ny og gammel eier.
……
Se informasjon angående faktureringsfrekvens: https://www.baerum.kommune.no/tjenester/avfall-og-gjenvinning/abonnement-og-priser/manedlig-fakturering-av-arsgebyr/
Se link til ofte stilte spørsmål renovasjon, vann og avløp:
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/ofte-stilte-sporsmal/
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/avfall-og-gjenvinning/abonnement-og-priser/
Se link til forslag til priser for 2025, endeling endring blir ikke vedtatt før sent på året 2024:
https://pub.framsikt.net/2025/baerum/bm-2025-bop2025-

2028#/generic/summary/feesmanagemant/?search=priser&scrollTo=t-301

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 04.11.2024

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	328	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vallerveien 67A, 1344 HASLUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

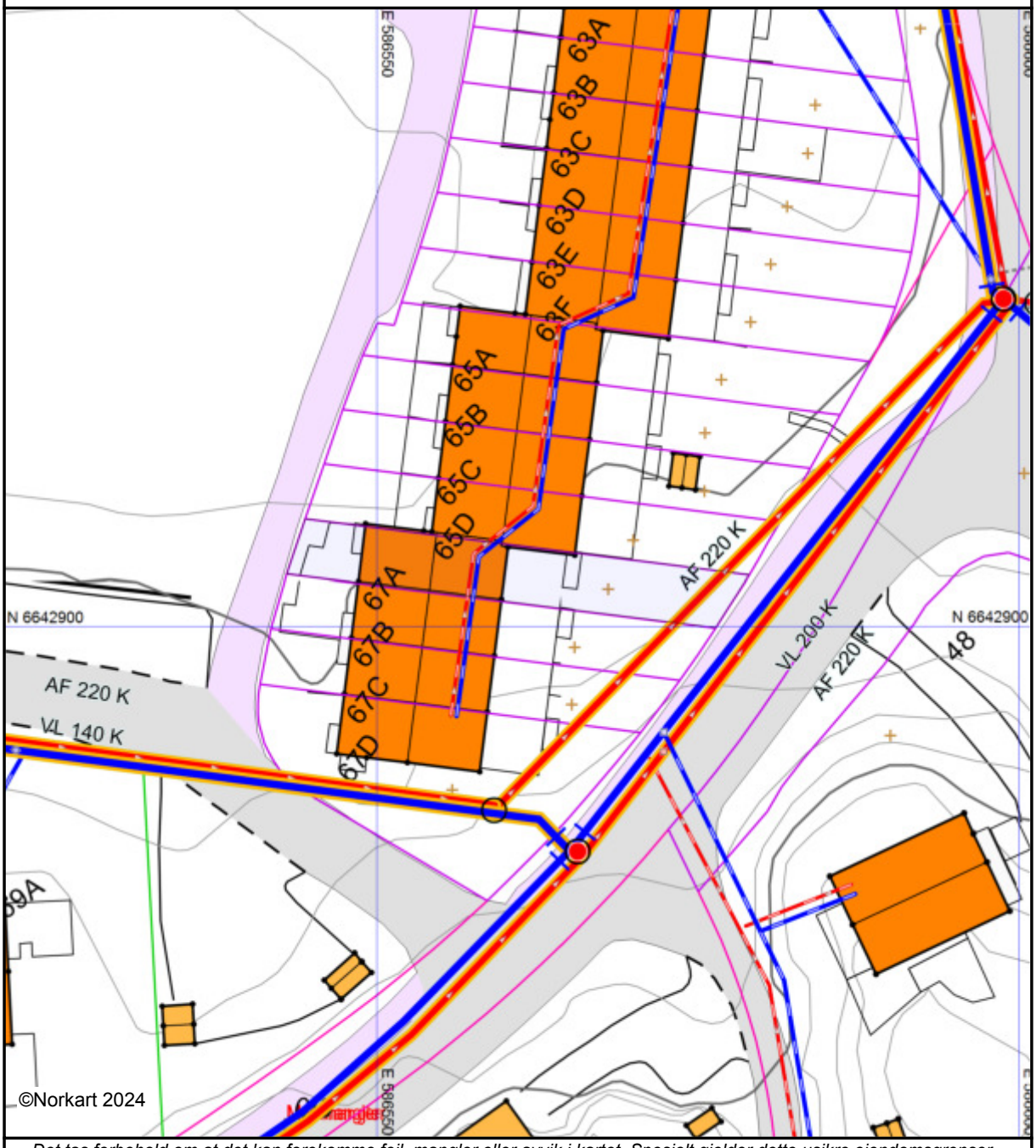
Eiendom: 3/328
Adresse: Vallerveien 67A
Dato: 04.11.2024
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

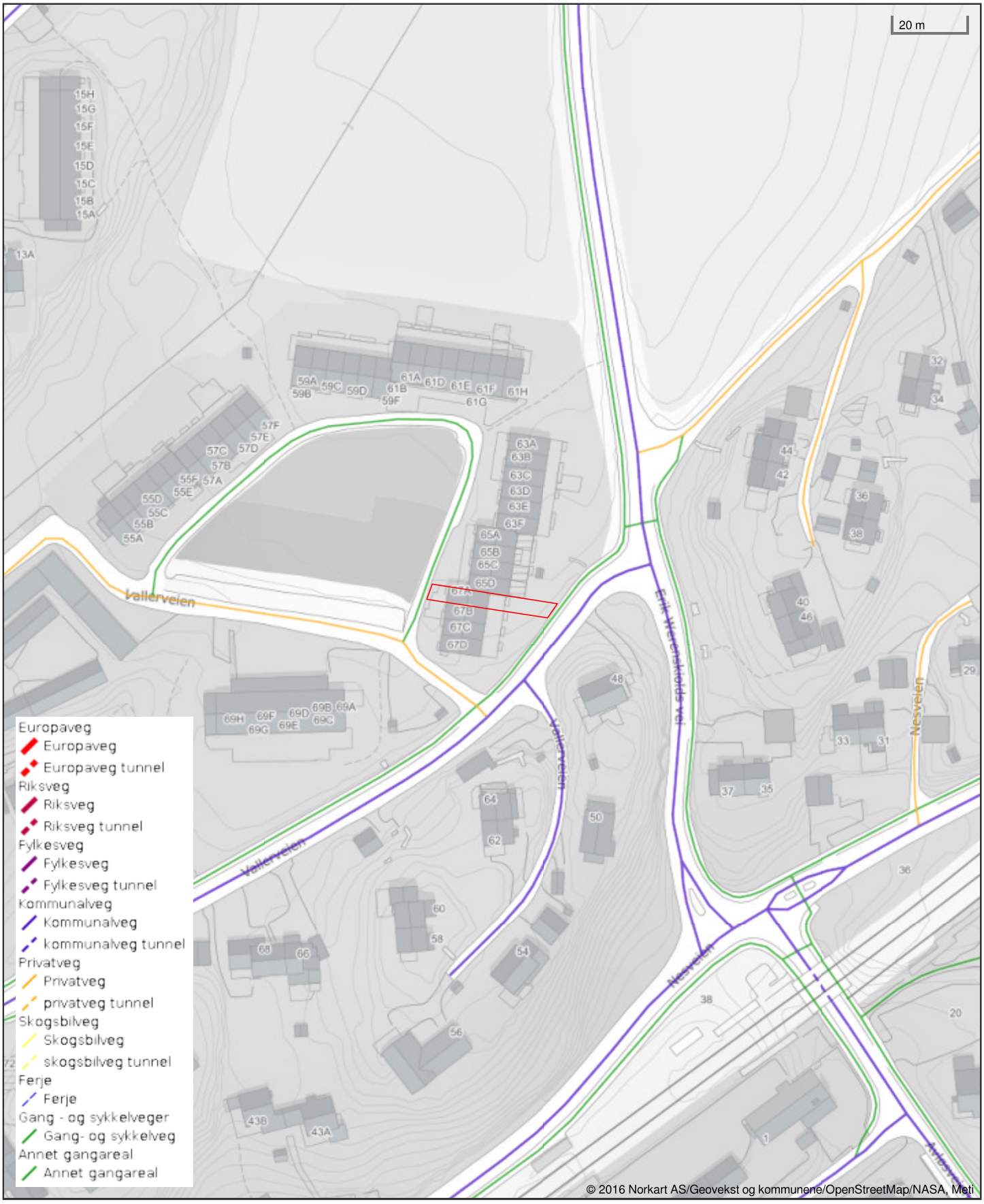
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



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

Utskriftsdato: 04.11.2024

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 3/328//



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.

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.

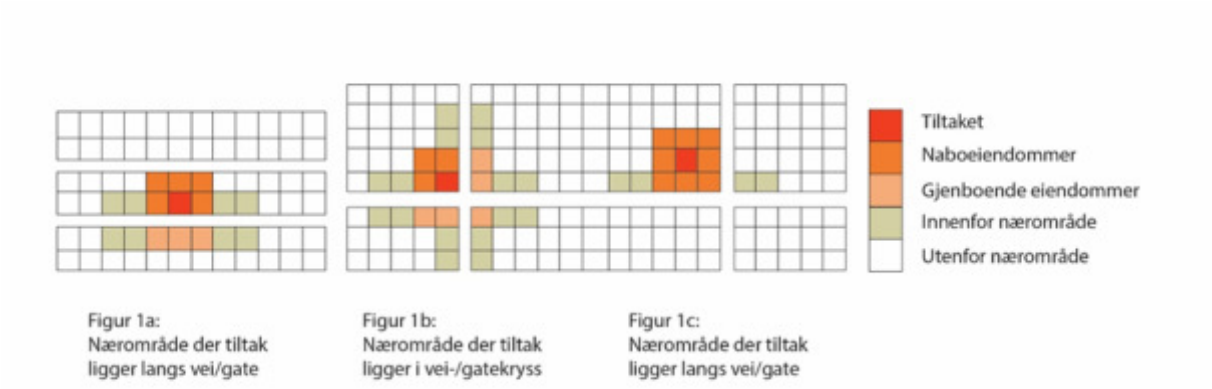
7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
7.3.6. Ved planlegging 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.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

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

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

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

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

7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

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

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

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

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

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

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

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

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

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

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

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

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

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

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

Retningslinje

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

10.5. Lysforurensning

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

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

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

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

11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.

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

Retningslinjer:

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

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

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

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

13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

14.1. **Strand og kystsone**

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

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

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

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

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

14.2 **Kyststi**

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

Mobilitet og parkering

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) (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 1954179

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 05.05.1955 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SØNDRE NES

1.
Det regulerte område er vist med reguleringsgrense.

2.
Bebyggelsen skal bestå av rekkehus i inntil 2 fulle etasjer. Bebyggelsen kan oppføres i tre.

3.
De viste garasjer skal være i en etasje og skal oppføres av ildfast materiale.

4.
Bebyggelsen skal plasseres som vist på reguleringsplanen.

5.
Gesimshøyden for rekkehusene skal ikke være over 7 meter, mønehøyden ikke over 9 meter.

6.
Bygningsrådet kan forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Øvrige gjerder oppføres av 1 meter høyt flettverksgjerde med vinkeljern i overkant.

7.
Husfargen skal godkjennes av bygningssjefen.

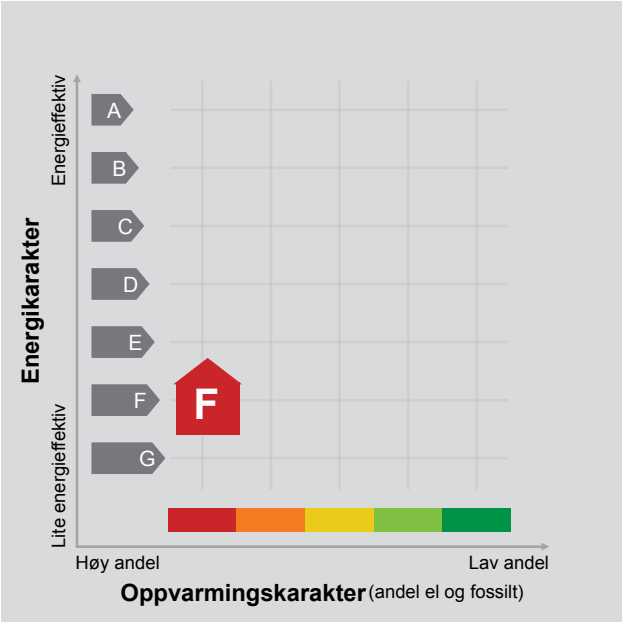
8.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med reguleringsplan eller disse vedtekter.

9.
Mindre vesentlige unntak kan, hvor særlige grunner taler for det, tilstedes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

oooOOOooo

ENERGIATTEST

Adresse	Vallerveien 67A
Postnummer	1344
Sted	HASLUM
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	328
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6687431
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2024-46860
Dato	04.11.2024



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 20 689 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

20 689 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm^3 gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Tiltak utendørs
- Montere urbryter på motorvarmer
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	145
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

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.

Pliktene 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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Vallerveien 67A

Nabolaget Nes - vurdert av 76 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Løkeberg skole (1-7 kl.) 505 elever, 22 klasser	12 min 0.8 km
Haslum skole (1-7 kl.) 473 elever, 22 klasser	4 min 2.5 km
Evje skole (1-7 kl.) 340 elever, 23 klasser	6 min 2.7 km
Levre skole (1-7 kl.) 559 elever, 24 klasser	6 min 2.9 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 328 elever, 22 klasser	18 min 1.3 km
Nadderud videregående skole 460 elever	26 min 1.9 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	5 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kitty Kiellands vei Linje 220	2 min 0.2 km
Avløs Linje 2, 3, 5	4 min 0.3 km
Blommenholm stasjon Linje L1	6 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 15.1 km
Oslo Gardermoen	52 min

BARNEHAGER

Gjettum barnehage (1-5 år) 55 barn	17 min 1.3 km
Åsterud barnehage avd. Åsterudveie... 42 barn	19 min 1.4 km
Haslum barnehage Avd Nedre Haslum 29 barn	20 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Haslum	15 min
Joker Løkeberg	17 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	6 min
Boots apotek Bekkestua	6 min
Bekkestua Vinmonopol	6 min

SPORT

Løkeberg skole Gymnastikksal	9 min
Åsterudsletta Nærmiljøanlegg - San	14 min
Friskis & Svettis	11 min
Gnist Gjettum	12 min

«Stille og rolig, barnevennlig, ressurssterke innflyttere, nærhet til skog og mark.»

— Sitat fra en lokalkjent

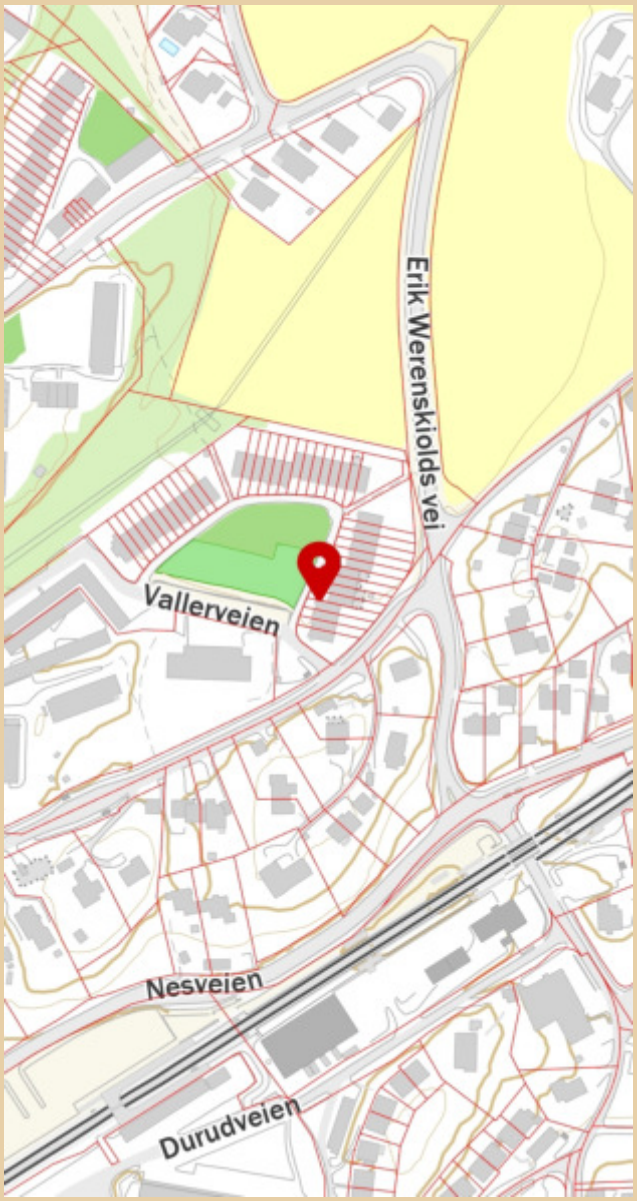
Støynivået
Lite støynivå 98/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Vallerveien 67A
Gnr. 3 Bnr. 328 i Bærum kommune

Oppdragsnummer:
159-24-0806

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Jørgen Ek

Telefon / Mobil: / 94 85 35 04

E-post: jorgen.ek@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater