PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

KLEIVVEIEN 45A

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Budreglement

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Kleivveien 45A , 1356 BEKKESTUA

BÆRUM kommune

gnr. 18, bnr. 100, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 24.02.2025 **Rapportdato:** 26.02.2025 **Oppdragsnr.:** 12901-1635 **Referansenummer:** YR9450

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen **Vår ref:**

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.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Lasse Jensen

lasse.jensen@tek-norge.no

930 30 092

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

• 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

Tomannsbolig over 3 etasjer.

Boligen virker å være i normalt god stand og oppleves som jevnlig vedlikeholdt.
Enkelte bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes noen oppgraderinger.
Loft og undertak bør undersøkes nærmere.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Tomannsbolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Saltak i trekonstruksjoner. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Kaldloft med tilkomst via loftsluke.
Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av lakkert/malt metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. .
Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre.
Fransk balkong fra soverom i 2. etasje.
Utvendig trapp i betongkonstruksjon, belagt med naturstein. Det er varmekabler i trappen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med parkett, vinyl og fliser.
Overflater vegger med glatte malte flater, malt panel og malt mur/betong.
Overflater himling med glatte malte flater og malt panel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Synlige ventiler i yttervegg.
Boligen har innvendige tretrapper.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad kjeller (utleiedel/praktikantdel):
Badet er fra 2021.
Veggene har malte plater og malt mur/betong. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Bad 1. etasje:
Badet er fra 2006.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett og dusjkabinett.

Bad 2. etasje:
Badet er fra 2012.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Så lenge det dusjes i dusjkabinett er plasseringen av vindu i våt sone vurdert som liten risiko.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken kjeller (utleiedel/praktikantdel):
Kjøkkeninnredning er fra 2021.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkeninnredning av heltre eik er fra 2004. Ny benkeplate i 2021.
Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av plast (rør i rør). Stedvis eldre kobber.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Boligen er utstyrt med røykvarsler, brannslange og 6 kg pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell iflg eier.
Dreneringen ble oppgradert i 2008 rundt det meste av huset. .
Bygningen har betonggrunnmur.
Tomten er flat, opparbeidet med gruset gårdsplass plen og beplanting.
Utvendige avløpsrør er av støpejern. Utvendige vannledninger er av jernrør Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

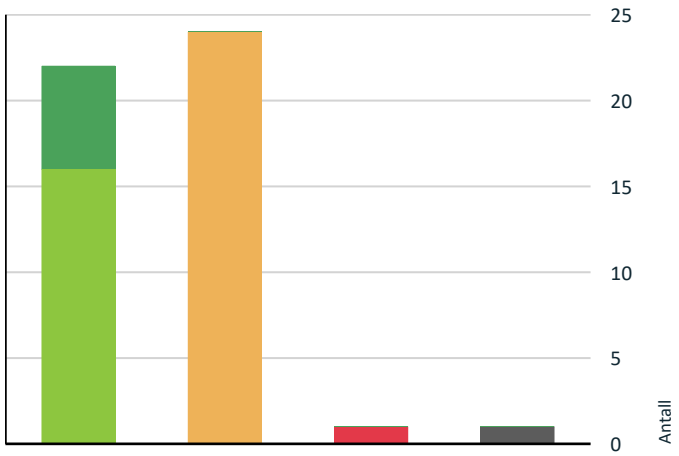
Det gjøres oppmerksom på at bruken av rom i kjelleren er endret i forhold til byggemeldte tegninger.
Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i noen tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

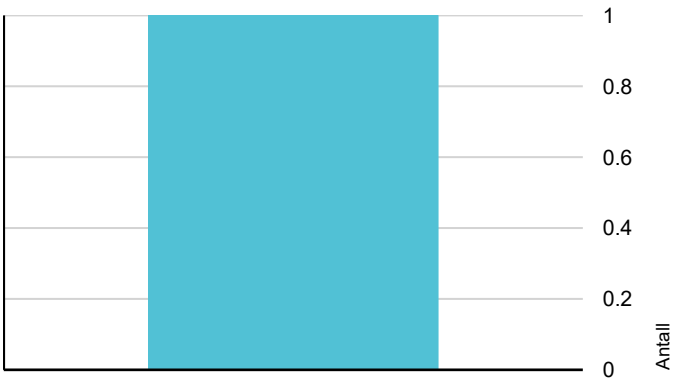
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad (utleiedel/praktikantdel) > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad (utleiedel/praktikantdel) > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Kjeller > Bad (utleiedel/praktikantdel) > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2021	Ombygging	Innredet utleiedel/praktikantdel i kjeller. Ikke fremvist søknad for bruksendring.
2012	Påbygg	Påbygget/ombygget 2. etasje - Fremvist ferdigattest.
2006	Tilbygg	Tilbygget inngangsparti. Fremvist godkjent tiltak.
1956	Tilbygg	Tilbygget i 1. og 2. etasje. Fremvist godkjente tegninger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Alder er ukjent, men eldre.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av lakkert/malt metall.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Særlig er vindusbeslag av eldre dato med slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Beslag over og under vinduer har høy alder med slitasje og står foran utskifting i nær fremtid.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er begrenset lufting bak kledningen. Liten eller ingen lufting bak kledningen er ikke en anbefalt løsning i dag, men ble ofte praktisert tidligere.

Stedvis avflassing av maling.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner.
Det må forventes hyppigere kontroll og vedlikehold av kledning med lite lufting.

Ved manglede musebånd står konstruksjoner åpne for skadedyr.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Kaldloft med tilkomst via loftsluke.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Loftet over takoplettet er uten tilstrekkelig tilkomst eller gangbart gulv, men det var mulig å fotografere. Via foto er det observert symptomer på angrep av biologiske skadegjørere på undertaket.
Det er påvist moderat vekst av svertesopp i øvrige deler av undertaket.
Det er forøvrig påvist stedvis svertesopp på undertaket, og noen fuktskjolder rundt lufting for avløp.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å kartlegge om undertaket ved takopplettet er skadet. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og kostnader.

Det er svært begrenset lufting på loftet og er sannsynligvis årsaken til misfargingen på undertaket. Mye tyder på at det er luftlekkasjer mot kaldt loft på grunn av manglende dampsperre/plast. Kombinasjonen fører til kondens på undertaket. Det anbefales å øke luftsirkulasjonen på loftet og undersøke om det er mulig å tette eventuelle luftlekkasjer.

Fuktskjolder rundt luftingen til avløp kommer av kondens fordi røret ikke er isolert. Det anbefales derfor å isolere røret.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Varierende årstall, men hovedsakelig fra 2008 og nyere.
Enkelte eldre vinduer fra 1978.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

De to vinduene i stuen og på soverommet i første etasje er eldre og er tunge når de åpnes helt opp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer fra 1978 står foran utskifting med tanke på alder og funksjon.

Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Fransk balkong fra soverom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til 0,9 meter og det er noe spredt rust.

Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverket har behov for vedlikehold.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betongkonstruksjon, belagt med naturstein.
Det er varmekabler i trappen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk er målt til 0,85 meter.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv med vinyl, laminat og fliser.
Overflater vegger med glatte malte flater, malt panel og malt mur/betong.
Overflater himling med glatte malte flater og malt panel.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parketten har stedvis riper etter hundeklør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men for å fåt TG0/1 må parketten utbedres eller skiftes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 19 mm innenfor 2 meter i loftsstuen.

Det må forventes noen skjevheter i alle rom.

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

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.
Fremvist feiertilsyn fra 2018 uten avvik.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak.
Piper i murstein er ofte murt med kalkmørtel som generelt utsatt for aldersforvitring i fuger og tilgroing i innvendig pipeløp som kan føre til pipebrann. Det anbefales derfor jevnlig kontroll av pipeløpet.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har stedvis utforede vegger med panel og forøvrig betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert 25,7%.
Målingen er utført i bunnsvill/nedre del av vegg i stuen.
Registrert fuktnivå anses som høyt med risiko for skade.

Det er imidlertid viktig å være klar over at målingene ble gjort på en regntung dag, noe som kan påvirke resultatet.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det er enkelte utforede yttervegger og oppforede gulv i kjelleren. Slike konstruksjonen kan være uheldige med hensyn til fuktrelaterte problemer som kondens, kapillært oppsug eller fukt på grunn av svikt i dreneringen.

Det er en særlig utsatt konstruksjon i eldre hus som dette, hvor det sannsynligvis ikke er kapillærbrytende sjikt mot grunn.
Grunnmuren er sannsynligvis ikke isolert på utsiden, noe som kan føre til kondens i utforede vegger som er isolert på innsiden slik vi ser her.
Det er påvist dampsperre/plast i veggen som ikke er anbefalt på vegger under terreng i dag på grunn av risiko for kondensering.

Det er positivt at grunnmuren er fuktsikret på utsiden og dreneringen ble oppgradert i 2008.

Fuktnivået som er registrert kan føre til skade over tid, avhengig av temperatur. Årsaken til fukten er sannsynligvis kapillært oppsug fra grunn, men det kan ikke utelukkes at det også kan komme av kondensering.
En undersøkelsesmetode kan være fuktovervåkning med sensor over tid for å kontrollere om fuktnivået er varierende i forhold til vær, temperatur etc.

TG IU Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Synlige ventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere generelt sett er ansett som en risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig risiko for fuktrelaterte skader. Slike konstruksjoner bør derfor holdes under jevnlig observasjon.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har innvendige tretrapper.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Manglende rekkverk til kjeller.
Åpninger i opptrinn på trapp til kjeller er over 10 cm.

Rekkverk skal være minst 90 cm og åpninger ikke større enn 10 cm etter dagens krav. I tillegg kreves håndløper på begge sider.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat er beregnet for enkelt rekkverk i tre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Dør til soverom i kjeller er vridd og lar seg ikke lukke skikkelig.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Døren må skiftes for tilfredsstillende funksjon.

VÅTROM

KJELLER > BAD (UTLEIEDEL/PRAKTIKANTDEL)

Generell

Badet er fra 2021.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger.

KJELLER > BAD (UTLEIEDEL/PRAKTIKANTDEL)

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og malt mur/betong. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe usikkerhet om det er benyttet fullt våtromssystem på malte flater i våt sone.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Så lenge det dusjes i dusjkabinett er det liten risiko for svekkelser eller skader uavhengig om det er benyttet fullt våtromssystem.
Innhent dokumentasjon om mulig.

KJELLER > BAD (UTLEIEDEL/PRAKTIKANTDEL)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke mulig å måle nivåforskjell mellom slukrist og gulv ved terskel på grunn av dusjkabinett.
Ingen synlig membranoppkant ved terskel.
Det er målt over 1:100 på gulvet utenfor dusjkabinettet og er tilfredsstillende.

For å tilfredsstille forskriften må minst en av følgende løsninger tilfredsstilles:
a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør undersøkes om nivåforskjellen er over 25 mm mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel for å sikre mot lekkasje.

Fliser med "bom" holdes under observasjon, ved negativ utvikling må tiltak forventes. Vær likevel klar over at fliser med "bom" har redusert evne for bruksbelastning.

KJELLER > BAD (UTLEIEDEL/PRAKTIKANTDEL)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse (beskrevet i pristilbud).

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er plassert under dusjkabinettet som ikke lot seg flytte og det var ikke mulig å konstatere membranen i sluket.
Det er ikke fremvist dokumentasjon for membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å forbedre tilgangen til sluket for inspeksjon og rengjøring om mulig.
Innhent dokumentasjon for membran om mulig.

KJELLER > BAD (UTLEIEDEL/PRAKTIKANTDEL)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

KJELLER > BAD (UTLEIEDEL/PRAKTIKANTDEL)

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD (UTLEIEDEL/PRAKTIKANTDEL)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i nedre del av vegg/bunnsvill mot dusjen fra kjøkken.

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2012.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon er fremvist i form av faktura og bilder.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.
Så lenge det dusjes i dusjkabinett er plasseringen av vindu i våt sone vurdert som liten risiko.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet utenfor dusjsonen er flatt. Det var ikke mulig å måle fall i dusjen på grunn av dusjkabinett som ikke lot seg flytte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Så lenge det dusjes i dusjkabinett fungerer fallet uansett etter hensikt og det er ikke nødvendig med tiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent sluk (ikke tilgjengelig for inspeksjon) og banemembran med ukjent utførelse. Synlig membran ved terskel og på bilder.

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

Normal brukstid for underliggende banemembran er 30 år og legges til grunn for vurderingen.

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i nedre del av vegg/bunnsvill mot bad fra soverom.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av yttervegg og vegg mot naboseksjon.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Badet er fra 2006.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon foreligger i form av faktura.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.
Membran ved terskel er ikke synlig eller dokumentert.

Det var vanskelig å måle fall i brukssonen på grunn av dusjkabinett som ikke lot seg flytte, men mye tyder på at det er noe nedsatt fall i forhold til gjeldende forskrift.

Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket iht gjeldende forskrift ved oppføring. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Så lenge det dusjes i dusjkabinett fungerer fallet etter hensikt og det er ikke nødvendig med tiltak.

Dersom det ikke er tilstrekkelig oppkant på membran ved terskel kan lekkasjevann renne ut av badet før det når sluket. Det anbefales å undersøke ytterligere om det er membranoppkant ved terskel.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Underliggende tettesjikt (under betongen), synlig i sluket.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Sluket er plassert under dusjkabinett som ikke lot seg flytte.

Normal brukstid for underliggende banemembran er 30 år og legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygget sisterne er det økt risiko for skade ved lekkasje fra sisternen.
Innhent dokumentasjon om mulig.

Eldre membraner har større risiko for plutselig svikt som kan føre til skade. Særlig utsatt er det ved avslutning av membranen mot sluket.
Det dusjes i dusjkabinett som normalt reduserer risiko for skade så lenge sluket rengjøres hyppig.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Avtrekksviften er plassert lang unna dussjonen og det er mindre fuktskjolder i tak/himling over dusjen som tyder på nedsatt sirkulasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men vær klar over nedsatt sirkulasjon og luft gjerne via dør etter bruk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i nedre del av vegg/bunnsvill mot dusjen fra trapperom.

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN (UTLEIEDEL/PRAKTIKANTDEL)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er fra 2021.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål.

KJELLER > KJØKKEN (UTLEIEDEL/PRAKTIKANTDEL)

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av heltre eik er fra 2004. Ny benkeplate i 2021.
Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Opplegg for oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av plast (rør i rør). Fordeling av kurser er plassert i teknisk rom i kjeller.
Stedvis eldre kobber.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Mer enn halvparten av normal brukstid på enkelte kobberrør er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørstrekk skal i henhold til forskriftskrav være lett utskiftbare, dette innebærer at systemet/rør må være merket. Det anbefales derfor å merke kurser.
Eldre rør har større risiko for plutselig brudd

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Deler av avløpsledningen ble rehabilitert med innvendig strømpe i 2006.
Nye bunnledninger i kjeller i 2021.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

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

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 hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Fremvist avsluttet eltilsyn fra 2023.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Det er fremvist dokumentasjon for det meste av utført arbeid, men mangler blant annet for arbeid ifm. nytt kjøkken og noen mindre elektriske arbeide. Det er imidlertid fremvist faktura.

Det ble gjennomført tilsyn i 2023. Et tilsyn skal omfatte dokumentkontroll og det er ikke påpekt mangler ved avsluttet sak.

Inntak og sikringsskap

3. 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

Generell kommentar

Det er manglende samsvarserklæringer som er årsaken til TG2. Innhent dokumentasjon om mulig.
Det er fremvist avsluttet tilsynssak fra 2023. Vær likevel klar over at deler av boligen el-opplegg kan være eldre og ha behov for modernisering.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med røykvarsler, brannslange og 6 kg pulverapparat.

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

Det er byggegrunn av fjell iflg eier.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen ble oppgradert i 2008 rundt deler av huset. Det er ikke oppgradert under tilbygget del som står på ringmur.
Fremvist faktura drenering.

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

Dreneringen under tilbygget har høy alder.

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

Dreneringen som ikke er oppgradert ligger under tilbygg med liten risiko for vanntilsig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Tomten er flat, opparbeidet med gruset gårdsplass plen og beplanting.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Utvendige vannledninger er av jernrør Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Utvendige stikkledninger ble trukket med strømpe i 2008.

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

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

Avløpsledningen er trukket med strømpe som forlenger brukstiden.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uisolert trekonstruksjon oppført på støpt plate på mark. Saltak, tekket med takstein. To stk motoriserte leddporter i lettmetall og dør av tre på siden av garasjen.
Lagringsloft med adkomst via loftstrapp.

Tilleggsbygninger vurderes ikke fullt ut med tilstandsgrader med mindre selger ønsker dette.
I dette tilfellet er ikke en slik vurdering bestilt og er heller ikke krav ifm.forskrift til avhendingslova.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

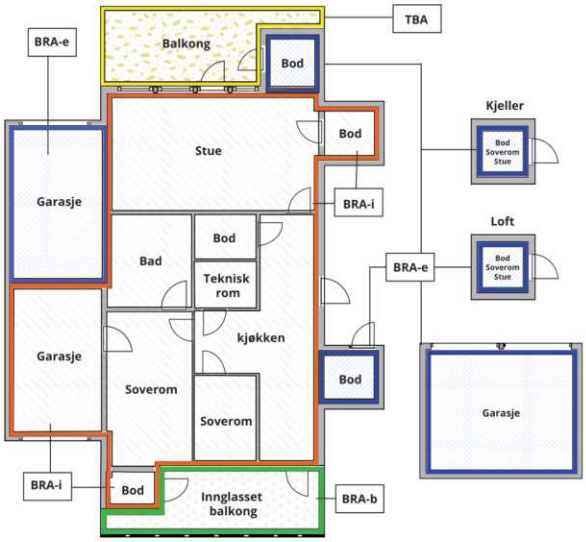
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	41			41			41
1. Etasje	79			79			79
2. Etasje	60			60		6	66
SUM	**180**					**6**	**186**
SUM BRA	**180**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad (utleiedel/praktikantdel), Kjøkken (utleiedel/praktikantdel), Stue (utleiedel/praktikantdel), Soverom (utleiedel/praktikantdel), Teknisk rom (utleiedel/praktikantdel), Bod/trapperom		
1. Etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Stue/spisestue, Kontor / soverom, Trapperom		
2. Etasje	Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Loftstue, Bod (ikke måleverdig)		

Kommentar

Bod i 2. etasje samt deler av arealet i loftsstue og soverom er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde (skråhimling), men er medtatt som ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det gjøres oppmerksom på at bruken av rom i kjelleren er endret i forhold til byggemeldte tegninger.
Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i noen tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

Brannceller

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

Kommentar: Det er ikke tilfredsstillende brannskille mot nabo på loftet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Innredet kjelleren som utleiedel/praktikantdel.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Dagslysflate stue (inkl. glassfelt i dør) er målt til 0,64 kvm og er noe lite i forhold til rommets størrelse.
På kjøkkenet og soverom er det montert godkjent rømningsvindu som normalt tilfredsstiller krav til dagslysflate. Det er åpent mellom kjøkken og stue, men noe usikkert om byggemyndighetene godkjenner løsningen som tilfredsstillende dagslysflate.

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		29		29	
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Kommentar:

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)**
Tomannsbolig	173	7
Garasje	0	29

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2025	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Anita Capjon Bergh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	18	100		15	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kleivveien 45A

Hjemmelshaver
Bergh Anita Capjon

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	13.02.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	24.02.2025		Fremvist		Nei
Låssenteret AS	14.11.2024	Faktura: - Div ifm. alarm	Fremvist		Nei
Elvia	11.10.2023	Avsluttet eltilsyn	Fremvist		Nei
Veas Rør AS	30.09.2022	Faktura: - Levering/montering av showerama	Fremvist		Nei
Viken Tekniske AS	26.11.2021	Samsvarserklæring: - Nytt elektrisk anlegg på nytt hybelkjøkken og bad.. Omlegging og oppgradering av elektrisk i soverom/stue ifb med etablering av utleiedel/hybel. Ny vk med termostat bad og kjøkke.	Fremvist		Nei
Ørnulf Wiig Installasjon AS	21.03.2015	Samsvarserklæring: - Installasjon av el-billader	Fremvist		Nei
Ørnulf Wiig Installasjon AS	20.03.2015	Samsvarserklæring: - Utskifting av dimmer mm.	Fremvist		Nei
TT Elektro AS	07.05.2012	Samsvarserklæring: - Nytt anlegg 2. etasje etter ombygging/påbygg	Fremvist		Nei
TT Elektro AS	17.10.2008	Samsvarserklæring: - Nytt opplegg garasje	Fremvist		Nei
TT Elektro AS	07.07.2008	Samsvarserklæring: - Nytt anlegg 2. etasje	Fremvist		Nei
TT Elektro AS	20.10.2006	Samsvarserklæring: - Div elektrisk opplegg ifm. inngangsparti.	Fremvist		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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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/YR9450

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 Bærum

Oppdragsnr.
7250046

Selger 1 navn
Anita Capjon Bergh

Gateadresse
Kleivveien 45A

Poststed	Postnr
BEKKESTUA	1356

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: 2004

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Protector forsikring ASA

Polise/avtalenr.: 3441135

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250046

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ja, da badet ble oppgradert i 2. etg. i 2011/12. Nye bad ble bygget i 1. etg. i 2006 og i hybelleiligheten/praktikantdelen i 2021.
Arbeid utført av	Bra rør avd. Lier v/Per Martin Stensrud - bad i 2. etg. 2011/12 og bad i 1. etg. 2006. Bad i hybelleiligehet Veas rør AS i 2021.

Filer

20061231 samsvarerklæring og kontrollerklæring, diverse kvitteringer påbygg inngangsparti første etasje.pdf

20210907 kontrakt bygging av hybelleilighet.pdf

20120304 samsvarerklæring og kontrakt bygging av bad andre etasje mv.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	ja, ifm oppgradering og bygging av badene, se over.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	ja, det ble avtalt ifm oppgraderingen og byggingen av badene, se over.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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	Så godt som hele anlegg har vært oppgradert siden 2004. eltilsyn 11.10.2023 var uten anmerkninger.
Arbeid utført av	TT-elektro, Viken elektriske AS og TT elektro

Filer

20061231 samsvarerklæring og kontrollerklæring, diverse kvitteringer påbygg inngangsparti første etasje.pdf

20080707 samsvarserklæring nytt elektrisk anlegg andre etasje.pdf

20081017 samsvarerklæring elektrisk anlegg garasje og øvrige kvitteringer garasje.pdf

20120304 samsvarerklæring og kontrakt bygging av bad andre etasje mv.pdf

Eltilsyn 11.10.2023.pdf

20210907 kontrakt bygging av hybelleilighet.pdf

Document reference: 7250046

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: Eltilsyn 11.10.2023

Filer

Eltilsyn 11.10.2023.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks utenfor kjøkkenvinduet.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bygd ny dobbelgarasje med loft i 2008

Arbeid utført av: Grimstadgarasjen, TT-elektro Lommedalen og Murmester Egil O Jørgensen

Filer

20081017 samsvarerklæring elektrisk anlegg garasje og øvrige kvitteringer garasje.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Praktikantdel med dør inn til øvrig bolig. Det er ikke skilt ut som egen boenhet.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er lagt ut bokser for måling nå som skal sendes inn 15.02.2025.

21.1 Radonmåling

År: 2025

Verdi: ikke mottatt svar enda

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250046

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det foreligger utvidet avtale om vedlikehold av utvendig bygningsmasse og utvendig området rundt seksjonen hvor man har eksklusiv bruksrett. Videre ansvar for vedlikehold av rør fra blendt kum og inn i seksjonen. Dette røret ble det lagt strømpe i i 2006 (rørfornyelse). Avtalen er tinglyst i Brønnøysundregisteret.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Seksjonseierne som har seksjoner langs Gjønnesveien har sendt inn innsigelser til kommunen fordi kommunen vil bygge fortau langs Gjønnesveien.

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

Beskrivelse: Det har noen ganger vært rapportert rotter på høsten typisk ved komposthauger.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250046

Tilleggskommentar

De to vinduene i stuen og på soverommet i første etasje er er fra før 2004 og er tunge når de åpnes helt opp (Nordanvinduer med åpning på venstre side). Kranen i vasken på badet oppe lekker litt fra håndtaket, men vannet renner bare ned i vasken. Speilskapet på badet i andre etasje mangler lys nederst på speilkanten. Det er noen små sprekker i flis inntil vasken på badet i første etasje (kosmetisk). Garasjedøren henger når det er mange minusgrader. Høyre garasjeport er reparert i festet. Justeringsskruen (for programmering) på panelovnen i spisestuen er i stykker. Parketten i stuen i første etasje og andre etasje har riper etter kundeklør. Huset er fra 1950 og gulvene er nok ikke 100 % jevne, fordi huset står på fjell og har pipeløp midt i huset. Det høres en form for klikkelyd fra pipen nær det blåser veldig kraftig ute.

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: 7250046

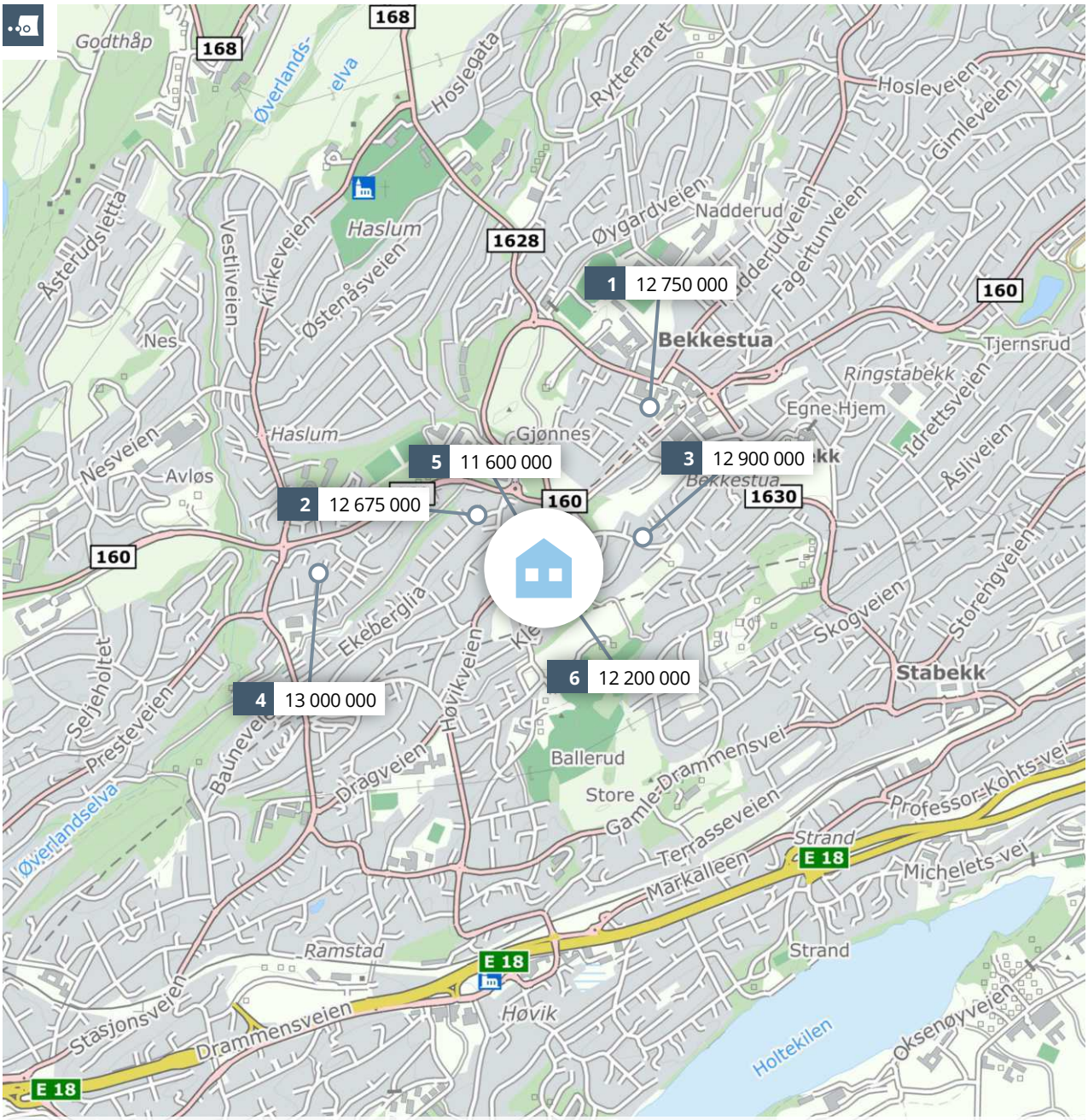
E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Capjon Bergh	3a760725df8cbefd423ceee3a22a0bfa52b48972	13.02.2025 17:29:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7250046

- 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



Meglers verdivurdering

KLEIVVEIEN 45 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 07.03.2025

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: Erik Løvås.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kleivveien 45 A, 1356 BEKKESTUA

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1950

GNR 18 BNR 100 FNR 0 SNR 15 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Stabekk 22

Verdivurdert til

12 900 000

0	12 900 000	71 667
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	180 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1950

Fellesutgifter	1 245
Formue	12 783
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Presterud alle 6				12.05.2024	12 750 000	**12 750 000**	0	12 750 000	**66 406**
	192 m²	1930	1 123 m²	4 sov						
2	Ekeberglia 3 A				05.06.2024	12 500 000	**12 675 000**	0	12 675 000	**70 417**
	180 m²	1961	692 m²	3 sov						
3	Kleivveien 23 A				23.11.2024	12 900 000	**12 900 000**	0	12 900 000	**60 563**
	213 m²	1957	1 004 m²	4 sov						
4	Løkebergveien 38				15.05.2024	13 450 000	**13 000 000**	0	13 000 000	**83 333**
	156 m²	1964	1 256 m²	3 sov						
5	Kleivveien 45 B				06.07.2024	11 650 000	**11 600 000**	0	11 600 000	**70 303**
	165 m²	1950	33,2 daa	4 sov						
6	Kleivveien 47 B				29.09.2023	12 500 000	**12 200 000**	0	12 200 000	**73 054**
	167 m²	1951	- m²	4 sov						

Innholdsrik halvdel av vertikaldelt tomannsbolig i meget barnevennlige omgivelser. Boligen ligger rolig til i en liten stikkvei, har flott uteplass og en skjermet og stor inngjerdet hage.

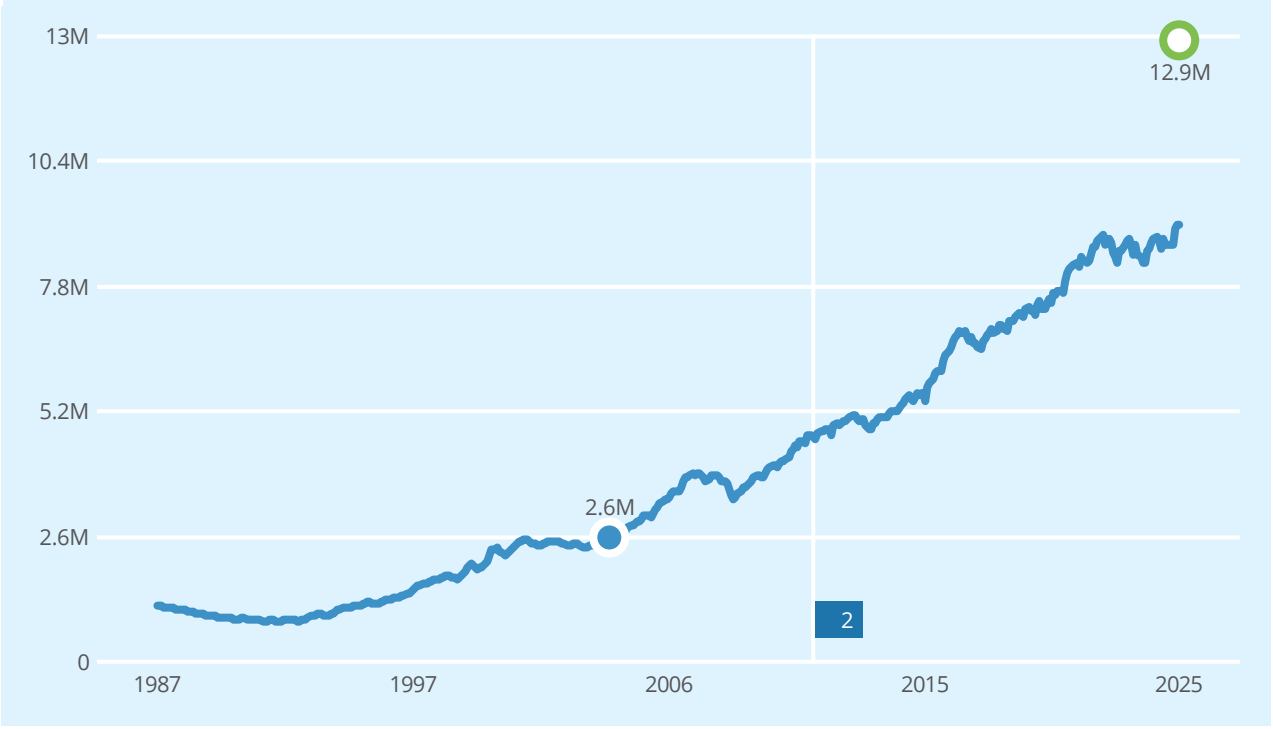
Boligen har tre etasjer, hvor man finner entré, vaskerom/bad, soverom/kontor, stue med spisestue og kjøkken, 2 etg har tre soverom, loftstue og pent bad. I kjeller er det bod og er det innredet hybel med entre, stue, kjøkken og soverom.

Høydepunkter:
- Meget barnevennlig omgivelser nær Bekkestua sentrum
- Beliggenhet i stikkvei
- Kort vei til lekeplass, barnehager og skoler
- God planløsning og romfordeling
- Tilbygget i 2011.
- Romslig kjøkken
- Peis i stuen
- Installert EL-lader
- Loftstue
- Egen inngang hybel i kjeller
- Dobbel garasje med lagringshems

PrivatMegleren Bærum 07.03.2025

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper 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 Vertikaldelt tomannsbolig

2 Påbygg vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.06.2021		28.06.2021	-	5 500 000	-	5 500 000	3
29.06.2004		29.06.2004	-	2 600 000	-	2 600 000	
10.10.1988		10.10.1988	-	50 000	-	50 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

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

Tomannsboliger til salgs i 1356 BEKKESTUA nå

1
tomannsboliger til salgs

11.5M
11.2M
10 800 000 Prisantydning i snitt
10.6M
10.3M
10.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i

5
dager

Tomannsboliger solgt i 1356 BEKKESTUA siste 9 mnd

10
tomannsboliger solgt

12.2M
12.1M
11 965 000 Prisantydning i snitt
11.9M
11 890 000 Salgspris i snitt
11.8M

Solgt i snitt i løpet av

51
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

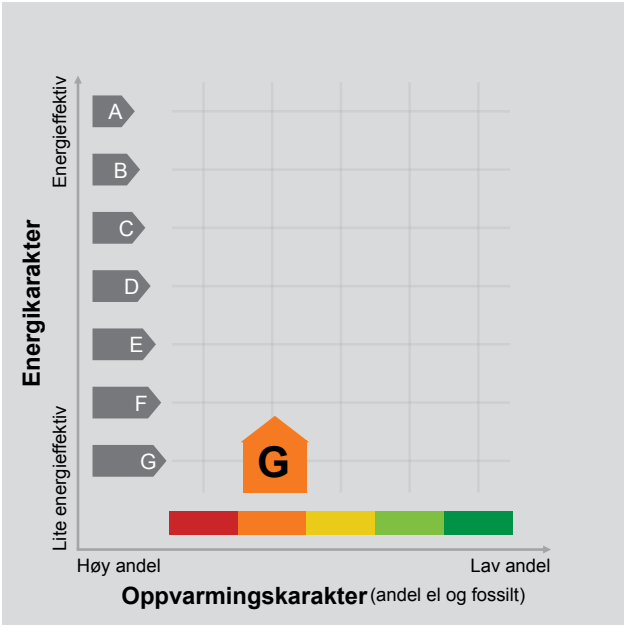
71 667 Kleivveien 45 A Totalpris 12 900 000

64 913 BÆRUM kommune i snitt siste 9 mnd

61 422 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Kleivveien 45A
Postnummer	1356
Sted	BEKKESTUA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	18
Bruksnummer	100
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16118575
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-77870
Dato	10.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere automatikk på utebelysning
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Bruk varmtvann fornuftig

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:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	189
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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.

Boligopplysninger:

Sørsen Boligsameie		Vår ref.:	2/15
KLEIVVEIEN 45 A		Type:	Sameie
1356 BEKKESTUA		Eiere:	Anita Capjon Bergh
Organisasjonsnr:	986 768 645	Seksjonsnr:	15

1: Felleskostnader

Tot. innev. m² ned:	1 245	
Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	1 025
Tilleggsytelser:	SNØBRØYTING, STRØING	220

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Anita Capjon Bergh
Adresse:	Kleivveien 45 A
Postnr/-sted:	1356 BEKKESTUA
E-post:	sorasenboligsameie@gmail.com

Annet: Utvidet vedlikeholdsplikt, Se vedtektene.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	258
Annen formue:	12 783	Utgifter:	0		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	18/100 - seksjon:15
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441135

S A M E I E V E D T E K T E R
for
S Ø R Å S E N B O L I G S A M E I E

Vedtatt på konstituerende sameiemøte 06.06.1988,
(med endringer av 10.04.1989, 16.04.1991, 22.04.1992, 19.11.1996, 30.03.1998, 22.03.1999, 24.04.2001, 14.04.2004, 22.11.2005, 27.04.2006, 27.04.2009, 20.03.2013, 10.04.2014, 16.04.2015, 11.04.2018, 10.04.19, 19.08.21 og 23.03.23)
Sist vedtatt på ordinært årsmøte 23.03.23.

§ 1 Innledning

Eiendommen gnr. 18, bnr. 100 er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 8. juli 1988 delt opp i 57 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser, som er inntatt i skjøte og oppdelingsbegjæringen, er bindende for seksjonseierne.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 2 Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig, benevnes seksjon.

§ 3 Disposisjon over seksjon

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Enhver overdragelse av seksjonen skal meldes til styret og forretningsfører med ny eiers navn og kontaktinformasjon.

Den enkelte seksjonseier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

Den enkelte seksjonseier har midlertidig enerett til bruk av den del av fellesarealet som grenser til egen seksjon og som er inntegnet på kartet vedtatt i ekstraordinært årsmøte 22.11.05. Eier(e) av seksjon 1 og seksjon 2 i sameiet har midlertidig enerett til bruk av den del av fellesarealet som grenser til egen seksjon og som er inntegnet på kart som seksjonseierne har skrevet under på i februar 2014, datert 10. april 2014. Unntatt midlertidig enerett er felles adkomstveier og stikkveier i sameiet.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

§ 4 Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Seksjonseierne må søke styret i god tid før igangsettelse av vedlikeholdsarbeider hvis man ønsker å få dekket omkostningene over fellesskapets regnskap.

Seksjonseierne må søke styret om tillatelse til felling av skogstrær.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

§ 5 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all indre oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør, fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør, samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen stakeluke i tidligere septiktank. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Seksjonseierne har i tillegg en utvidet vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31, § 20, 2. ledd. Dette er gjort nærmere rede for i avtale mellom sameiets styre og den enkelte seksjonseier.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6 Forandringer i boligen og på eiendommen

En seksjonseier kan ikke la utføre påbygging, ombygging, nybygging eller andre endringer av bebyggelsen på sitt bruksområde uten skriftlig samtykke fra sameiet.

En seksjonseiers totale bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/57-del av tillatt bebygde areal, det vil si 116 kvm. I BYA, skal det avsettes en parkeringsplass på 18 m2.

Styret har myndighet til å godkjenne byggesøknader som følger prinsippene i Byggeveilederen for Søråsen boligsameie eller søknader hvor bygget det søkes om tilsvarer eksisterende bygg i sameiet. Samtykker ikke tilgrensende seksjonseiere til tiltaket, må byggesøknaden behandles av årsmøtet, jf. sameievedtak av 27.04.06.

Byggesøknader som styret ikke har fullmakt til å godkjenne skal behandles i årsmøte. Styret foretar saksbehandling og legger frem sin innstilling i saken på årsmøtet.

§ 7 Sameiets plikter

Sameiet skal forvalte eiendommen.

§ 8 Fellesutgifter/Fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til forsikringer, forretningsførsel og øvrige kostnader med eiendommen som ikke reguleres i særskilt avtale med den enkelte seksjonseier.
Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig à konto beløp fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

Kostnadene fordeles likt med 1/57 del. Eier av seksjon 29/30 betaler i henhold til inngått avtale 2/57 del av kostnadene.

I samsvar med eierseksjonslovens § 23 annet ledd, er det inngått sæskilt avtale med de seksjonseierne som bor i stikkveiene (seksjonsnummer 13, 14, 15, 16, 19, 23, 27, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 52, 53, 54, 55, 56 og 57) om at de berørte seksjonseierne betaler, med lik andel, for brøyting og strøing av de tre veiene.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 9 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 10 **Utleie**

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§ 11 **Mislighold**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, konf. eierseksjonslovens § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og eierseksjonslovens § **39**. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 12 Årsmøtet er sameiets øverste organ.

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Innkalling til ordinært årsmøte skjer skriftlig, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Årsmøtet ledes av styrets leder, med mindre årsmøte velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf. eierseksjosloven § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av valgkomitè på 3 medlemmer
8. Eventuell godtgjørelse til styret
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 13 Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i felleskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.

5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering, som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
7. Vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf eierseksjonsloven §49.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 **Styret**

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og to til fire styremedlemmer og ett til tre varamedlemmer. Styrets funksjonstid er ett år. Varamedlem(mer) velges for ett år. Lederen, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiemøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60, 1.ledd.

§ 15 **Forretningsfører**

Styret ansetter forretningsfører.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han/hun sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer han/hun overfor styret

forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsfører kontrakten.

§ 16 Legalpant og pantesikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet, har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder sameiet seg panterett med kr 20.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum. Denne er uten opptrinnsrett. Sameiet v/forretningsføreren forplikter til å vike prioritet for inntil 90% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Seksjonseierne er forpliktet til å medvirke til justering av de pantesikrede beløp i henhold til konsum-prisindeksen. Slik justering kan kreves hver 10. år beregnet fra tilskjøtningsdato (10.10.88).

§ 17 Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 18 Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

Avtale om ytre vedlikehold i Søråsen Boligsameie

Jeg/vi, _____, forplikter meg/oss herved som seksjonseier(e) overfor Søråsen Boligsameie til å vedlikeholde de herunder angitte utvendige deler av eierseksjon nr. ___ i Søråsen Boligsameie.

Vedlikeholdsplikten gir undertegnede seksjonseier ansvar for utføring av utvendig vedlikehold av _____(adresse) og dekning av kostnader i forbindelse med dette.

Vedlikeholdsansvaret omfatter hus, verandaer, garasjer og andre tilbygg og gjelder:
- vedlikehold og utskiftning av ytterkledning, samt grunnmur og drenering
- vedlikehold og utskifting av tak og piper, samt takrenner og nedløp
- vedlikehold og utskifting av vinduer og trapper

Unntatt er kloakk/avløp fra utkoblingstidspunkt for tidligere septiktank og ut til kommunal ledning, som sameiet fremdeles svarer for vedlikehold/utbedring av.

Unnlatelse av å etterkomme seksjonseiers plikter i.h.t. denne avtale er å anse som mislighold av seksjonseierens plikter overfor sameiet. Vedvarende/gjentatt mislighold, til tross for advarsel, er å anse som vesentlig mislighold.

Dersom seksjonseier ikke overholder sin vedlikeholdsplikt etter denne avtale kan sameiet besørge vedlikeholdet utført for seksjonseierens regning og risiko. Eventuelle utlegg sameiet måtte få som følge av et eventuelt mislighold av seksjonseierens plikter i henhold til denne avtale kan belastes seksjonseier.

Forpliktelsen følger seksjonen ved overdragelse, med mindre sameiets styre fatter vedtak om annet.

Denne avtale utferdiges i to eksemplarer, hvorav ett eksemplar beholdes av Søråsen Boligsameie, ett beholdes av seksjonseier.

Denne avtale blir kun gyldig når den innarbeides i sameiets vedtekter og registreres ved foretaksregisteret i Brønnøysund.

Kontraherende parter:

Seksjonseiers/seksjonseieres underskrift:

_____

Dato:

_____

Dato:

Sameiets underskrift:

_____

Dato:

Ektefelle/samboers underskrift:

_____

Dato:

Søråsen Boligsameie



Ordinært årsmøte | 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 Ordinært årsmøte 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 Ordinært årsmøte i Søråsen Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte 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

Søråsen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Søråsen Boligsameie

Tid: onsdag 03.04.2024 kl. 18:00
Sted: Søråsen barnehagen

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede
- 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen
- 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Styret informerer

3 Årsregnskapet for 2023

4 Godtgjørelse til det sittende styre.

5 Budsjett for 2024

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av styremedlemmer
- 6.3 Valg av varamedlemmer
- 6.4 Valg av valgkomité
- 6.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

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

19.03.2024

Med vennlig hilsen
Søråsen Boligsameie
Styret

Ordinært årsmøte i Søråsen Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Søråsen Boligsameie

Tid: onsdag 03.04.2024 kl. 18:00
Sted: Søråsen barnehagen

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder, Anita Capjon Bergh.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Eiendomsforvalter, Karoline Aamot.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne 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 godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 85000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anita Capjon Bergh
Styremedlem, John Arvid Lippestad

Styremedlem, Odd-Petter Wang Pettersen
Varamedlem, Jan Henrik Mo

6.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Anita Capjon Bergh blir gjenvalgt som styreleder.

6.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: John Arvid Lippestad og Jan Hendrik Mo blir valgt som styremedlemmer.

6.3 Valg av varamedlemmer

6.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til utnevne representant til ABBLs generalforsamling.

Med vennlig hilsen
Søråsen Boligsameie
Styret

Søråsen Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Anita Capjon Bergh, Kleivveien 45 A
Styremedlem, John Arvid Lippestad, Kleivveien 51 A
Styremedlem, Odd-Petter Wang Pettersen, Gjønnesveien 15
Varamedlem, Jan Henrik Mo, Kleivveien 39 A

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 57 seksjoner. Selskapets navn er Søråsen Boligsameie med org.nr.: 986768645 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441135

I 2023 var det meldt inn 6 forsikringssaker.

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

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

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

Salg/refinansiering

I 2023 har det vert gjennomført en hjemmelsoverdragelse.

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret og ABBL.

Regnskapet for 2023

Resultatregnskapet viser et overskudd på 18 732. Dette er bedre enn budsjett. Dette skyldes i
hovedsak bedre finansinntekter enn forventet, og tilbakebetaling i forbindelse med forsikringssak. Ingen uforventede avvik.

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

Styrets arbeid

Møtevirksomhet

Det er siden ordinært årsmøte 23. mars 2023 avholdt:

- fire styremøter

- et møte hvor de to eierseksjonene i Kleiveien 31 A og B, styreleder og advokater fra advokatfirma Dæhlin Sand deltok, om tunellen mellom Gjønnes og E-18

- et ekstraordinært sameiemøte 15. januar om forslag om inngåelse av avtale om tiltredelse og avtaleskjønn med Statens vegvesen i forbindelse med bygging av tunell mellom Gjønnes og E-18

- et møte hvor sameierne som bor i Gjønnesveien og styret deltok, om utbyggingen på Ballerud

- et møte hvor sameierne som bor i Gjønnesveien, styret, forretningsfører og advokat fra ABBL deltok, om utbyggingen på Ballerud

- styret har deltatt på ett informasjonsmøte, i juni, om tunellen mellom Gjønnes og E-18

- styret har deltatt på to informasjonsmøter, oktober og februar, om utbyggingen på Ballerud

- styret har vært tilstede ved grensepåvisningen i Gjønnesveien 16. november 2023

- styret har vært tilstede på informasjonsmøte om Bekkestumyra i mars.

Det har vært avholdt flere telefonmøter mellom styreleder og advokatene i advokatfirma Dæhlin Sand. Videre telefonmøter mellom kontaktpersonen i Statens vegvesen og styreleder.

Oppfølging av planlagt byggeaktivitet rundt sameiet

Det har vært utstrakt e-postkorrespondanse mellom styret og sameiere som er berørt av de to tiltakene nevnt over (tunell mellom Gjønnes og E-18, og utbyggingen på Ballerud).

Når det gjelder utbyggingen av Ballerud har styret sendt inn, først brev til kommunen hvor det ble bedt om svar på en rekke spørsmål rundt planlagte tiltak, og deretter klage på matrikkelføringen etter grensepåvisningen.

Når det gjelder planlagt utbygging på Bekkestumyra har styret inngitt høringssvar i mars 2024, etter innspill fra Kleivveien 31 A og B.

Byggesaker

Når det gjelder byggesaker gjorde styret kommunen i august 2023 oppmerksom på at Kleivveien 61 i juni samme år hadde søkt om å sette opp garasje og bod til tross for avslag på søknaden til styret og at sameiemøtet på årsmøtet i 2022 stemte ned forslaget til vedtektsendring.

Styret godkjente i februar 2024 søknad fra Kleivveien 53 A om takopplett og større vinduer i kjelleren mv.

Trefelling

Det har vært søkt og gitt tillatelse til trefelling i Kleivveien 52 og 54.

Seksjonsoverdragelser

Følgende seksjonsoverdragelser har vært gjennomført en hjemmelsoverdragelse: Kleivveien 61. I den forbindelse ble det oppdaget at urådighetene på eierseksjonene, som årsmøtet 19.08.2021 vedtok å slette i forbindelse med vedtektsendringen som skulle gjøre at styret ikke lenger trengte å godkjenne hver overdragelse, kun var slettet på noen få seksjonsnumre. ABBL har etter jul gått gjennom grunnboken og styret har i mars sendt begjæring til Statens kartverk om å slette de gjenstående urådighetene. Når begjæringen er behandlet vil oppføringene i grunnboken være i tråd med vedtektenes § 3 andre avsnitt, altså at styret ikke trenger å godkjenne den enkelte overdragelse av eierseksjon, men at overdragelsen kun skal informeres om til styret og ABBL.

Nytt forsikringsselskap fra 2024

ABBL hadde i høst anbudskonkurranse for fellesforsikringen. Protector kom best ut av anbudskonkurransen og tilbød en redusert premie på rundt 12 % i forhold til premie betalt for 2023. Styret valgte på denne bakgrunn å bytte forskringsselskap for sameiet fra 1. januar.

Det har vært meldt inn 6 saker på fellesforsikringen.

Her finner du relevant informasjon

Styret vil til slutt oppfordre alle seksjonseiere til å følge Søråsen Boligsameiets Facebookside. Dette er styrets primære informasjonskanal til sameierne. Bruk gjerne også kanalen til å dele nyttig informasjon for de andre i sameiet. Under fangen "filer" er det lagt ut relevante dokumenter.

ABBL sin portal inneholder også viktig informasjon om blant annet polisenummer for vår fellesforsikring mv. Husk å oppdatere mobilnummer og e-postadresse under "din side", slik at du mottar innkalling til årsmøte ol.

Styret i Søråsen Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Sŋr³sen Boligsameie, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	564 300	461 700	564 300	701 100
Sum driftsinntekter		564 300	461 700	564 300	701 100
Utgifter					
Lŋnnskostnad	2	96 985	44 499	44 500	97 000
Annen driftskostnad	3	499 590	449 811	504 000	545 000
Vedlikehold, innkjŋp	4	-10 000	25 000	30 000	30 000
Sum driftskostnader		586 575	519 310	578 500	672 000
Driftsresultat fŋr finansposter		-22 275	-57 610	-14 200	29 100
Finansielle poster					
Finansinntekt	5	41 007	35 041	5 000	12 000
Sum finansposter		41 007	35 041	5 000	12 000
¡ rsresultat		18 732	-22 569	-9 200	41 100

	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		825	0
Andre fordringer	6	33 624	0
Sum fordringer		34 449	0
Bankinnskudd, kasse o.l	7	618 246	650 692
Sum omløpsmidler		652 694	650 692
Sum eiendeler		652 994	650 992

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andre fond	8	647 771	629 039
Sum egenkapital		647 771	629 039
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandnrgjeld		0	4 212
Forskudd felleskostnader		10 466	18 316
Annen kortsiktig gjeld	9	-5 243	-575
Sum kortsiktig gjeld		5 224	21 954
Sum gjeld		5 224	21 954
Sum egenkapital og gjeld		652 994	650 992

Snr³ sen Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Anita Capjon Bergh	John Arvid Lippestad	Odd-Petter Wang Pettersen
Styreleder	Styremedlem	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.

E iendeler 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 frems t³ 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	564 300	461 700	564 300	701 100
Sum	564 300	461 700	564 300	701 100

Note 2 - Lŋnnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	85 000	39 000	39 000	85 000
Arbeidsgiveravgift	11 985	5 499	5 500	12 000
Sum	96 985	44 499	44 500	97 000

Gjennomsnittlig antall ansatte: 0

Note 3 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Veilys	4 386	4 212	4 000	4 000
Forsikring	353 296	304 134	353 000	388 000
Forvaltning og revisjon	125 518	121 790	126 000	134 000
Innbetalingsservice	2 109	2 109	2 000	2 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Kontingent Vellet	6 270	6 270	6 500	6 500
Rekvisita, porto, mm	2 020	4 862	5 000	3 000
Fellesarrangement/dugnad	1 991	0	2 000	2 000
Leie av lokale	500	2 500	500	500
Gebyr	3 000	3 434	3 000	3 000
Diverse	0	0	1 500	1 500
Sum	499 590	449 811	504 000	545 000

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 4 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Egenandel skade	-10 000	25 000	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	30 000	30 000
Sum	-10 000	25 000	30 000	30 000

Note 5 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	214	117	0	0
Renter plasseringskonto	7 098	2 548	5 000	12 000
Finansinntekt	33 695	32 376	0	0
Sum	41 007	35 041	5 000	12 000

Note 6 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Restanse miljøgebyr (mva)	50	0
Erstatningsmessige skader	33 573	0
Sum	33 623	0

Kortsiktige fordringer

Note 7 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	258 265	447 810
Sparekonto Boligbanken	359 981	202 883
Sum	618 246	650 692

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	629 039	651 607
Fra ³ rets resultat	18 732	-22 569
Sum andre fond/udekket tap	647 771	629 039
Sum egenkapital	647 771	629 039

Note 9 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Snŋbrŋyting	-5 293	-675
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	100
Sum	-5 243	-575

Note 10 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	628 739	651 307
Endringer disponible midler:		
¡ rets resultat (se resultatregnskap)	18 732	-22 569
¡ rets endring disponible midler	18 732	-22 569
Disponible midler UB	647 471	628 739

Resultat og balanse med noter for Søråsen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Søråsen Boligsameie

Styreleder	Anita Capjon Bergh (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	John Arvid Lippestad (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Odd-Petter Wang Pettersen (sign.)	14.03.2024

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 årsmøtet i Søråsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Søråsen Boligsameies årsregnskap 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 sameiets 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 sameiet 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 sameiets 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 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

Penneo Dokumentnøkkel: GU0SC-UHTP2-TTMDJ-ESOA8-SD0BX-O6XYU

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

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 sameiets 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 sameiets 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 sameiet 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: GU0SC-UHTP2-TTMDJ-ESOA8-SD0BX-O6XYU

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-19 09:26:45 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GU0SC-UHTP2-TTMDJ-ESOA8-SD0BX-O6XYU

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**

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Søråsen Boligsameie mandag 15.01.2024 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Anita Capjon Bergh.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/ forretningsfører Karoline Aamot.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Registret 9 møtt.

1 med fullmakt.

10 stemmeberettiget.

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 10 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Karoline Aamot

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
John Arvid Lippestad.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Har registret at det har vert utfordringer med enken. blir forbedret til neste gang.

Vedtak:
Godkjent.

2. Forslag om inngåelse av avtale om tiltredelse og avtaleskjønn med Statens vegvesen

Statens vegvesen bygger som kjent tunnel mellom Gjønnes og Fornebu. I den forbindelse har Statens vegvesen varslet ekspropriasjon av grunnen under Kleivveien 31 A og B, se vedlagt varsel om ekspropriasjon fra Statens vegvesen.

Hvordan styret har jobbet med saken

Styret har engasjert advokat Thorstein Vale Opdal og Pål Martin Sand i advokatfirmaet DSA AS for å ivareta sameiets interesser. Statens vegvesen har sagt de vil dekke rimelige og nødvendige utgifter til juridisk bistand i anledning saken. De to berørte sameierne har vært

tett koblet på prosessen, herunder vært kopimottaker på all korrespondanse med advokatfirmaet og Statens vegvesen.

Du kan lese mer om byggeprosjektet her:
https://www.vegvesen.no/vegprosjekter/europaveg/e18vestkorridoren/lysaker-ramstadsletta/

Advokat Opdal og Sand inviterte til informasjonsmøte for berørte grunneiere 19. juni 2023. Styret deltok på møtet. Presentasjonene fra møtet følger vedlagt. Advokatene har også vært på befaring hos 22. august, hvor både de berørte sameierne og styreleder deltok.

Styrets anbefaling til sameiemøtet

Styret anbefaler at sameiemøtet gir sin tilslutning til inngåelse av den vedlagte avtalen mellom Søråsen boligsameie og Statens vegvesen. Avtalen innebærer tilredelse og avtaleskjønn av grunnen under Kleivveien 31A og B. Utkastet er datert 19.12.2023 og følger vedlagt.

I utgangspunktet tilbød Statens vegvesen kr 10 000 i kompensasjon for å overta grunnen under to-mannsboligen. Styret mente dette var en lite tilfredsstillende kompensasjon når to-mannsboligen er den eiendommen som er mest berørt langs hele tunneltraseen. Det nye avtaleforslaget fra Statens vegvesen innebærer at vi inngår tiltredelsesavtale (det vil si at Statens vegvesen kan komme i gang med å bygge tunnelen) og at endelig erstatningsfastsettelse gjøres senere, enten ved at man blir enige om sum eller at skjønnsretten fastsetter erstatningen, se e-post fra advokat Opdal datert 7. desember 2023.

Vedtak:
Sameiemøtet gir sin tiltredelse til at styreleder, på vegne av Søråsen boligsameie, kan inngå avtale, om tiltredelse og avtaleskjønn med Statens vegvesen, for grunnen under Kleivveien 31A og B.

Møtet avsluttes 17:35. Alle vedtakene var enstemmig.

Protokoll ekstraordinært møte for Søråsen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anita Capjon Bergh (sign.)	18.03.2024
Sekretær	Karoline Aamot (sign.)	18.03.2024
Protokollvitne	John Arvid Lippestad (sign.)	06.04.2024

Søråsen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Søråsen Boligsameie

Tid: Mandag 15.01.2024 kl. 17:00
Sted: Teams

Møte blir avholdt på teams. Møte finner du her:
https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_NTc3OTVkZjItN2QxYS00MTUxLTgwNGItZjM1YTZkZWE1ODBm%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%225cd00308-77c1-4338-bab2-08a1d6492921%22%2c%22Oid%22%3a%22da4b2e4d-3426-4675-8ccb-5e856afdc005%22%7d

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Forslag om inngåelse av avtale om tiltredelse og avtaleskjønn med Statens vegvesen

Med vennlig hilsen
Søråsen Boligsameie
Styret

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Anita Capjon Bergh.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forretningsfører Karoline Aamot.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Godkjent.

2. Forslag om inngåelse av avtale om tiltredelse og avtaleskjønn med Statens vegvesen

Statens vegvesen bygger som kjent tunnel mellom Gjønnes og Fornebu. I den forbindelse har Statens vegvesen varslet ekspropriasjon av grunnen under Kleivveien 31 A og B, se vedlagt varsel om ekspropriasjon fra Statens vegvesen.

Hvordan styret har jobbet med saken

Styret har engasjert advokat Thorstein Vale Opdal og Pål Martin Sand i advokatfirmaet DSA AS for å ivareta sameiets interesser. Statens vegvesen har sagt de vil dekke rimelige og nødvendige utgifter til juridisk bistand i anledning saken. De to berørte sameierne har vært tett koblet på prosessen, herunder vært kopimottaker på all korrespondanse med advokatfirmaet og Statens vegvesen.

Du kan lese mer om byggeprosjektet her:
https://www.vegvesen.no/vegprosjekter/europaveg/e18vestkorridoren/lysaker-ramstadsletta/

Advokat Opdal og Sand inviterte til informasjonsmøte for berørte grunneiere 19. juni 2023. Styret deltok på møtet. Presentasjonene fra møtet følger vedlagt. Advokatene har også vært på befaring hos 22. august, hvor både de berørte sameierne og styreleder deltok.

Styrets anbefaling til sameiemøtet

Styret anbefaler at sameiemøtet gir sin tilslutning til inngåelse av den vedlagte avtalen mellom Søråsen boligsameie og Statens vegvesen. Avtalen innebærer tilredelse og avtaleskjønn av grunnen under Kleivveien 31A og B. Utkastet er datert 19.12.2023 og følger vedlagt.

I utgangspunktet tilbød Statens vegvesen kr 10 000 i kompensasjon for å overta grunnen under to-mannsboligen. Styret mente dette var en lite tilfredsstillende kompensasjon når to-mannsboligen er den eiendommen som er mest berørt langs hele tunneltraseen. Det nye avtaleforslaget fra Statens vegvesen innebærer at vi inngår tiltredelsesavtale (det vil si at Statens vegvesen kan komme i gang med å bygge

tunnelen) og at endelig erstatningsfastsettelse gjøres senere, enten ved at man blir enige om sum eller at skjønnsretten fastsetter erstatningen, se e-post fra advokat Opdal datert 7. desember 2023.

Forslag til vedtak: Sameiemøtet gir sin tiltredelse til at styreleder, på vegne av Søråsen boligsameie, kan inngå avtale, om tiltredelse og avtaleskjønn med Statens vegvesen, for grunnen under Kleivveien 31A og B.

Med vennlig hilsen
Søråsen Boligsameie
Styret

Vegnummer: E18
Kommune: Bærum
Prosjekt: 2014-338
Prosjekt økonomi: B11827
Saksnummer: 20/5467
Saksbehandler: Lars Harald Låhne

Kjøpekontrakt

Kjøper:
Staten ved Statens vegvesen

Selger:
Søråsen Boligsameie, eier av gnr. 18 bnr. 100 i Bærum kommune
Adresse: Postboks 385, 1301 SANDVIKA

1. Kontrakten gjelder

Selger avstår nødvendig grunn og tilhørende rettigheter til bygging av E18, prosjektet Lysaker - Ramstadsletta.

Inngrepet/avståelsen går fram av reguleringsplan E18-korridoren Lysaker - Ramstadsletta med tverrforbindelse Gjønnes - Fornebu godkjent 31.05.2017.

Hvis ikke annet er avtalt, avstås grunnen med alle påstående innretninger, vegetasjon, matjord med videre.

2. Erstatning

Partene er enige om følgende erstatning

Type erstatning	Mengde	a kr	Sum kr
Underjordisk volum rund sum			10 000,00
Total erstatning:			10 000,00

a) Rund sum

Hvis erstatningen er avtalt som rund sum, skal kjøper utbetale erstatningen innen 4 uker etter at kontrakten er underskrevet av begge parter. Når det gjelder avtalt frist for utbetaling, tas det forbehold om godkjenning fra panthavere, jf. punkt 2 b).

b) Forbehold om panthavere

Kjøper tar forbehold om at eventuelle panthavere må gi samtykke til at erstatningen kan utbetales. Det er kjøper som innhenter dette samtykket.

3. Spesielle kontraktsvilkår

4. Generelle kontraktsvilkår

Følgende generelle kontraktsvilkår gjelder dersom ikke annet er avtalt i punkt 3.

a) Hva erstatningen skal dekke

Kjøpesummen skal dekke avståelse av grunn og rettigheter, samt alle de skader og ulemper som har sammenheng med avståelsen eller med det vegtiltak det erverves til fordel for.

Erstatning for skader og ulemper som følge av anleggsdriften, er holdt utenfor og vil bli behandlet uavhengig av denne kjøpekontrakten.

b) Flytting av gjerde og andre innretninger

Eventuell frist for å flytte gjerde eller andre innretninger som selger skal beholde, er angitt i punkt 3. Selger skal plassere gjerdet etter anvisning fra kjøper.

c) Ledninger

Kjøper utfører og bekoster nødvendig omlegging av lovlig anlagte ledninger. Det gjelder likevel ikke dersom tillatelsen til å legge ledningene er gitt på spesielle vilkår.

d) Avkjørsler og atkomstforhold

Eventuelle endringer i avkjørsler eller atkomstforhold går fram av plantegningene eller er angitt under punkt 3. Det er ikke kjøpers ansvar å vedlikeholde avkjørsler eller atkomstveger i framtiden.

e) Tiltredelse av eiendommen

Kjøper kan ta grunnen i bruk (tiltre eiendommen) når denne kontrakten er underskrevet av begge parter.

f) Registrering i det offentlige eiendomsregisteret – matrikkelen

Kjøper sender melding til kommunen om at denne kontrakten er inngått, slik at kontrakten blir registrert i matrikkelen (jf. § 48 i forskrift til matrikkelloven). Registreringen blir fjernet fra matrikkelen når oppmålingen og matrikkelføringen er fullført.

g) Søknad om fradeling

Kjøper får fullmakt til å søke kommunen om fradeling av arealet etter § 20-1 i plan- og bygningsloven og rekvirere oppmålingsforretning etter § 35 i matrikkelloven.

h) Tinglysing

Denne kontrakten kan tinglyses på eiendommen gnr. 18 bnr. 100. Kontrakten kan ikke slettes uten samtykke fra kjøper. Kjøper bærer omkostningene ved tinglysingen.

5. Underskrifter

Denne kontrakten er underskrevet i 2 eksemplar, ett til hver av partene.

Selger

.....
Dato

.....
Søråsen Boligsameie

986768645
organisasjonsnummer

.....
Bankkontonummer til selger

Kjøper

.....
Dato

.....
for Staten
ved Statens vegvesen

971 032 081
Organisasjonsnummer

Vegnummer: E18
Kommune: Bærum
Prosjekt: 2014-338
Prosjekt økonomi: B11827
Saksnummer: 20/5467
Saksbehandler: Lars Harald Låhne

Avtale om tiltredelse og avtaleskjønn

Kjøper:
Staten ved Statens vegvesen

Eier:
Søråsen Boligsameie, eier av gnr. 18 bnr. 100 i Bærum kommune
Adresse: Postboks 385, 1301 SANDVIKA

1. **Avtalen gjelder**
   Eieren gir kjøper tillatelse til å tiltre nødvendig grunn av eiendommen for å gjennomføre bygging av: E18, prosjektet Lysaker - Ramstadsletta. Det vil si at eier gir kjøper råderett over denne delen av eiendommen slik at anleggsarbeidene kan komme i gang, selv om erstatningen ennå ikke er fastsatt.

   Inngrepet/avståelsen går fram av reguleringsplan E18-korridoren Lysaker - Ramstadsletta med tverrforbindelse Gjønnes - Fornebu godkjent 31.05.2017.

2. **Spesielle vilkår ved avtalen**

3. **Kjøpekontrakt**
   Dersom kjøper og eier på et senere tidspunkt blir enige om erstatningen, inngår partene en kjøpekontrakt.

4. **Avtaleskjønn**
   Hvis partene ikke blir enige om en kjøpekontrakt, er partene enige om at erstatningen skal fastsettes ved rettslig skjønn (avtaleskjønn) etter skjønnsloven § 4. Et eventuelt avtaleskjønn skal bygge på ekspropriasjonsrettslige prinsipper.

   Kjøper sørger for nødvendig bevissikring med sikte på et eventuelt skjønn.

5. **Deloppgjør**
   Når denne avtalen om tiltredelse og avtaleskjønn er inngått, utbetaler kjøper kr. 0,- i deloppgjør av erstatningen. Kjøper tar forbehold om at eventuelle panthavere må gi samtykke til at deloppgjøret kan utbetales direkte til eieren. Det er kjøper som innhenter dette samtykket.

6. Renter

Kjøper betaler flat rente av den erstatningen eieren eventuelt har til gode. Rentefoten som partene blir enige om, tas inn i kjøpekontrakten (jf. punkt 3). Rentene blir regnet fra den datoen da denne avtalen er undertegnet av begge parter, til det endelige oppgjøret finner sted (jf. ekspropriasjonserstatningsloven § 10). Hvis partene ikke inngår kjøpekontrakt, skal rentefoten fastsettes i skjønnet.

7. Registrering i det offentlige eiendomsregisteret - matrikkelen

Kjøper sender melding til kommunen om at denne avtalen er inngått, slik at avtalen blir registrert i matrikkelen (jf. matrikkelloven § 22). Registreringen blir fjernet fra matrikkelen når oppmålingen og matrikkelføringen er fullført.

8. Underskrifter

Denne kontrakten er underskrevet i 2 eksemplar, ett til hver av partene.

Eier:	**Kjøper:**
.....	.....
Dato	Dato
.....	.....
Søråsen Boligsameie	for Staten ved Statens vegvesen
.....	
Bankkontonummer til selger	

ArkivsakID: 18/21133
JournalpostID:19/260713
Dokument: 4720464

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERING FOR E18 LYSAKER – RAMSTADSLETTA MED TVERRFORBINDELSE FORNEBU - GJØNNES PLANID 2014012

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1 Hensikt

Planen skal legge til rette for ny E18 mellom Lysaker og Ramstadsletta, ny atkomstveg til Fornebu (Vestre lenke), veg i tunnel fra Strand til Gjønnes (Bærumsdiagonalen) samt tilhørende veg for kollektivtransport, hovedsykkelveg og tilpasning av lokalvegsystemet og gang-/sykkelveger. Planen legger spesielt vekt på trafikksikkerhet, framkommelighet for sykkel og kollektivtrafikk/buss. I tillegg legger den vekt på reduksjon av støy- og luftforurensning i E18-korridoren, samt tilrettelegging for knutepunktutvikling.

Planen legger også opp til redusering av arealinngrepet i Tjernsmyr, ved å legge til rette for bedre stedstilpassende løsninger for Prof. Kohts vei, bussvegen og hovedsykkelvegen samt øke tilgjengeligheten i området. Nordre deler av Tjernsmyrtunnelen får en økt reguleringsbredde som gir mulighet for å tilpasse seg grunnforhold og grensesnittet mot pågående planarbeid for Lysaker kollektivknutepunkt. Planen legger også til rette for en mer hensiktsmessig plassering av teknisk bygg på Stabekklokket.

E18 mellom Lysaker og Ramstadsletta, ny adkomstvei til Fornebu (Vestre lenke), vei i tunnel fra Strand til Gjønnes (Bærumsdiagonalen) skal bygges i sammenheng og som et samlet anlegg.

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Omfang:
Reguleringsplanen gjelder for følgende vertikalnivåer:
- Under grunnen (nivå 1)
- På terreng (nivå 2)
- Over terreng (nivå 3)

§ 2.2 Byggegrenser:
Byggegrenser i områder for bebyggelse og anlegg er vist i plankart og angitt i §3 for hvert enkelt område.

§ 2.3 Krav om byggesøknad for samferdselsanlegg og vegformål:
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som er detaljert avklart i vedlegg (Illustrasjonsplanhefte) til planen, er fritatt fra krav om byggesøknad.

Tiltak som ikke er fritatt fra krav om byggesøknad er angitt i plankartet med Bestemmelsesområder #1-4 (jf. § 9.1).

Endelig plassering av støyskjermer og støttemurer innenfor SVT- Annen veggrunn – teknisk og SVGAnnen veggrunn – grøntareal, kan justeres i forbindelse med utarbeidelse av byggeplan.

Mindre justeringer av formålsgrense mellom SKV- Veggrunn og SVG- Annen veggrunn, kan bestemmes i forbindelse med byggeplan uten at det utløser krav om byggesøknad.

Som vedlegg til byggesøknad for tiltak som ikke er detaljert avklart i reguleringsplanen, skal det der det er relevant foreligge:

1. Landskapsplan (O-tegning) jf.§ 2.7.
2. Plan for ytre miljø (YM-plan), jf.§ 2.12.
3. Plan for anleggsfasen, jf.§ 2.13.
4. Visualisering av tiltaket (perspektiver, fotomontasjer e.l.)

§ 2.4 Forhold til gjeldende reguleringer:
For områder som berøres av restriksjoner og sikringskrav for tunneler (H190_1 og H190_2), samt bestemmelsesområde for rigg- og anleggsformål (#5-7), og som ikke reguleres med arealformål på nivå 2, er det gjeldende arealplan som fortsatt gjelder (Reguleringsplan, Kommunedelplan og Kommuneplan).

§ 2.5 Vannhåndtering:
Overvann fra lokalveg ledes diffust til lokal resipient via gresskledte grøfter. Overvann bør tas hånd om innenfor regulert veggrunn. Det bør velges blågrønne overvannsløsninger, men der dette ikke er mulig kan nedgravde rense- og fordrøyningsmagasin benyttes. Vaskevann fra tunneler skal renses i samsvar med vedtak fra Bærum kommune eller Fylkesmannen før utslipp til offentlig ledningsnett eller til resipient.

§ 2.6 Estetikk og landskap:
2.6.1 Ny bebyggelse:
Ny bolig- og næringsbebyggelse skal ha høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen, og tilpasses terreng og bygde omgivelser.

2.6.2 Landskap:
Prinsippene i FVL-101 Formingsveileder dok 3182 997 skal legges til grunn ved utforming av tiltaket og ved istandsetting av berørt terreng.
Landskapsutforming og overvannshåndtering skal samordnes. Overvann skal søkes utnyttet som et positivt landskapselement.
Der arealer på underjordisk konstruksjon beplantes, skal arealene overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse som angitt under:

- Gress: vekstjordlag 0,15 m
- Busker: vekstjordlag 0,5 m
- Trær: vekstjordlag 0,8 m

2.6.3 Veianlegg, tekniske bygg og konstruksjoner:
Prinsippene i FVL-101 Formingsveileder dok 3182 997 skal legges til grunn ved utforming av tiltaket. Tunnelportal, bruer og teknisk bygg utformes slik det fremgår av vedlegg til planen (illustrasjonsplanhefte).

Tunnelportaler
Tunnelportaler gis en enkel, jevn og dempet utforming. Portalene skal integreres i tilliggende konstruksjoner på en helhetlig, arealeffektiv og harmonisk måte.

Luftetårn
Luftetårn gis en luftig og transparent karakter og plasseres slik det er vist i vedlegg (illustrasjonsplanhefte) til planen.

Bruer
Bruer gis en enkel, stram og dempet utforming som er tilpasset terreng og bygde omgivelser, med de unntak som følger av § 9.1.

Tekniske bygg
Tekniske bygg gis en dempet utforming, og der det er mulig legges inn i skrånende terreng og overfylles med masser. Bygningene skal ha minst én fasade. Fasaden skal gis en utførelse av høy kvalitet. Atkomst til tekniske rom skal sikres.

Underganger
Underganger integreres i konstruksjoner og terreng på en helhetlig og harmonisk måte. Utforming skal sikre naturlig lys inn i undergang.

§ 2.7 Landskapsplan (O-tegning):
Som grunnlag for istandsetting av anleggsområdene og opparbeidelse av terreng langs vegarealene skal det utarbeides Landskapsplan (O-tegning) iht. Statens vegvesens gjeldende standarder.

§ 2.8 Sykkelparkering:
Det skal etableres sykkelparkering i tilknytning til holdeplasser. Krav til minimum antall parkeringsplasser for sykkel er angitt i §§ 5.1.2 og 5.1.13.

§ 2.9 Støyreduserende tiltak:
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, tabell 3, skal gjøres gjeldende for behandling av støy på utendørs oppholdsarealer. Der støy på utendørs oppholdsareal overskrider grenseverdien, skal lokale tiltak utredes. Der det blir teknisk vanskelig eller uforholdsmessig kostbart å tilfredsstille grenseverdiene, tillates avvik fra disse både for gul og rød støysone. For boliger med støynivå høyere eller lik L_{den} 55 dB ved fasade, skal tiltak mht. innendørs støynivå utredes.

Dersom detaljerte støyberegninger viser at grenseverdiene kan tilfredsstilles uten støyskjermer vist i plankart, vil det ikke være krav om at disse skal oppføres.

§ 2.10 Krav til ny bebyggelse vedrørende støy:
Ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav i NS 8175 til innendørs nivåer for støy fra veg, og anbefalte grenseverdier for vibrasjoner i tabell B.1- Klasse C i NS 8176.

Grenseverdiene i retningslinjen T-1442, tabell 3, gjøres gjeldende for utendørs oppholdsarealer.

§ 2.11 Energibrønner og andre brønner for vannforsyning:
For innmeldte vannforsyningsanlegg og energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbygging av veg, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak.

§ 2.12 Plan for Ytre miljø (YM-plan):
Tiltak beskrevet i plan for ytre miljø (YM-plan dok.nr. 31 98 114) skal legges til grunn for byggeplan, utbygging og drift av veganlegget. YM-planen skal foreligge før oppstart av anleggsarbeidet og oppdateres ved behov. Før igangsetting skal det utarbeides miljørisikovurdering som skal danne grunnlag for tiltak og overvåkning som del av utslippssøknaden. Utslippssøknad med miljørisikovurdering og miljøoppfølgingsprogram sendes Fylkesmannen for vurdering etter Forurensningsloven.

§2.12 b) Svartlistearter skal ikke spres som følge av veianlegget.

§ 2.13 Plan for anleggsfasen:
Det skal utarbeides plan for anleggsfasen. Planen forelegges Bærum kommune.
Planen skal redegjøre for (jf. § 9.2):
- Utbyggingsfaser/etapper og gjennomføring.
- Midlertidig omlegging av teknisk infrastruktur, inklusiv busstraseer og gang-/ sykkelveier
- Massedeponering
- Luftoverført støy i anleggsfasen
- Støv i anleggsfasen
- Rystelser i anleggsfasen
- Utslipp til grunn og vann
- Anleggstrafikk
- Forhold til eksisterende bebyggelse og anlegg
- Forhold til bevaringsverdig vegetasjon

§ 2.14 Riving av bevaringsverdig bebyggelse:
Bebyggelse som er klassifisert som bevaringsverdig og som må rives av hensyn til gjennomføring av tiltaket, skal dokumenteres.
Som vedlegg til søknad om tillatelse til rivning skal det foreligge:
- Dokumentasjon av bygget med bilder, beskrivelse og ev. skisser
- Kulturvernfaglig vurdering om flytting av bebyggelsen eller videresalg av større bygningsdeler som kan gjenbrukes er hensiktsmessig.

Dokumentasjonen og vurderingene skal forelegges lokal kulturvernmyndighet før tillatelse til rivning gis. Dette gjelder følgende eiendommer og bygninger:

Tabell 1 Bebyggelse med vernestatus som må rives.

Gårds-/bruksnummer	Adresse	Vernestatus
Lysaker – Stabekk		
40/11	Solliveien 55	SEFRAK
40/63	Solliveien 48	SEFRAK
Stabekk-Strand		
41/178	Oksenøyveien 22, hangar	SEFRAK
Strand-Høvik		
14/130	Kveldsrosvingen 4	Vernet etter PBL
14/131	Kveldsrosvingen 1	SEFRAK
14/103	Holtet 14	SEFRAK
14/87	Drammensveien 410	SEFRAK
14/163	Kveldsro terrasse 12	SEFRAK
14/143	Markalléen 98	SEFRAK
14/289	Markalléen 86	Kommunalt listeført
Ramstadsletta		
10/68	Henry Lehres vei 5	SEFRAK
10/78	Henry Lehres vei 23	SEFRAK
10/77	Henry Lehres vei 33	Kommunalt listeført
10/93	Henry Lehres vei 37	Kommunalt listeført
10/100	Henry Lehres vei 50	Kommunalt listeført
10/82	Solvikveien 7	Kommunalt listeført
11/11	Kirkeveien 1	SEFRAK

§ 2.15 Planoptimalisering Strand – Høvik

Planen skal optimaliseres på strekningen Strand – Høvik for å få til bedre stedstilpasning av løsningene knyttet til lokalveg/bussveg/sykkelveg som kan bygge ned barrierevirkninger, sikre bedre vilkår for fotgjengere og utnytte potensiale for byutvikling, samtidig som buss og sykkel sikres god fremkommelighet gjennom området.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5 NR. 1)

§ 3 Nivå 2 (på terreng) reguleres til følgende formål:

§ 3.1 BFS og BFS1-8 – Frittliggende boligbebyggelse:

For feltene skal grad av utnytting ikke overskride BYA=20%. Det skal avsettes plass for garasje og biloppstillingsplass i henhold til den til enhver tid gjeldende kommunale norm. Bebyggelse som inngår i planen og som er markert med omriss på plankartet, tillates gjenoppførtført innenfor omrisset. Dette gjelder selv om bygningens plassering er nærmere enn angitt byggegrense mot veg og utnytting overskrider BYA=20%.

BFS4: Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den tilpasses omgivelsene og tilliggende bebyggelse i felt BFS3. Tomtedeling tillates ikke.

BFS6: Det tillates for hver eiendom oppført garasje på inntil 36m2 BYA i 1 etasje.
BFS7: Gesimshøyde og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 7 meter og 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng langs fasadene. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
BFS8: Ny bebyggelse skal ha mønehøyde som ikke overstiger 7 meter. Bebyggelse skal ha saltak. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av kommunen.

Plassering av byggegrenser for enkelte felt:
BFS1 (Sandviksveien/Høvik vest) har byggegrense 15,0 meter fra midt STK- Kjøreveg, Sandviksveien
BFS2 (Høvik øst) har byggegrense 12,5 meter fra midt SHS- Hovednett for sykkel
BFS3 (Strand) har byggegrense 12,5 meter fra midt SKV- Kjøreveg, atkomstveg fra Drammensveien
BFS4 (Strand) har byggegrense 12,5 meter fra midt SGS – Gang- og sykkelveg
BFS5 (Markalleen) har byggegrense 15,0 meter fra midt STK- Kjøreveg for kollektivtransport
BFS6 (Strand) har byggegrense 20,0 meter fra midt STK- Kjøreveg for kollektivtransport
BFS88 (Lysaker) har byggegrense 10,0 meter fra midt SGS – Gang- og sykkelveg, Vollsveien

§ 3.2 B – Boligbebyggelse (Høvik):
Innenfor området kan det gjennomføres permanente terrengendringer i henhold til høyder fastsatt i Landskapsplan (O-tegning) (jf. § 2.6). Før det gis tillatelse til tiltak innenfor områdene, skal det foreligge vedtatt detaljregulering.
B har byggegrense 15,0 meter fra midt STK- Kjøreveg for kollektivtransport.

§ 3.3 B3 – Boligbebyggelse (Fornebu):
Utvidelse av område B3 i reguleringsplan planID 2012002. For området skal tilsvarende bestemmelser gjelde. Byggegrense mot vest skal være 8,0 meter fra formålsgrensen.

§ 3.4 BIA- Idrettsanlegg (Gjønnes):
Område for idrett som kan nyttes til baneanlegg/parkering. Etablering av permanente bygg tillates ikke.

§ 3.4b) BIA Idrettsanlegg (Tjernsmyr):
Innenfor området skal det innpasses en ballbane 30 x 50 meter inkl. sikkerhetssone.

§ 3.5 BKB1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (Kveldsrosvingen/Strand):
Området kan benyttes til bolig kombinert med næringsbebyggelse og tjenesteyting
Før det gis tillatelse til tiltak innenfor områdene, skal det foreligge vedtatt detaljregulering. Innenfor områdene kan det gjennomføres permanente terrengendringer i henhold til høyder fastsatt i Landskapsplan (O-tegning) (jf. § 2.7).
BKB1 har byggegrense 15,0 meter fra midt kjørebane SKV – Kjøreveg, E18 rampe nord.

§ 3.6 BKB2 Kontor/industri (Philip Pedersens vei 7)
Innenfor feltet kan det etableres kjøreatkomst til parkeringsanlegg.

§ 3.7 BN1-5 Næringsbebyggelse:
Områdene kan benyttes til næringsbebyggelse og tjenesteyting. Før det gis tillatelse til tiltak innenfor områdene, skal det foreligge vedtatt detaljregulering.
BN1 omfatter gnrg./bnr. 10/10 og 10/11, Sandviksveien 73-75
BN2 omfatter gnrg./bnr. 11/11 og 11/1381, Kirkeveien 1 og Ramstadsletta 5: Atkomst til luftetårn i tilgrensende formål STB- Teknisk bygg, skal sikres gjennom området. Byggegrense er plassert i formålsgrensen 15,0 meter fra midt STK- Kjøreveg for kollektivtransport og 12,5 meter fra midt SVK-Kjøreveg, Kirkeveien.
BN3 omfatter gnrg./bnr. 14/421 og 14/517, Eilif Dues vei og Riiser Larsens vei..
BN4 omfatter gnrg./bnr. 41/374 m.fl. Oksenøyveien..
BN5 omfatter gnrg./bnr. 40/11, 40/106 og 40/388, Emanuels vei.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

§ 4 Nivå 1 (under grunnen) reguleres til følgende formål:

§ 4.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2):
4.1.1 SV_T- Veg i tunnel:
Bergtunneler for E18 med tilstøtende forbindelser som dekker areal til kjøreveg, havarilommer, rom for tekniske anlegg og rømningsveger. Vegarealet har et regulert volum med bredde 11 meter utenfor prosjektert vegskulder i horisontalplanet og 10 meter over tunneltak og under vegbanen.

Bergtunnel for Tjernsmyrtunnelen med tilstøtende forbindelser som dekker areal til kjøreveg, havarilommer, rom for tekniske anlegg og rømningsveger. Vegarealet har et regulert volum med bredde minimum 10 meter utenfor prosjektert vegskulder i horisontalplanet og 10 meter over tunneltak og under vegbanen.

Betongtunneler har et regulert volum med bredde inntil 8 meter utenfor prosjektert konstruksjon i horisontalplanet, inntil 8 meter over tunneltak og 10 meter under prosjektert konstruksjon.

4.1.2 SKF-T – Kombinert - vegtunnel over kryssende jernbanetunnel:
a) Bergtunneler for E18 med tilstøtende forbindelser som dekker areal til kjøreveg, havarilommer, rom for tekniske anlegg og rømningsveger. Vegarealet har et regulert volum med bredde 11 meter utenfor prosjektert vegskulder i horisontalplanet og 10 meter over tunneltak og under tunnelvegbanen.
b) Tunnelvolum samt sikringssone for jernbanetunnel, nisjer og bergrom. Sikringssonen har en utbredelse på 12 meter i alle retninger fra tunnelveggen. Inngrep i sikringssonen eller overflatearbeider som kan medføre skader på sikringssonen krever tillatelse fra Bane NOR.

4.1.3 SVT-T - Annen veggrunn – teknisk:
Anlegg for rensing av overvann fra veganlegg.

§ 5 Nivå 2 (på terreng) reguleres til følgende formål:

§ 5.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2):

5.1.1 SPI- Pendler- og innfartsparkering:
Område for innfartsparkeringsanlegg ved Høvik stasjon.

5.1.2 ST- Torg:
Omfatter areal for torg i tilknytning til Høvik stasjon. Torget skal være åpent for allmennheten og skal tilrettelegges som en god møteplass. Torget skal utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk og opparbeides med robuste materialer av høy teknisk og estetisk kvalitet. God tilrettelegging for fotgjengere og syklister skal vektlegges i utformingen.
Det skal sikres parkeringsplass til minimum 20 sykler på torget.

5.1.3 SKV- Kjøreveg:
Omfatter areal for kjøreveg med kryss og rundkjøringer.

5.1.4 SKV 1, 2 og 3- Felles kjøreveg:
Omfatter arealer for kjøreveg som er felles for følgende eiendommer:
SKV 1 – Holtet 18 og 20, gnr/bnr 14/954 og 955
SKV 2 – Michelets vei 8 A og B, gnr/bnr 4/314 og 380
Innenfor SKV 2 tillates oppført felles garasje på inntil 36 m^2 BYA.
SKV 3 - Omfatter arealer for kjøreveg som er felles for følgende eiendommer:
Fornebuveien 1 - gnr/bnr. 40/151, Fornebuveien 3 - gnr/bnr. 40/153, Fornebuveien 5 – gnr/bnr. 40/154, Fornebuveien 7 – gnr/bnr. 40/155 og 40/156 og Fornebuveien 11 – gnr/bnr. 41/133

5.1.5 STK- Kjøreveg for nærmere angitt kollektivtransport:
Omfatter kjøreareal for buss inklusive lommer ved holdeplasser.

5.1.6 SVT- Annen veggrunn – teknisk:
Omfatter annen veggrunn som under bruer og annet, refuger, infiltrasjonsmagasin, rense- og fordrøyningsmagasin, midtdelere, o.a.

5.1.7 SVG- Annen veggrunn – grøntareal:
Omfatter annen veggrunn med tilsådde og/eller tilplantede arealer. Innenfor arealene kan det kan etableres lommer for drift av veganlegget, samt konstruksjoner som støttemurer, støyskjermer, anlegg for håndtering av overvann, leskur, sykkelparkering og steinsatte flater.

5.1.8 STB- Teknisk bygg:
Omfatter areal for tekniske driftsbygg og ventilasjonstårn med atkomst.

5.1.9 SGS- Gang- og sykkelveg:
Omfatter gang- og sykkelveger.

5.1.10 SHS- Hovednett for sykkel:
Omfatter hovedsykkelveg.

5.1.11 SS - Sykkelveg/ -felt:
Omfatter veggrunn for sykkelvei/-felt.

5.1.12 SF- Fortau:
Omfatter veggrunn for fortau langs kjøreveg og sykkelveg.

5.1.13 SKH_1-5 - Holdeplasser:
Omfatter areal ved busslommer der det skal oppføres leskur eller annet takoverbygg. Det skal sikres parkeringsplass til minimum følgende antall sykler på holdeplassene: SKH_1 (Ramstadsletta) – 22
SKH_2 (Høvik) – 13
SKH_3 (Strand) – 9
SKH_4 (Oksenøyveien) – Omfatter areal ved busslomme der det skal oppføres leskur eller annet takoverbygg. Det skal sikres minimum 42 parkeringsplasser for sykkel der minimum 60% skal være overdekket.
SKH_5 (Gjønnes) - 13

5.1.14 SAA- Kombinert formål -- Hovednett for sykkel kombinert med Kontor (Lysakerlokket):
Omfatter areal for hovedsykkelveg og sykkelparkering på nivå 2 som er overbygget med kontorformål.

§ 6 Nivå 3 (over terreng) reguleres til følgende formål:

§ 6.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2):
6.1.1 SKV_B- Kjøreveg på bru:
Omfatter veg med enveis- og toveis kjørebane på bru.

6.1.2 STK_B- Kjøreveg for nærmere angitt kollektivtrafikk på bru:
Omfatter veg med en- og toveis kjørebane for buss på bru.

6.1.3 SGS_B- Gang- og sykkelveg på bru:
Omfatter gang- og sykkelveger på bru.

6.1.4 SHS_B- Hovednett for sykkel på bru:
Omfatter hovedsykkelveg på bru.

6.1.5 SS_B- Sykkelveg på bru:
Omfatter veggrunn for sykkelfelt og egne sykkelveger på bru.

6.1.6 SF_B- fortau på bru:
Omfatter veggrunn for fortau på bru.

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 3)

§ 7 Grønnstruktur (jf. Plan og bygningslovens § 12-5 nr. 3):

§ 7.1 G1-3 Grønnstruktur (Ramstadsletta og Strand):
Omfatter grønne buffersoner som skal opparbeides i henhold til Landskapsplan (jf. § 2.7). I område G3 kan VA-trasé innpasses. Inngrep som følge av traseen skal istandsettes og tilplantes med vegetasjon som er naturlig for området.

§ 7.2 GF1 Friområde (Riiser-Larsens vei):
Det skal utarbeides detaljert landskapsplan for området. Denne skal godkjennes av Bærum kommune. Området skal planlegges med høy kvalitet i utforming, belysning, møblering og beplantning.

Området skal være allment tilgjengelig. Det er ikke tillatt å sette opp bygninger eller andre installasjoner dersom disse er i konflikt med områdets grønne karakter. I området kan det settes opp benker, informasjonstavler og lignende som fremmer bruken av området som friluftsområde. Det er tillatt med normal skjøtsel av vegetasjon i området for å bedre sikt-, lys- og solforholdene. Dette skal gjøres på en slik måte at forholdet mellom bevokste og åpne arealer opprettholdes.

Tiltak som reduserer støy på friområdet skal vurderes.

§ 7.3 GF2 Friområde (Fornebu):
Omfatter friområde som skal opparbeides i henhold til Landskapsplan (jf. § 2.7).

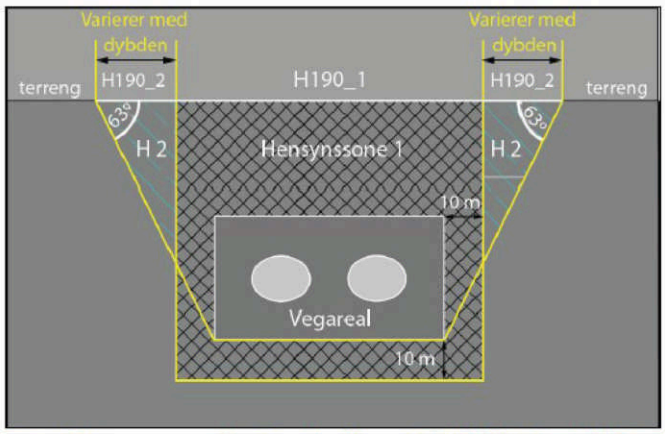
§ 7.4 GF3 Friområde – overvannsløp (Fornebu):
Omfatter friområdet som skal opparbeides som åpent overvannsløp fra anlegget for rensing av overvann (jf. § 4.1.3) fram til Oksenøyveien i henhold til Landskapsplan (jf. § 2.7).

§ 7.5 GP- Park – felles:
Omfatter park som skal opparbeides i henhold til Landskapsplan (jf. § 2.7). Feltet skal være tilgjengelig for allmennheten.

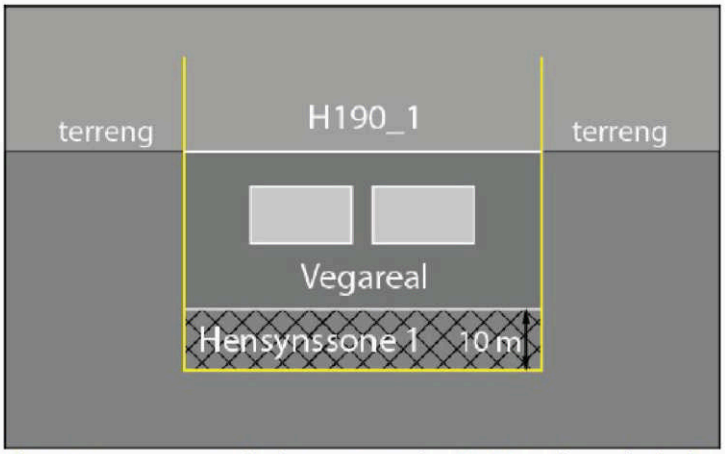
§7.6 GN Naturområde (Tjernsmyr)
Omfatter naturområde mellom vegskråning til Prof. Kohts vei og naturtypelokaliteten Tjernsmyr/Lysakertjern. All reetablert vegetasjon etter anleggsperioden for utbygging av E18 Lysaker-Ramstadsletta skal bevares for å verne et viktig våtmarksområde med vegetasjon, fugleliv og annet dyreliv. Nye plantearter må ikke innføres.

HENSYNSSONER (PBL. § 11-8)

§ 8 Hensynssoner (jf. Plan- og bygningslovens §§ 11-8/12-6):



Figur 1 Hensynssoner for tunneler i berg. Både H190_1 og H190_2 vises på plankart for nivå 2.



Figur 2 Hensynssoner for betongtunneler. H190_1 vises på plankart for nivå 2.

§ 8.1 H190_1 Andre sikringssoner (restriksjonssone for tiltak på og under terreng): Omfatter sikringssone for vegtunnel med kjørebane, havarilommer, rømningsveger, nisjer og bergrom for teknisk utstyr. Hensynssone H190_1 har en utstrekning på 10 meter under og på hver side av regulert volum for veg, samt opp til og på terreng. Hensynssone H190_1 for betongtunneler og andre konstruksjoner under terreng er sammenfallende med regulert vegareal i horisontalplanet og har en utstrekning på 10 meter under regulert volum for veg.
Hensynssone H190_1 gjelder også for jernbanetunnel inkl. sikringssone der denne krysser under vegtunnel. Jernbanetunnelens sikringssone er 12 meter i alle retninger fra tunnelvegg.

Tiltak som kan forringe tunnelenes/ konstruksjonenes stabilitet, skade tunnelene eller tunnelinnredningene (for eksempel sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, sjakt- og tunneldriving, injeksjon, større utgravninger, fundamentering eller påføring av tilleggslaster) kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen.

Alle tiltak innenfor sikringssonen som omfattes av Plan- og bygningsloven § 20-1 og oppgaveplikten ved brønnboring skal varsles til og godkjennes av Statens vegvesen, og Bane NOR der det er relevant.

Eventuell boring av hull skal dokumenteres med koordinatfesting av hullets plassering og avviksmåling av hullbanen under boring. Statens vegvesen og Bane NOR kan også sette andre krav til tiltaket.

§ 8.2 H190_2 Andre sikringssoner (sikringssone for tiltak på og under terreng):
Omfatter sikringssone for vegtunnel utenfor H190_1.
Tiltak som kan forringe tunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen (for eksempel boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting eller injeksjon) kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen, med mindre tiltaket har en utstrekning i dypet som ikke berører H190_1. Alle tiltak innenfor sikringssonen som omfattes av Plan- og bygningsloven § 20-1 og oppgaveplikten ved brønnboring skal varsles til Statens vegvesen.
Boring av hull skal uansett overdekning dokumenteres med koordinatfesting av hullets plassering og avviksmåling av hullbanen under boring. Statens vegvesen kan også sette andre krav til tiltaket.

§ 8.3 H410 Krav vedrørende infrastruktur:
Omfatter vegskråning langs Prof. Kohts vei. For alle tiltak innenfor hensynssonen (inngrep i terreng, støttemurer og andre byggetiltak) skal det dokumenteres at stabilitet for Prof. Kohts vei er sikret. Slike tiltak kan ikke gjennomføres uten godkjennelse fra Statens vegvesen.

§ 8.4 H570_1-5 Bevaring av bygninger og anlegg
Omfatter eiendommer der bebyggelsen som er markert i plankartet skal bevares med nåværende plassering og utforming. Tiltak som er søknadspliktige skal oversendes lokal kulturvernmyndighet til uttalelse. Ved istandsetting skal husenes volum, takform, fasader, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes, eller tilbakeføres. Originale bygningsdeler skal, så langt som mulig, beholdes.

§ 8.5 H910 Gjennomføringssoner
Gjeldende plan skal fortsatt
gjelde.

BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL. § 12-7)

§ 9 Bestemmelsesområder (Plan- og bygningslovens § 12-7)

§ 9.1 Krav om byggesøknad
For følgende tiltak som er angitt i plankartet er det krav om byggesøknad:
#1 Luftetårn ved Ramstadsletta.
#2 Bussanlegg på bru og rampe med tilhørende støttemurer og lokalvegbru over E18 ved Høvik senterområde.
#3 Bru for buss, syklister og fotgjengere vest for Fornebukrysset. Bru skal utformes med høy estetisk kvalitet, og fremstå medmed en egen identitet.

#4 Tunnelportaler for busstunnel med sidearealer ved Professor Kohts vei og Vollsveien

§ 9.2 Midlertidige rigg- og anleggsområder #5-7:
Anleggsarbeidene gjennomføres slik de er beskrevet i Plan for anleggsfasen (jf. § 2.13). Disse bestemmelsene faller bort når tiltaket er gjennomført og tatt i bruk. Arealer merket #5 er alle rigg- og anleggsområder unntatt område o_GF1 som er merket #6 (Friområde Riiser Larsens vei).

#6 skal istandsettes i henhold til Landskapsplan (O-tegning) (jf. § 2.7) og omfattes ikke av krav til opparbeidelse i § 7.2.

#7 Omfatter anleggsområde mellom vegskråning til Prof. Kohts vei og naturtypelokaliteten Tjernsmyr/Lysakertjern. Opparbeidelse og istandsetting utføres med masser og stedegen vegetasjon som ikke bidrar til spredning av fremmede arter. Anleggsområdet skal være inngjerdet langs grense til naturtypelokaliteten i anleggsperioden.

9.2.1 På områder som på plankartet er markert som rigg- og anleggsområde tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av E18 Lysaker – Ramstadsletta. Rigg og anleggsområder kan benyttes inntil tiltaket er gjennomført og tatt i bruk.

9.2.2 Krav til byggesøknad for midlertidige tiltak:
Innenfor arealer som er regulert til midlertidige rigg- og anleggsområder er tiltak som brakkerigger, verkstedtelt, sikringsgjerder, støyskjermer og andre anleggstekniske installasjoner og utstyr unntatt fra søknadsplikt etter Plan- og bygningslovens kap. 20, jfr. § 4-3 i forskrift om byggesak (SAK), 2010 -03-26-488.

9.2.3 Rigg- og anleggsområdene skal sikres slik at uvedkommende ikke kan komme inn. Sikringsgjerder skal plasseres langs yttergrensen av anleggsområdene.

9.2.4 Det er tillatt å gjøre terrengendringer for å tilpasse terrenget til støyskjerm og murer/vegger rundt trapper, ramper og kulvert innenfor arealet som er avsatt til midlertidig anleggsområde. Dersom ikke annet fremgår av denne plan skal områdene senest ett år etter at anleggsarbeidene er avsluttet og tiltaket er satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsatt i henhold til Landskapsplan (Otegning) (jfr. § 2.7).

9.2.5 Midlertidig omlegging av teknisk infrastruktur.
Veger/turveger/gang- og sykkelveger/kollektivtraseer som berøres av tiltaket skal sikres mot konflikt med anleggstrafikk.
Gang- og sykkelveger, veger mv. som midlertidig må legges om skal kun benyttes til det formål som er angitt. Unntak fra dette gjelder løsning i etappe 1 ved Strand der hovedtrasé for sykkel kan anvendes som adkomst til boliger og vegteknisk anlegg inntil Høviktunnelen er tatt i bruk.
Gang- og sykkelveger, veger mv. som midlertidig må legges om skal holdes åpne gjennom hele anleggsperioden med tilfredsstillende standard.

Omkringliggende virksomheter skal sikres atkomst. Kollektivtrafikk skal sikres fremkommelighet i anleggsfasen.
Midlertidige omlegging av veger /gang- og sykkelveger skal tilbakeføres/ istandsettes umiddelbart etter at det tiltaket som krevde omleggingen er gjennomført eller avsluttet.

9.2.6 Massehåndteringsplan
Det skal utarbeides en detaljert og helhetlig massehåndteringsplan for anleggsprosjektet. Planen skal sikre forsvarlig håndtering av eventuelle forurensede masser.

9.2.7 Støy i anleggsfasen:
Det skal i forkant av anleggsdrift utarbeides støyprognoser. Ved overskridelse av grenseverdier i T-1442 tabell 4, 5 og 6, skal avbøtende tiltak vurderes. Alle berørte naboer skal varsles og holdes løpende orientert om støyforhold i anleggsfasen.

9.2.8 Støv i anleggsfasen:
Det skal gjennomføres tiltak som reduserer spredning av støv til omgivelsene fra anleggsområder. Slike tiltak skal innarbeides i YM-planen (jf. § 2.12).

9.2.9 Rystelser i anleggsfasen:
Grenseverdier i NS 8142 skal legges til grunn for sprengningsarbeider.

9.2.10 Utslipp i anleggsperioden
Tiltakshaver skal utrede alle forhold knyttet til utslipp av drens- og anleggsvann fra anleggsperioden, herunder også driftsvann fra tunnelanleggene. Det skal gjennomføres miljørisikovurdering for de ulike utslipp til ulike resipienter. En samlet plan for dette skal fremlegges for forurensningsmyndigheten for å avklare behovet for søknad om tillatelse til utslipp.

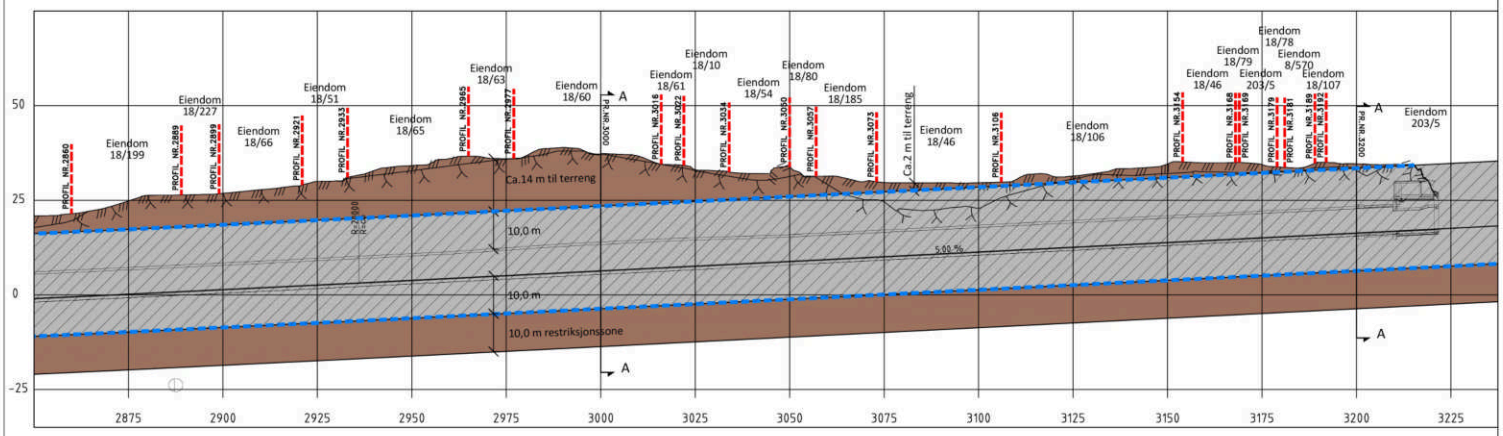
9.2.11 Anleggstrafikk
Som en del av detaljprosjekteringen skal det utarbeides faseplaner og planer for massetransport og avviklingen av trafikk til/fra rigg- og anleggsområdene. Planen skal omfatte kjøreruter og midlertidige avbøtende tiltak, og skal forelegges kommunen og være godkjent av vegmyndigheten.

9.2.12 Forholdet til eksisterende bebyggelse og anlegg
Alle tiltak skal utføres slik at de ikke medfører skader på annen bebyggelse og/eller anlegg som følge av endringer i grunnvannstand, rystelser eller direkte inngrep. Det skal foreligge referansedata for tilstand, samt plan for avbøtende tiltak som sikrer utsatt vegetasjon, bebyggelse og anlegg mot skader, før tiltakene som kan medføre skadene kan igangsettes.


Gjønnestunnelen
Kleivveien
Høvikveien
Bærumsveien
Bekkestuetunnelen
Gjønnes stasjon
Sørasen
PR.NR.3000
PR.NR.3200
A
B
18/10
18/52
18/55
18/56
18/57
18/58
18/59
18/60
18/61
18/62
18/63
18/64
18/66
18/67
18/69
18/70
18/71
18/72
18/78
18/79
18/80
18/106
18/107
18/125
18/135
18/137
18/154
18/155
18/156
18/174
18/175
18/183
18/185
203/5
8/570
Tegnforklaring:
Eksist. eiendomsgrense
Jurdisk linje tunnel
Indre sikringssone
Ytre grense
Restriksjonssone
For tiltak på og under terreng
Ytre sikringssone
Sikringssone
For tiltak på og under terreng
Statens vegvesen
E18 Vestkorridoren Lysaker - Ramstadsletta
Gjønnestunnelen
Restriksjon/Sikringssone i tunnel
Dato : 12-04-2021
Rev.dato :
Tegn.nr 005 - Plan
Rev
Produsert av AAS-JAKOBSEN VIANOVA

Gjønnestunnelen

Lengdesnitt vist langs senterlinjen i nordgående tunnel



Tegnforklaring:

- Eksist. eiendomsgrense over terreng
- Ny eiendomsgrense i undergrunnen
- Volum som inngår i fremtidig tunneleiendom
- Regulert veg i tunnel
- Restriksjonssone
  For tiltak på og under terreng

M = 1:1000 (A3)

Statens vegvesen

E18 Vestkorridoren Lysaker - Ramstadsletta

Gjønnestunnelen

Restriksjon/Sikringssone i tunnel

Dato	: 03-06-2021	Tegn nr	005 - Profil
Rev dato	: 20-01-2022		Rev 01

Produsert av AAS-JAKOBSEN VIANOVA

Statens vegvesen

SØRÅSEN BOLIGSAMEIE
Postboks 385

1301 SANDVIKA

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Utbygging	Lars Harald Låhne / 93243059	20/5467-7174		17.03.2023

E18 Lysaker – Ramstadsletta – informasjon om Gjønnestunnelen og utkast grunnervervsavtale – Søråsen Boligsameie – Kleivveien 31 A og B

Bakgrunnen for henvendelsen
Statens vegvesen har startet byggingen av E18 Lysaker – Ramstadsletta med tverrforbindelse Gjønnes - Fornebu.

Brevet sendes ut til de som eier grunn over fremtidige tunneler i områdereguleringsplanen E18 Lysaker-Ramstadsletta med tverrforbindelse Gjønnes-Fornebu. Planen ble endelig stadfestet av Kommunal- og moderniseringsdepartementet den 08.09.2017.

Dette brevet gir dere informasjon om

- Prosjektet
- Eiendomsrett
- Rådighetsbegrensninger
- Arbeider under bakken
- Energibrønner

Kort om prosjektet E18 Lysaker – Ramstadsletta med tverrforbindelse Gjønnes – Fornebu
Prosjektet omfatter ca. 4,4 kilometer hovedveg med kollektivfelt, sykkelveg, ny fylkesvei mellom Gjønnes og E18 og ny forbindelse fra Strand til Fornebu. Byggearbeidene for E18 Lysaker-Ramstadsletta startet 3. november 2020. Det er forventet at prosjektet er ferdigstilt i 2030.

Status for anleggsarbeidet Fornebukrysset-Strand (E101)
Det pågår anleggsarbeider som skal forberede og gi plass til at vi senere skal bygge framtidig E18 på dagens veitrasé. Byggetid er fra juni 2021 til våren 2023. Det bygges ikke tunneler i denne entreprisen.

Hovedentreprise Strand-Ramstadsletta (E103)
Kontrakt med entreprenør ble inngått i mai 2022. og anleggsarbeidene har startet. Arbeidet gjennomføres som totalentreprise. Totalentreprise er et bygge- eller anleggsarbeid der

Postadresse
Statens vegvesen
Utbygging
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00

firmapost@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

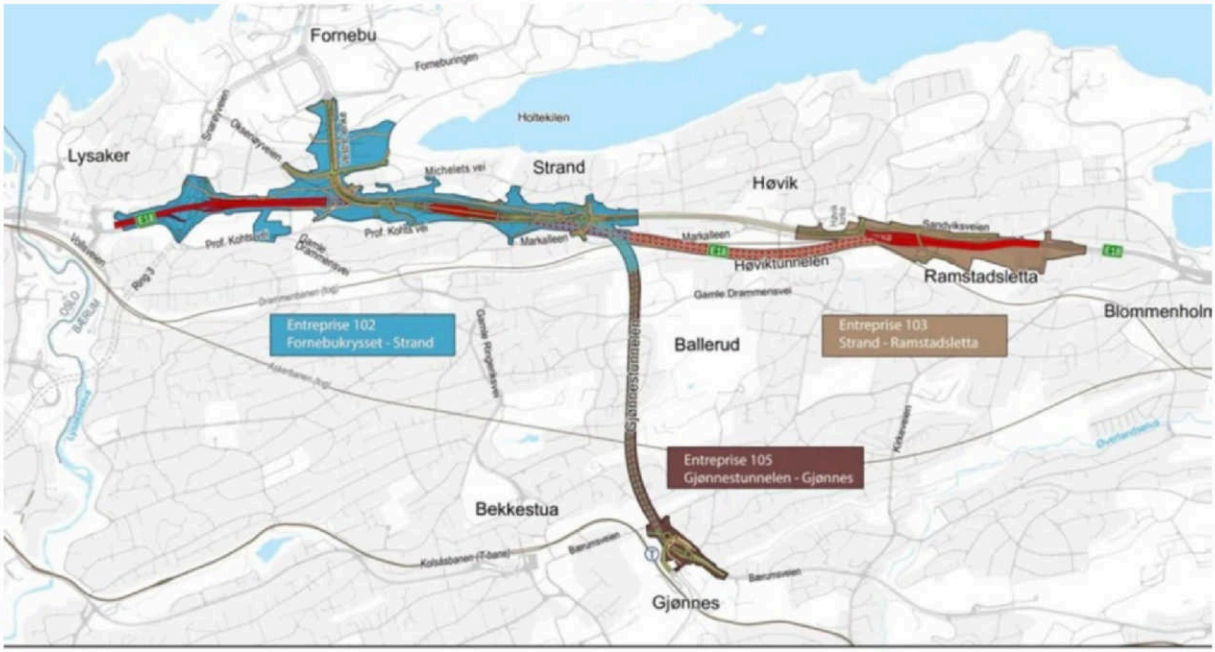
Kontoradresse
Philip Pedersens vei 20
1366 LYSAKER

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

entreprenøren i sin avtale med vegvesenet påtar seg både prosjektering og utførelse. I entreprisen bygges deler av Høviktunnelen. Forventet oppstart av selve tunnelarbeidene er i starten av 2023.

Hovedentreprise Fornebukrysset-Strand (E102)
Vi jobber for tiden anskaffelse av entreprenør og det er forventet at kontrakt signeres før sommeren 2023. Arbeidet skal gjennomføres som totalentreprise. I denne entreprisen inngår deler av Høvik- og Gjønnestunnelen. Forventet oppstart av entreprisen er sommeren 2023 og tunnelarbeidene antas å starte i 2024.

Gjønnestunnelen (E105)
Statens vegvesen jobber med konkurransegrunnlag for entreprisen. Det er planlagt at konkurransen lyses ut medio 2023 og at det inngås kontrakt i 2024. Arbeidet vil bli lyst ut som en totalentreprise.



Figur 1, oversikt over entreprisene

Dere kan også lese mer om prosjektet på;

https://www.vegvesen.no/E18vestkorridoren

Hvor kommer tunnelen og tekniske installasjoner under deres eiendom?
Vedlagt følger en plantegning som viser den nye tunnelens plassering og dybde under **deres** eiendom. Det vedlegges også et lengdesnitt av senterlinje i nordgående løp av Gjønnestunnelen og et tverrsnitt av tunnelen, for å illustrere hvordan eiendomsgrensen blir rundt tunnelløpene.

Statens vegvesen vil eie tunnelvolumet slik det er definert i reguleringsplanen. Som hovedregel regnes tunnelvolumet 10 meter ut fra tunnelvegg, tunneltak og bunnen av tunnelen (tilsvarende for havarilommer, rensebasseng mm). Den blå stiplede streken i illustrasjonene som er vedlagt, viser grensen til tunneleiendommen. Begrunnelsen for at vi skal eie volum utenfor tunnelløpene, er at det må bores sikringsstag for å hindre ras i tunnelen og det vil også være behov for andre installasjoner.

Hva eier *dere* og hva eier *vi* under deres eiendom?
Det er ikke noen fast grense for eiendomsretten i grunnen. Som utgangspunkt strekker eiendomsretten seg så langt ned som eieren har interesse eller nytte av å gjøre eiendomsrett

gjeldende. Der det er konstatert en slik interesse i undergrunnen, er eiendomsretten ofte begrenset til fem til ti meter under terrengoverflaten.

Grunnerverv fra eiendommen
Det er under 10 meter ned til tunnelvolument fra bakkenivå på deres eiendom. Eiendomsgrensen til tunnelen kommer følgelig så nært bakkenivå at den **kan** gripe inn i eiendomsretten til overflateeiendommen. Statens vegvesen ønsker av den grunn å inngå en avtale om grunnerverv.

I sammenheng med ekspropriasjonserstatning skal eier ha erstatning for det økonomiske tap vedkommende lider som følge av eiendomsinngrepet.

Etter vår vurdering må erstatningen bygge på en salgsverdivurdering, det som etter ekspropriasjonserstatningslovens § 5 er definert som det «… vanlege kjøparar ville gje for eigedomen ved friviljug sal».

Volumene som avstås har ingen selvstendig salgsverdi. Samtidig kan arealene ha en økonomisk verdi sammen med resteiendommen. I slike sammenhenger benyttes det såkalte «differanseprinsippet». Differanseprinsippet ble fastsatt av Høyesterett i «Sandefjord-kjennelsen». Metoden går ut på å fastsette erstatningen ut fra arealets betydning for eiendommen. Vi må altså vurdere hva «… vanlege kjøparar ville gje for eigedomen ved friviljug sal», med og uten det avståtte areal.

I vurderingen av verdien av arealene skal man se bort fra planen det erverves til fordel for.
Ved fastsettelse av erstatningen skal det legges vekt på hvilken type eiendom det gjelder og den påregnelige utnyttelsen som det er grunnlag for etter forholdene på stedet.

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplan for Søråsen (planid. 1948115).

Når eiendommen er regulert til boligformål, har det i rettspraksis vært lagt til grunn at eiendomsretten bare omfatter bruken av grunnen til en vanlig kjeller og dybden dette krever.

Eiendomsgrensen til tunnelen ligger litt dypere enn tre meter ned i bakken, se vedlagte tverrsnitt for Keivveien 31A og 31B.

Det er vår vurdering av salgsverdien av eiendommen ikke blir påvirket av et eventuelt underjordisk erverv.

Selv om Statens vegvesen ikke har tatt konkret stilling til hvor dypt eiendomsgrensen strekker seg ned grunnen, tilbys av prosessøkonomiske hensyn en erstatning på kr 10 000,- dersom det inngås avtale om grunnerverv.

Som et alternativ til endelig avtale, vedlegges det også en avtale om tiltredelse og avtaleskjønn. Ved signering av denne gis Statens vegvesen tillatelse til å starte med anleggsarbeidene og grunneier er sikret at erstatningskravet prøves i et skjønn, dersom det ikke oppnås enighet gjennom avtale.

Alminnelige ulemper
Eiendommen vil oppleve både anleggsstøy og strukturstøy fra anlegget. Disse omtales som alminnelige ulemper. Statens vegvesen vil utarbeide en overordnet informasjonsplan for nærinfo til naboene for å holde dem informert om når det forventes at støyende arbeider skal utføres. Det stilles også krav til entreprenøren om å utarbeide en mer detaljert plan for å holde naboene informert.

Som hovedregel kan det bare kreves erstatning for ulemper som overskrider tålegrensen i naboloven og det skal mye til før tålegrensen overskride ved anleggsarbeider.

SVV overvåker støy, støv, grunnvann, setninger og rystelser gjennom anleggsperioden.

Restriksjoner knyttet til utvikling av eiendommen
Hensynssonene som etableres av de underjordiske volumene er vist i reguleringsplankartene og de er også omtalt i reguleringsbestemmelsene § 8. Der opplyses det om hvordan hensynssonene for berg- og betongtunneler er utformet.

> *§ 8.1 H190_1 Andre sikringssoner (**restriksjonssone for tiltak på og under terreng**):*
>
> *Tiltak som kan forringe tunnelenes/ konstruksjonenes stabilitet, skade tunnelene eller tunnelinnredningene (for eksempel sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, sjakt- og tunneldriving, injeksjon, større utgravninger, fundamentering eller påføring av tilleggslaster) kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen.*
>
> *Alle tiltak innenfor sikringssonen som omfattes av Plan- og bygningsloven § 20-1 og oppgaveplikten ved brønnboring skal varsles til og godkjennes av Statens vegvesen, og Bane NOR der det er relevant.*
>
> *Eventuell boring av hull skal dokumenteres med koordinatfesting av hullets plassering og avviksmåling av hullbanen under boring. Statens vegvesen og Bane NOR kan også sette andre krav til tiltaket.*

Ønsker dere å gjennomføre et tiltak innenfor hensynssonen H190_1, må tiltaket planlegges og gjennomføres på en slik måte at det ikke skader eller foringer tunnelene under. Det er Statens vegvesen som avgjør om tiltaket er planlagt på en slik måte at det ikke medfører fare for skade eller forringelse av tunnelanlegget eller om det eventuelt må settes særlige vilkår i en tillatelse.

Dersom eiendommen ligger i hensynssone H190_2 skal Statens vegvesen informeres om tiltak.

> *§8.2 H190_2 Andre sikringssoner (**sikringssone for tiltak på og under terreng**): Omfatter sikringssone for vegtunnel utenfor H190_1.*
>
> *Tiltak som kan forringe tunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen (for eksempel boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting eller injeksjon) kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen, med mindre tiltaket har en utstrekning i dypet som ikke berører H190_1. Alle tiltak innenfor sikringssonen som omfattes av Plan- og bygningsloven § 20-1 og oppgaveplikten ved brønnboring skal varsles til Statens vegvesen.*
>
> *Boring av hull skal uansett overdekning dokumenteres med koordinatfesting av hullets plassering og avviksmåling av hullbanen under boring. Statens vegvesen kan også sette andre krav til tiltaket.*

Disse begrensningene (rådighetsinnskrenkningene) i eiendomsretten er etablert gjennom reguleringsplanen. Rådighetsbegrensningene gir normalt ikke rett til erstatning.

Kort om anleggsgjennomføringen
Statens vegvesen har lang erfaring med tunneldriving i tettbygde strøk. Tunnelene drives med den tradisjonelle drivemetoden boring og sprengning. Grunnen som tunnelene skal drives i, er kartlagt

med omfattende grunnundersøkelser. I tillegg gjøres grunnundersøkelser underveis i tunneldrivingen. Da bores det et stykke fremover i tunnelretning, før det sprenges ut. For å sikre at berguttaket og bergsikringen tilpasses grunnforholdene skal tunneldriften og bergforholdene følges opp av fagfolk med bergteknisk kompetanse. Huset ditt står trygt mens vi jobber.

Vibrasjoner
Når det bores og sprenges i dagsonen og i tunnelen, vil vibrasjonene være merkbare for de nærmeste naboene. Vibrasjoner kan oppleves som «knatrende» eller «buldrende» når det sprenges, «hamrende» når det pigges med gravemaskin, og «durende» når det bores. Når tunnelen er drevet et stykke forbi huset der dere bor, blir vibrasjonene mindre merkbare.

For mange kan vibrasjonene være plagsomme eller skremmende. Selv små og ufarlige vibrasjoner kan oppleves som dramatiske. Vibrasjoner fra sprengning kan få vinduer og lette konstruksjoner til å vibrere. Derfor anbefaler vi at dere er oppmerksomme på løse gjenstander på «vippen» av skap og hyller, for å unngå at de faller ned og blir ødelagt. Selv om vibrasjonene kan oppleves som kraftige, skal de holdes under grenseverdier for tillatt vibrasjonsnivå. Grenseverdiene er tilpasset bygg og installasjoner i nærheten. Vibrasjonene blir kontinuerlig overvåket med vibrasjonsmålere. Plassering av vibrasjonsmålere vil justeres etter hvert som de vibrasjonsgivende arbeidene endrer lokasjon. Naboer i nærheten av tunnelarbeidene, vil få tilbud om bygningsbesiktigelse før arbeidene starter, for å kunne dokumentere tilstanden på huset sitt. Tillatte vibrasjonsnivåer og omfang av bygningsbesiktigelser settes med utgangspunkt i norsk standard for vibrasjoner fra bygg- og anleggsarbeid, NS 8141-2001.

Setninger
Hvis grunnvannsnivået synker som følger av vanninntrengning i tunnel og byggegroper, kan det oppstå setningsskader på hus etablert på løsmasser. For å unngå setningsskader på hus, skal det gjøres en rekke tiltak som reguleres i kontrakten med entreprenør;

- Det skal utføres omfattende tettetiltak (med injeksjonssement) i byggegroper og i tunnel
- Grunnvannsnivået skal overvåkes med poretrykksmålere
- Det skal gjøres målinger av vanninntrengning i tunnelen under driving
- I områder med større vanninntrengninger, etableres vanntett betongutstøping
- Ved behov etableres midlertidige infiltrasjonsbrønner som pumper vann tilbake i grunnen

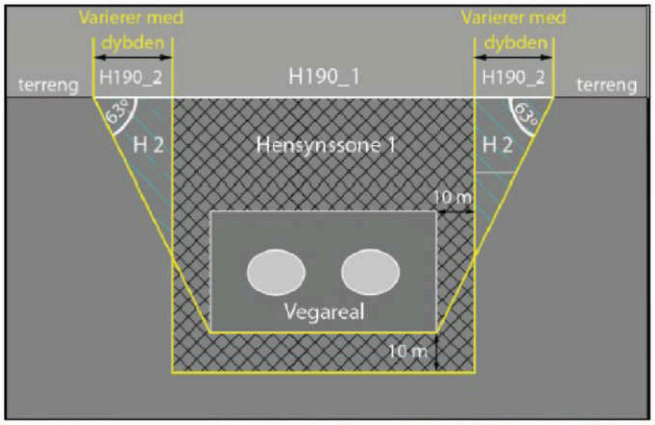
I tillegg skal bygg som er fundamentert på løsmasser, og som er vurdert til å kunne bli påvirket av en senkning i grunnvannsnivået, følges opp med innmålinger under anleggsperioden.

Informasjon om fremtidig etablering av energibrønn og eventuelt etablerte energibrønner hos dere
I hensynssone H190_1 må det i søkes om tillatelse til å bore energibrønner. I hensynssone H190_2 skal det opplyses om boringen. Hvordan hensynssonene er utformet i grunnen, vises i

reguleringsbestemmelsene § 8 i figur 1:

HENSYNSSONER (PBL. § 11-8)

§ 8 Hensynssoner (jf. Plan- og bygningslovens §§ 11-8/12-6):



Figur 1 Hensynssoner for tunneler i berg. Både H190_1 og H190_2 vises på plankart for nivå 2.

Selv om eiendommen i sin helhet ligger over tunneleiendommen, kan det være mulig å styre borehullet utenfor vår tunneleiendom ved hjelp av skråboring.

Vi har ikke registrert at dere har energibrønn på eiendommen deres, men hvis dere likevel har det, ber vi om at dere tar kontakt med oss. Energibrønner bør også registreres i GRANADA, se internettsiden https://www.ngu.no/side/registrere-bronner-og-grunnvannsrapporter.

Eierseksjonssameie
Statens vegvesen har forutsatt at det er sameiet som eier grunnen rundt og under bygningene og avtalene som er vedlagt er utformet slik at det er Søråsen boigsameie som er part.

Vi har mottatt vedtektene til sameiet fra ABBL, men uten alle vedlegg og kart. Eierne av seksjon seksjon 1 og 2 (Kleivveien 31 A og 31 B) er satt på kopi og ved behov må eventuelle partsforhold avklares.

Vedlegg

- Avtaleforslag erverv av underjordisk volum
- Avtaleforslag avtale om tiltredelse
- Tverrsnitt under Keivveien 31 A og 31 B
- Plantegning som viser dybde tunnel under eiendommen
- Langsgående snitt av nordre tunnelløp Gjønnestunnelen
- Tverrsnitt av Gjønnestunnelen
- Reguleringsbestemmelser til områdereguleringsplanen E18 Lysaker-Ramstadsletta
- Reguleringsplankart til områdereguleringsplanen E18 Lysaker-Ramstadsletta
- Informasjonsskriv om grunnerverv

Har dere spørsmål til oss?
Dersom dere har spørsmål til innholdet i dette brevet, ta kontakt med undertegnede på e-post: lars.harald.lahne@vegvesen.no

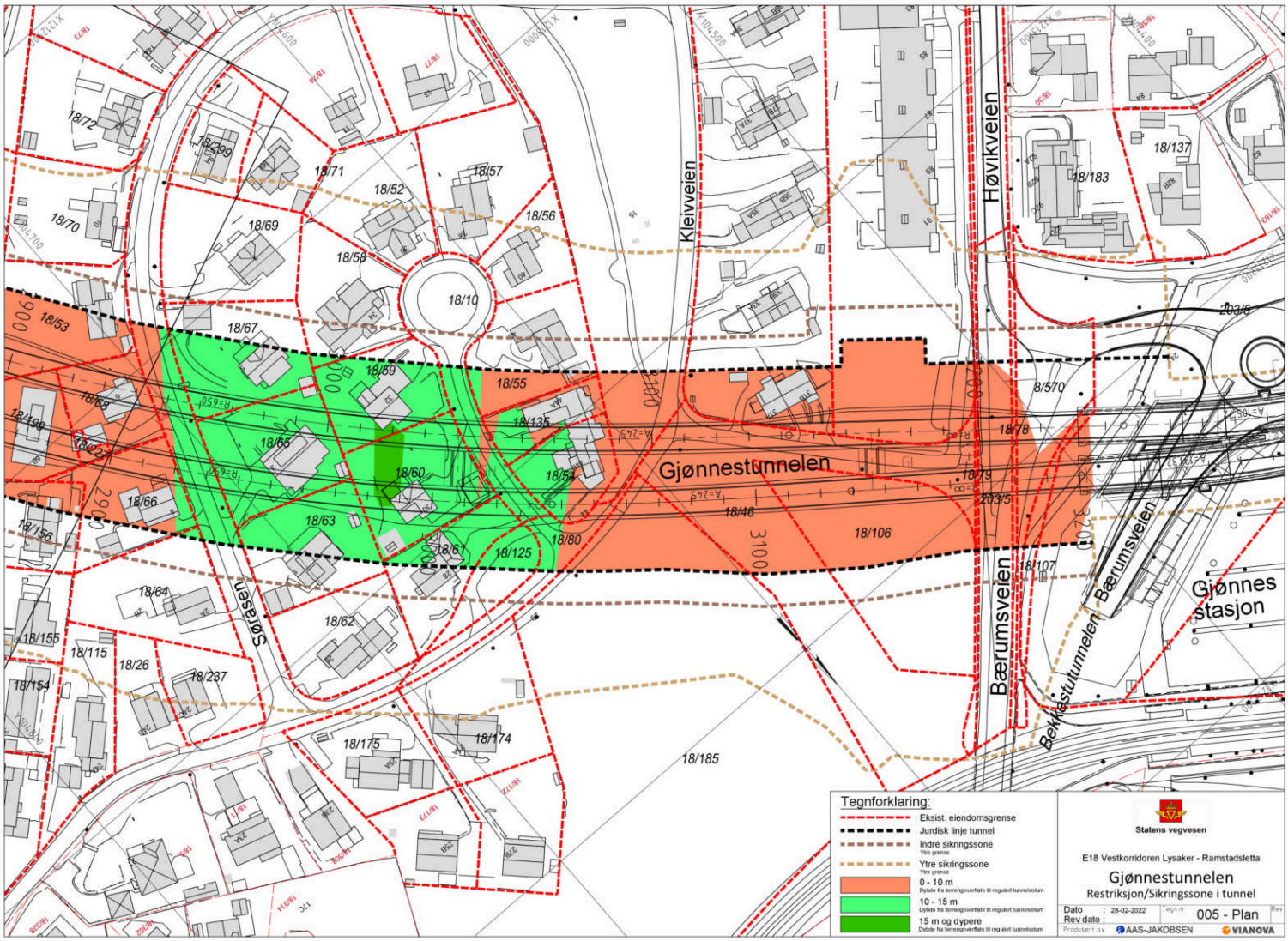
Hvis dere har spørsmål om utbyggingen, kan dere også sende e-post til nabo.vestkorridoren@vegvesen.no.

Utbygging
Med hilsen

Låhne Lars Harald
Rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

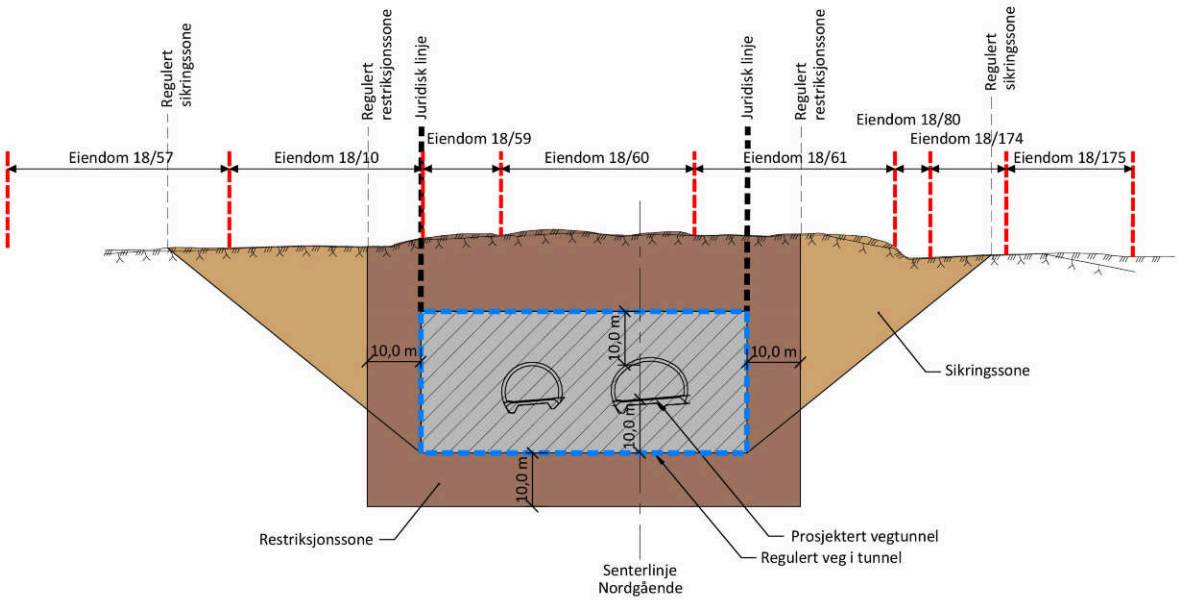
Kopi
Jostein Eiesland, Kleivveien 31B, 1356 BEKKESTUA
Solveig Borthen, Kleivveien 31B, 1356 BEKKESTUA
SUNNIVA SCHJETNE, KLEIVVEIEN 31A, 1356 BEKKESTUA
Ulf Valheim, Kleivveien 31A, 1356 BEKKESTUA


Gjønnestunnelen
Kleivveien
Høvikveien
Bærumsvelen
Bærumsvelen
Bekkestutunnelen
Gjønnes stasjon
Søråsveien
18/72
18/71
18/52
18/57
18/56
18/70
18/69
18/58
18/10
18/53
18/67
18/59
18/55
18/135
18/68
18/199
18/65
18/60
18/54
18/66
18/63
18/46
18/106
18/156
18/61
18/125
18/80
18/64
18/62
18/155
18/115
18/26
18/237
18/154
18/175
18/174
18/185
18/137
18/183
203/5
8/570
18/78
18/79
18/107
Tegnforklaring:
Eksist. eiendomsgrense
Jurdisk linje tunnel
Indre sikringssone
Ytre grense
Ytre sikringssone
Ytre grense
0 - 10 m
Dybde fra terrengoverflate til regulert tunnelvolum
10 - 15 m
Dybde fra terrengoverflate til regulert tunnelvolum
15 m og dypere
Dybde fra terrengoverflate til regulert tunnelvolum
Statens vegvesen
E18 Vestkorridoren Lysaker - Ramstadsletta
Gjønnestunnelen
Restriksjon/Sikringssone i tunnel
Dato : 28-02-2022
Rev.dato :
Tegn.nr 005 - Plan
Rev
Produsert av AAS-JAKOBSEN
VIANOVA

Gjønnestunnelen

Tverrsnitt A-A i pr. 3000 i nordgående tunnel

Tilsvarende prinsipp gjelder for de øvrige eiendommene på strekningen
Se plan 005-Plan og lengdeprofil 005-Profil



Tegnforklaring:

- Eksist. eiendomsgrense over terreng
- Ny eiendomsgrense i undergrunnen
- Jurdisk linje tunnel
- Volum som inngår i fremtidig tunneleiendom
- Regulert veg i tunnel
- Restriksjonssone — For tiltak på og under terreng
- Sikringssone — For tiltak på og under terreng

M = 1:1000 (A4)

Statens vegvesen

E18 Vestkorridoren Lysaker - Ramstadsletta

Gjønnestunnelen

Restriksjon/Sikringssone i tunnel

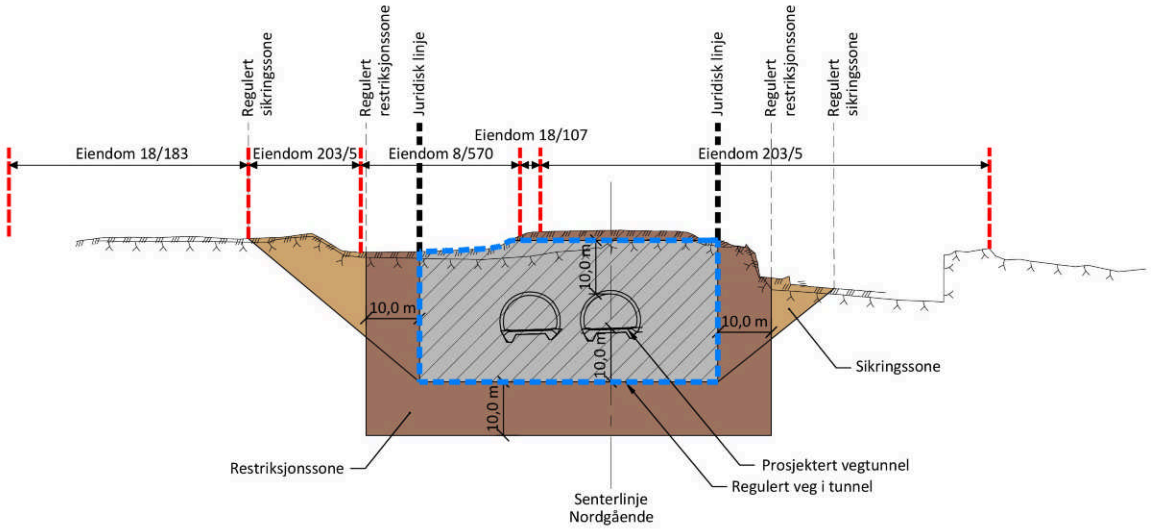
Dato	: 28-06-2021	Tegn nr	005-1 - Snitt
Rev dato	: 20-01-2022	Rev	01

Produsert av: AAS-JAKOBSEN VIANOVA

Gjønnestunnelen

Tverrsnitt B-B i pr. 3200 i nordgående tunnel

Tilsvarende prinsipp gjelder for de øvrige eiendommene på strekningen
Se plan 005-Plan og lengdeprofil 005-Profil



Tegnforklaring:

- Eksist. eiendomsgrense over terreng
- Ny eiendomsgrense i undergrunnen
- Jurdisk linje tunnel
- Volum som inngår i fremtidig tunneleiendom
- Regulert veg i tunnel
- Restriksjonssone — For tiltak på og under terreng
- Sikringssone — For tiltak på og under terreng

M = 1:1000 (A4)

Statens vegvesen

E18 Vestkorridoren Lysaker - Ramstadsletta

Gjønnestunnelen

Restriksjon/Sikringssone i tunnel

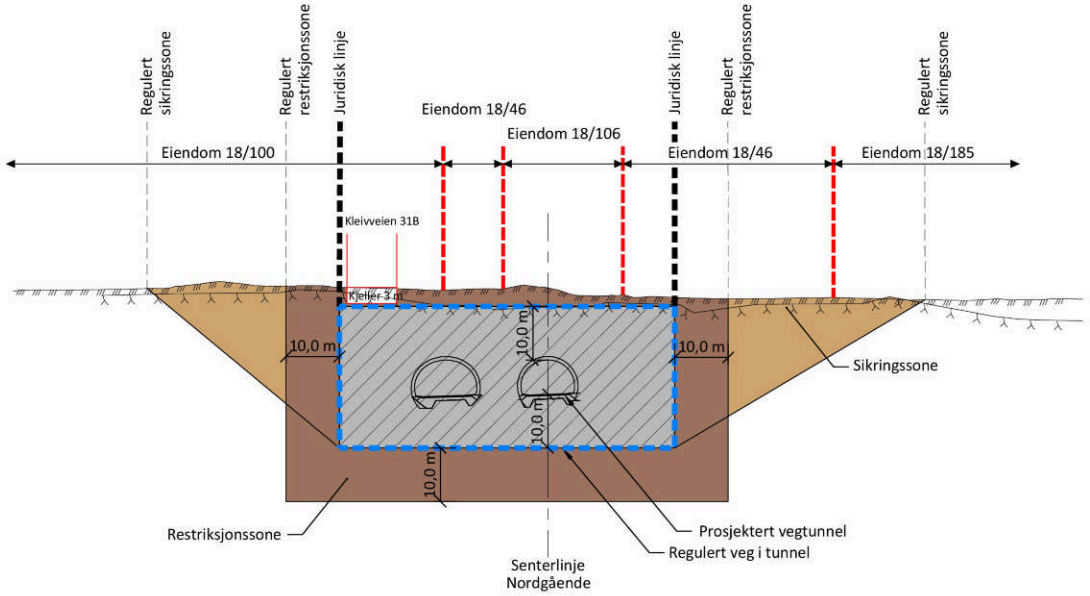
Dato	: 28-06-2021	Tegn nr	Rev
Rev dato	: 20-01-2022	005-2 - Snitt	01

Produsert av: AAS-JAKOBSEN VIANOVA

Gjønnestunnelen

Tverrsnitt gjennom Kleivveien 31B, pr. 3115 i nordgående tunnel

Tilsvarende prinsipp gjelder for de øvrige eiendommene på strekningen
Se plan 005-Plan og lengdeprofil 005-Profil



Tegnforklaring:

- Eksist. eiendomsgrense over terreng
- Ny eiendomsgrense i undergrunnen
- Jurdisk linje tunnel
- Volum som inngår i fremtidig tunneleiendom
- Regulert veg i tunnel
- Restriksjonssone — For tiltak på og under terreng
- Sikringssone — For tiltak på og under terreng

M = 1:1000 (A4)

Statens vegvesen

E18 Vestkorridoren Lysaker - Ramstadsletta

Gjønnestunnelen

Restriksjon/Sikringssone i tunnel

Dato	: 14.03.2023	Tegn nr.	007 - Snitt	Rev
Rev dato :				

Produsert av: AAS-JAKOBSEN VIANOVA

Hva skjer

..når Statens vegvesen erverver grunn?

Statens vegvesen

EN INFORMASJONSBROSJYRE OM GRUNNERVERV

Innhold

3 Innledning

5 Hva menes med...

7 Når kan Vegvesenet erverve grunn?

8 Forenklet oversikt over hvordan grunnervervet skjer

9 Hvordan går Vegvesenet fram når de trenger grunn fra din eiendom?
Avtale
Arbeidstillatelse og avtaleskjønn
Ekspropriasjon

12 Bør du kontakte advokat?

13 Når kan Vegvesenet starte anleggsarbeidet?

14 Når får du utbetalt erstatningen?

14 Hvordan blir de nye eiendomsgrensene oppmålt?

15 Hva skjer når Vegvesenet må erverve boligen din?

16 Hvor kan du henvende deg for å få svar på dine spørsmål?

16 Adresser og telefonnummer til Statens vegvesen

Innledning

Hvert år må mange grunneiere avgi grunn til bygging og vedlikehold av offentlig veg.

Denne brosjyren er laget av Statens vegvesen. Den er ment for deg som er eller kanskje vil komme i en slik situasjon. Vi har forsøkt å gi svar på noen spørsmål.

Du vil ikke finne alle svar her, men etter å ha lest brosjyren vet du kanskje litt mer om hva det betyr å avstå grunn til Statens vegvesen, og hva du bør være oppmerksom på.

Vi har vært nødt til å bruke en del uttrykk som ikke er vanlig i dagligtale. På side 5 finner du forklaring på noen av disse.



Hva menes med...

Grunnerverv
Når en veg skal bygges eller utbedres, må Vegvesenet skaffe seg rettigheter til de arealer som blir beslaglagt til bygging eller utvidelse av vegen. Dette kalles grunnerverv.

Avtale
Når du og Vegvesenets representanter drøfter dere fram til enighet om at Vegvesenet skal overta et areal, inngår dere en avtale om dette. Dersom avtalen regulerer alle forhold ved overdragelsen, kalles den en kjøpekontrakt.

Arbeidstillatelse
Dette er en avtale om at Vegvesenet kan starte anleggsarbeidet, og at erstatningen skal fastsettes senere, enten ved avtale eller skjønn.

Ekspropriasjon
Ekspropriasjon er når du må gi fra deg noe av eiendommen uten å godta dette frivillig. Dette vil kunne skje dersom du og Vegvesenets representanter ikke lykkes i å forhandle dere fram til en avtale.

Skjønn
Når du og Vegvesenet ikke blir enige om erstatningen, blir denne fastsatt ved skjønn. Et skjønn er en domstolsbehandling der erstatningen blir fastsatt av skjønnsretten. Denne består av en dommer og to eller fire skjønnsmenn (lekfolk). Disse må befare eiendommen og vurdere verdien ut fra gjeldende erstatningsregler. Dersom skjønnet bygger på et ekspropriasjonsvedtak, kalles det ekspropriasjonsskjønn. Har du inngått avtale med Vegvesenet om

at erstatningen skal fastsettes ved skjønn, kalles det avtaleskjønn. Se mer om dette på sidene 9, 10 og 11.

Reguleringsplan
Dette er en detaljert arealplan som viser hva de forskjellige arealene skal brukes til. Slike planer er godkjent av kommunestyret. En reguleringsplan er som regel nødvendig for å kunne gjøre vedtak om ekspropriasjon.

Tiltredelse
Når Vegvesenet starter opp anleggsarbeidet på din eiendom, kalles dette tiltredelse av eiendommen.

Forhåndstiltredelse
Når det er gjort vedtak om ekspropriasjon og sendt begjæring om skjønn, kan regionvegkontoret søke Vegdirektoratet eller fylkesmannen om å få sette anleggsarbeidet i gang før erstatningen er fastsatt. I slike tilfeller kan du kreve at Vegvesenet skal betale en del av erstatningen som et foreløpig oppgjør før arbeidet settes i gang.

Sakkyndig
En sakkyndig er en person som har spesiell innsikt innenfor et fagområde. For eksempel blir takstmenn ofte brukt som sakkyndige i spørsmål som gjelder verdsetting av bygninger.

Når kan Vegvesenet erverve grunn?

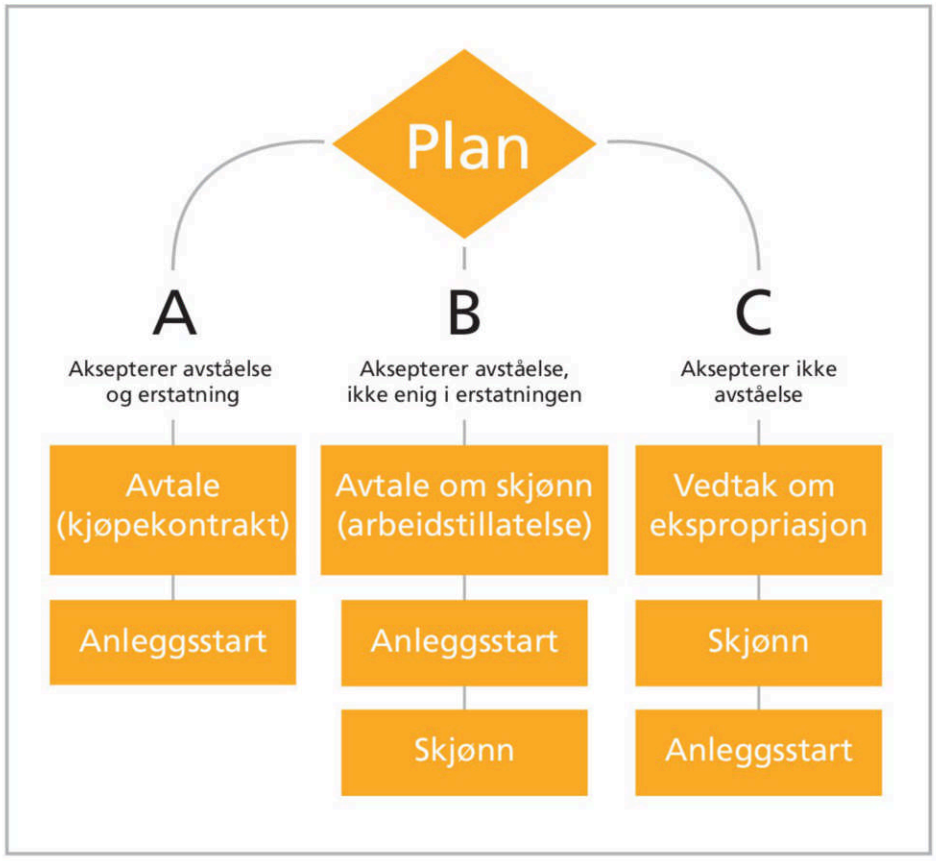
Hvilke arealer Vegvesenet skal erverve til sine formål vil som oftest være fastlagt gjennom en reguleringsplan. Med få unntak blir slike planer vedtatt av kommunestyret. På forhånd vil planforslaget ha vært gjennom en lokal høringsrunde hvor alle interesserte skal ha hatt anledning til å uttale seg.

Etter at planen er vedtatt og fristen for å klage har gått ut, er det som regel for sent å komme med innvendinger mot denne.

Vegvesenet kan erverve grunn til en del mindre tiltak i forbindelse med utbedring og vedlikehold av vegen uten at det er utarbeidet reguleringsplan på forhånd. I slike tilfeller vil inngrepet være vist i annen type plan med kartskisse.

På neste side finner du en enkel oversikt over saksgangen i grunnervervssaker som gjelder offentlig veg.

Forenklet oversikt over hvordan grunnervervet skjer



Skjemaet viser hovedlinjer i saksgangen. I praksis kan det forekomme mange unntak. Derfor er det ikke uvanlig at grunnervervet kan skje på en annen måte enn det som er vist her. Eiendomsseksjonen på regionvegkontoret kan gi opplysning om hvordan grunnervervet vil komme til å skje for din eiendom.

Diagrammet øverst på siden er nærmere forklart på de neste sidene.

Hvordan går Vegvesenet fram når de trenger grunn fra din eiendom?

Når Vegvesenet trenger grunn fra din eiendom, vil de ta kontakt med deg – enten skriftlig eller muntlig.

Grunnerverv kan i prinsippet ordnes på tre ulike måter:

A Det inngås en avtale om avståelsen (kjøpekontrakt)

B Det inngås en avtale om at erstatningen skal fastsettes ved skjønn (arbeidstillatelse)

C Areal og rettigheter blir ervervet ved ekspropriasjon og erstatningen blir fastsatt ved skjønn

A) Avtale

Dersom du gjennom forhandlinger blir enig med Vegvesenet om alle forhold ved avståelsen, skjer grunnervervet etter alternativ A. Avtalen innebærer at du godtar at Vegvesenet kan sette i gang anleggsarbeidet til et avtalt tidspunkt, og at du har kommet til enighet med Vegvesenet om hva du skal ha i erstatning. Med til avtalen hører en beskrivelse av det Vegvesenet erverver og hvordan erstatningen skal utbetales. Andre spesielle forhold eller forutsetninger som det er enighet om, hører også med til avtalen. En slik avtale kalles som regel en kjøpekontrakt.

Avtalen skal være skriftlig
Vi vil presisere at alle avtaler som inngås mellom deg og Vegvesenet skal være skriftlige. Skriftlige avtaler kan spare partene for mange etterfølgende diskusjoner om avtalevilkår m.v.

Avtale eller skjønn?
For deg som grunneier kan det ha sine fordeler å inngå avtale om grunnervervet og erstatningen i stedet for at saken går til skjønn. Du vil i så fall kunne

- unngå en skjønnssak som vil ta tid, og som mange kan oppleve som en belastning i seg selv blant annet ved at man må leve med uvisshet om hvor stor erstatningen blir, og du vil kunne

- oppnå et godt forhandlingsresultat. Vegvesenet ønsker at erstatninger som blir fastsatt gjennom avtale, skal være lik den erstatningen et eventuelt skjønn ville ha kommet fram til i samme sak. Det er imidlertid ikke mulig å vite eksakt hva dette ville ha blitt. Derfor kan det i praksis være et visst rom for å forhandle om erstatningens størrelse.

B) Arbeidstillatelse og avtaleskjønn

Dersom du blir enig med Vegvesenet om selve avståelsen, men ikke om størrelsen på erstatningen, kan grunnervervet skje etter alternativ B. Dette innebærer at du godtar at Vegvesenet kan sette i gang anleggsarbeidet på et avtalt tidspunkt, men at erstatningen skal fastsettes ved skjønn på samme måte som ved ekspropriasjon. En slik avtale kalles ofte arbeidstillatelse. Skjønnet kalles avtale-skjønn.

I praksis forekommer det at Vegvesenet tar opp spørsmålet om arbeidstillatelse uten at det er forhandlet om erstatning for avståelsen. Slike forhandlinger vil man da komme tilbake til senere.

C) Ekspropriasjon

Dersom du ikke godtar selve avståelsen og vil motsette deg at grunnervervet skjer på den måten Vegvesenet har behov for, vil grunnervervet skje etter alternativ C. Vegvesenet vil da gjøre vedtak om ekspropriasjon og erstatningen vil bli fastsatt ved ekspropriasjonsskjønn (se forklaring om skjønn på side 5).

Ekspropriasjon eller avtale om skjønn?
Verdsettingen blir den samme ved avtaleskjønn og ekspropriasjonsskjønn. Forskjellen mellom de to alternativene er særlig Vegvesenets forberedelse før skjønnet. Å gå til ekspropriasjon vil kunne innebære en mer omstendelig prosess blant annet på grunn av formelle krav til ekspropriasjonsvedtaket. Det kan også føre til at Vegvesenet ikke kommer så raskt i gang med anleggsarbeidet som når saken blir løst ved avtale eller avtaleskjønn. Dersom du mener vilkårene for ekspropriasjon ikke er til stede, vil du kunne få prøvd dette i et ekspropriasjonsskjønn.

Bør du kontakte advokat?

Bør du bruke advokat ved forhandlinger?

I de fleste tilfeller der det inngås avtale, vil det ikke være nødvendig på koble inn advokat. Av og til kan det imidlertid oppstå såpass kompliserte spørsmål at det vil være lurt å rådføre seg med advokat. Vegvesenet har ikke plikt til å dekke dine utgifter til advokat i forbindelse med forhandlinger. Før du eventuelt kontakter advokat, bør du derfor ta opp med Vegvesenets representanter om de vil dekke disse utgiftene.

Bør du bruke advokat ved skjønnet?

Går saken til skjønn, vil du normalt være tjent med å la en advokat ivareta interessene dine. Det er en del formelle spilleregler som skal overholdes i slike saker. Dessuten har en advokat med erfaring fra skjønn innsikt i de rettslige vurderinger som skjønnsretten skal foreta.

Hvem betaler advokaten i skjønnssaken?

Det følger av loven at Vegvesenet skal betale dine nødvendige utgifter i forbindelse med selve skjønnssaken. Med nødvendige utgifter menes det både utgifter til advokatbistand og annen sakkyndig bistand som er nødvendig i saken. Det er imidlertid forutsatt at grunneiere i samme område bruker samme advokat og/eller sakkyndig, dersom dette er mulig. Har du spørsmål om dette, bør du kontakte regionvegkontoret.

Når kan Vegvesenet starte anleggsarbeidet?

Før Vegvesenet kan sette i gang arbeidet på din eiendom, må du enten ha gitt tillatelse til det, eller det må foreligge rettskraftig ekspropriasjonsskjønn eller være gitt tillatelse til såkalt forhåndstiltredelse (se side 6).

Dette gjelder imidlertid ikke oppmålingsarbeider og grunnundersøkelser i forbindelse med planlegging av veganlegget.

Oppmålingsarbeider kan du ikke nekte dersom du har fått varsel på forhånd – enten personlig eller ved at det er gjort kjent på annen måte gjennom aviser, oppslag eller lignende.

Dersom det skal gjennomføres grunnundersøkelser på din eiendom, skal du få skriftlig varsel på forhånd. Det er klageadgang på vedtak om grunnundersøkelser.



Når får du utbetalt erstatningen?

Når erstatningen er endelig fastsatt enten ved skjønn eller avtale, vil du normalt få sluttoppgjør når Vegvesenet overtar de arealer som er ervervet. Avtale eller skjønn kan imidlertid ha egne bestemmelser om når utbetaling skal foretas.

Ofte vil det imidlertid være usikkert hvor mye grunn Vegvesenet trenger. Da kan ikke eksakt areal fastslås før veganlegget er ferdig. I slike tilfelle er det vanlig at erstatningen blir fastsatt pr. m^2, og at endelig erstatningsbeløp først vil være klart når anleggsarbeidet er ferdig og oppmåling er utført. I slike tilfelle vil det kunne ta lang tid – ofte flere år – før endelig erstatning blir fastsatt. Det er vanlig at Vegvesenet i mellomtiden betaler ut et foreløpig oppgjør, vanligvis på 90% av antatt erstatning.

Du har krav på rente av de pengene du har til gode hos Vegvesenet dersom det tar lang tid før disse blir utbetalt. Hvor stor renten er vil framgå av et eventuelt skjønn. Dersom du har inngått avtale om erstatningen, skal denne inneholde bestemmelser om rentegodtgjørelse.

Hvordan blir de nye eiendomsgrensene oppmålt?

Merking og oppmåling av de nye eiendomsgrensene skjer som regel etter at anleggsarbeidet er ferdig. Det er Vegvesenet som rekvirerer og bekoster oppmålingen.

Hva skjer når Vegvesenet må erverve boligen din?

Når Vegvesenet må erverve boliger på grunn av et vegprosjekt, kan dette være dramatisk for den som rammes. I det store og hele er det de samme reglene som gjelder for slike erverv som for andre erverv som er omtalt i heftet. Boliginnløsning er likevel såpass spesielt at det fortjener egen omtale. Det er viktig å være klar over følgende:

- **Vegvesenet kan ikke uten videre bestemme tidspunktet for når du må flytte fra boligen din.** Det må først foreligge en godkjent reguleringsplan som viser at huset må rives. Videre må det foreligge en avtale mellom deg og Vegvesenet, eller et ekspropriasjonsskjønn som inneholder bestemmelser om når Vegvesenet kan overta eiendommen.

- **Det er lurt å være ute i god tid når du skal skaffe deg ny bolig.** Når du får beskjed om at huset ditt skal erverves, bør du være ute i god tid og prøve å ordne nytt bosted. Det er lurt å ta kontakt med regionvegkontoret for å avklare forhold som fraflyttingstidspunkt, størrelsen på erstatningen, tidspunkt for utbetaling o.l. Vegvesenet har ingen plikt til å tilby deg ny bolig.

- **Dersom du må flytte fra egen bolig, kan du be om at Vegvesenet betaler forskudd på erstatningen.** Det er vanlig at Vegvesenet betaler slike forskudd når pengene skal investeres i ny bolig. Vilkårene for å få forskudd må du imidlertid avklare med regionvegkontoret.

S_116_04 - grafisk.senter@vegvesen.no

Hvor kan du henvende deg for å få svar på dine spørsmål?

Statens vegvesen er delt inn i 5 regioner med ett regionvegkontor i hver region. Regionene er videre delt opp i distrikt med ett distriktsvegkontor i hvert distrikt. I tillegg kan det inn under regionen være opprettet prosjekter med sikte på å utføre større utbyggingsoppgaver.

Det er eiendomsseksjonen ved regionvegkontoret som har ansvar for grunnervervet. Har du spørsmål i tilknytning til dette bør du derfor henvende deg dit. Adresser og telefonnummer til regionvegkontorene finner du nederst på denne siden.

Er du interessert i å sette deg inn i de rettsregler som gjelder for ekspropriasjon og ekspropriasjonserstatning, finnes det bøker om dette. Disse kan du låne på ditt lokale bibliotek.

ADRESSER OG TELEFONNUMMER TIL STATENS VEGVESEN

Region	Postadresse	Mailadresse	Telefon	Besøksadresse
Nord	Nordstrandv. 41, 8002 Bodø	firmapost-nord@vegvesen.no	06640	Nordstrandv. 41, Bodø
Midt	Fylkeshuset, 6404 Molde	firmapost-midt@vegvesen.no	815 44 040	Fylkeshuset, Molde
Vest	Askedalen 4, 6863 Leikanger	firmapost-vest@vegvesen.no	815 44 010	Askedalen 4, Leikanger
Sør	Serviceboks 723, 4808 Arendal	firmapost-sor@vegvesen.no	815 48 000	Langsæv. 4, Arendal
Øst	Pb. 1010 Skurva, 2605 Lillehammer	firmapost-ost@vegvesen.no	815 22 000	Industrigata 17, Lillehammer

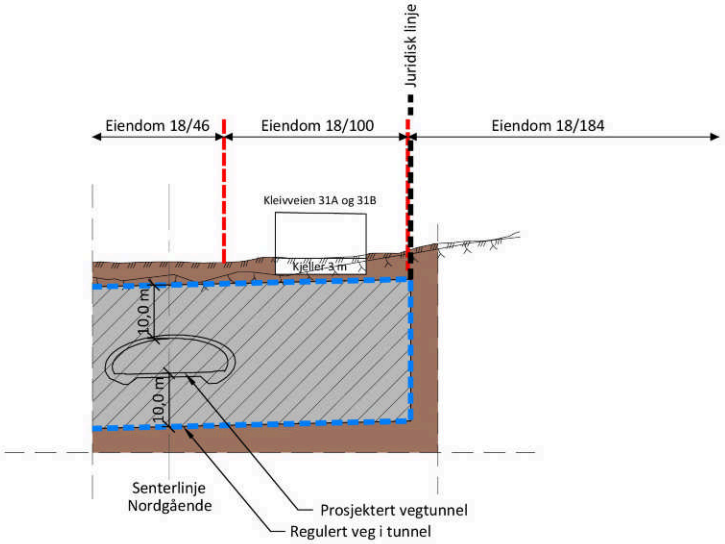
Spør etter eigedomsseksjonen

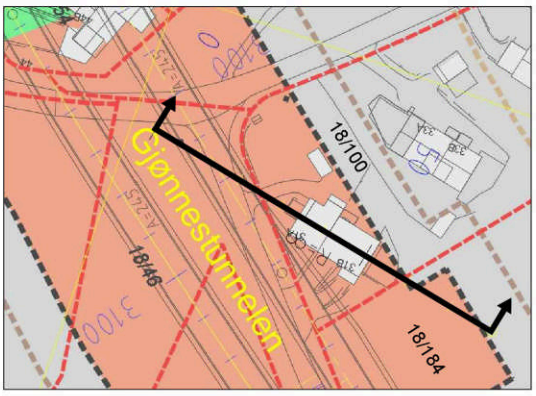
Statens vegvesen

Gjønnestunnelen

Tverrsnitt langs møne på Kleivveien 31a og 31B

Tilsvarende prinsipp gjelder for de øvrige eiendommene på strekningen
Se plan 005-Plan og lengdeprofil 005-Profil





Tegnforklaring:

- Eksist. eiendomsgrense over terreng
- Ny eiendomsgrense i undergrunnen
- Jurdisk linje tunnel
- Volum som inngår i fremtidig tunneleiendom
- Regulert veg i tunnel
- Restriksjonssone (For tiltak på og under terreng)
- Sikringssone (For tiltak på og under terreng)

M = 1:1000 (A4)

Statens vegvesen

E18 Vestkorridoren Lysaker - Ramstadsletta

Gjønnestunnelen

Restriksjon/Sikringssone i tunnel

Dato : 16.03.2023	Tegn nr.	008 - Snitt	Rev
Rev dato :			

Produsert av: AAS-JAKOBSEN VIANOVA

TEGNFORKLARING PBL2008

§ 12-5 AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

- 1110 - Boligbebyggelse (B)
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- 1300 - Næringsvirksomhet (BN)
- 1400 - Idrettsanlegg (BIA)
- 1800 - Bolig/næringsbebyggelse (BKB1)
- 1830 - Kontor/industri (BKB2)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 2011 - Kjøreveg (SKV)
- 2012 - Fortau (SF)
- 2013 - Torg (ST)
- 2015 - Gang- og sykkelveg (SGS)
- 2017 - Sykkelveg / -felt (SS)
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl. (SVT)
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal (SVG)
- 2027 - Tekniske bygg (STB)
- 2050 - Hovednett for sykkel (SHS)
- 2061 - Bussveg (STK)
- 2073 - Kollektivholdeplass (SKH)
- 2074 - Pendler- / innfartsparkering (SPI)
- 2900 - Hovednett for sykkel kombinert med kontor (SAA)

3. Grønnstruktur

- 3001 - Grønnstruktur (G)
- 3040 - Friområde (GF)
- 3050 - Park (GP)

Regulering under bakken

- 2010 - Veg i tunnel *(SV-T)*
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl. under bakken *(SVT-T)*
- 2800 - Kombinert jernbane og veg i tunnel *(SKF-T)*

Regulering over bakken

- 2011 - Kjøreveg på bru *(SKV-B)*
- 2012 - Fortau på bru *(SF-B)*
- 2015 - Gang- og sykkelveg på bru *(SGS-B)*
- 2017 - Sykkelveg på bru *(SS-B)*
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg på bru *(SVT-B)*
- 2050 - Hovednett for sykkel på bru *(SHS-B)*
- 2061 - Bussveg på bru *(STK-B)*

§ 12-6 HENSYNSSONER

a.1) Sikringssoner

- H190 - Annen sikringssone (sikringssone tunnel)

b) Infrastrukturgrenser

- H410 - Krav vedrørende infrastruktur (sikring av skråningsutslag)

c) Sone med særlige angitte hensyn

- H570 - Bevaring kulturmiljø

f) Sone for videreføring av reguleringsplan

- H910 - Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde

§ 12-7 BESTEMMELSER

- Rigg- og anleggsområder
- Krav om byggesøknad

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

- Planavgrensning
- Formålsgrense
- Grense for hensynssoner
- Grense for bestemmelser
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1228 - Regulert støttemur
- 1252 - Bru
- 1254 - Tunnel
- 1242 - Avkjørsel
- 1243 - Avkjørsel - kun innkjøring
- 1244 - Avkjørsel - kun utkjøring

ILLUSTRASJONSLINJER

- Eiendomsgrenser

N

0 50 100 m

Koordinatsystem: Euref89 UTM32 Kartuttrekksdato:
Høydereferanse: NN2000 Ekvidistanse: 1m
Målestokk (A1): 1:2000

Områderegulering
E18-korridoren Lysaker - Ramstadsletta med tverrforbindelsen Gjønnes - Fornebu

Vertikalnivå 1, 2 og 3

Forslagsstiller: Statens vegvesen Utarbeidet av: asplan viak

PlanID: 2014012

DOKUMENT-NR: 36 00 283

Dato: 2017-05-23

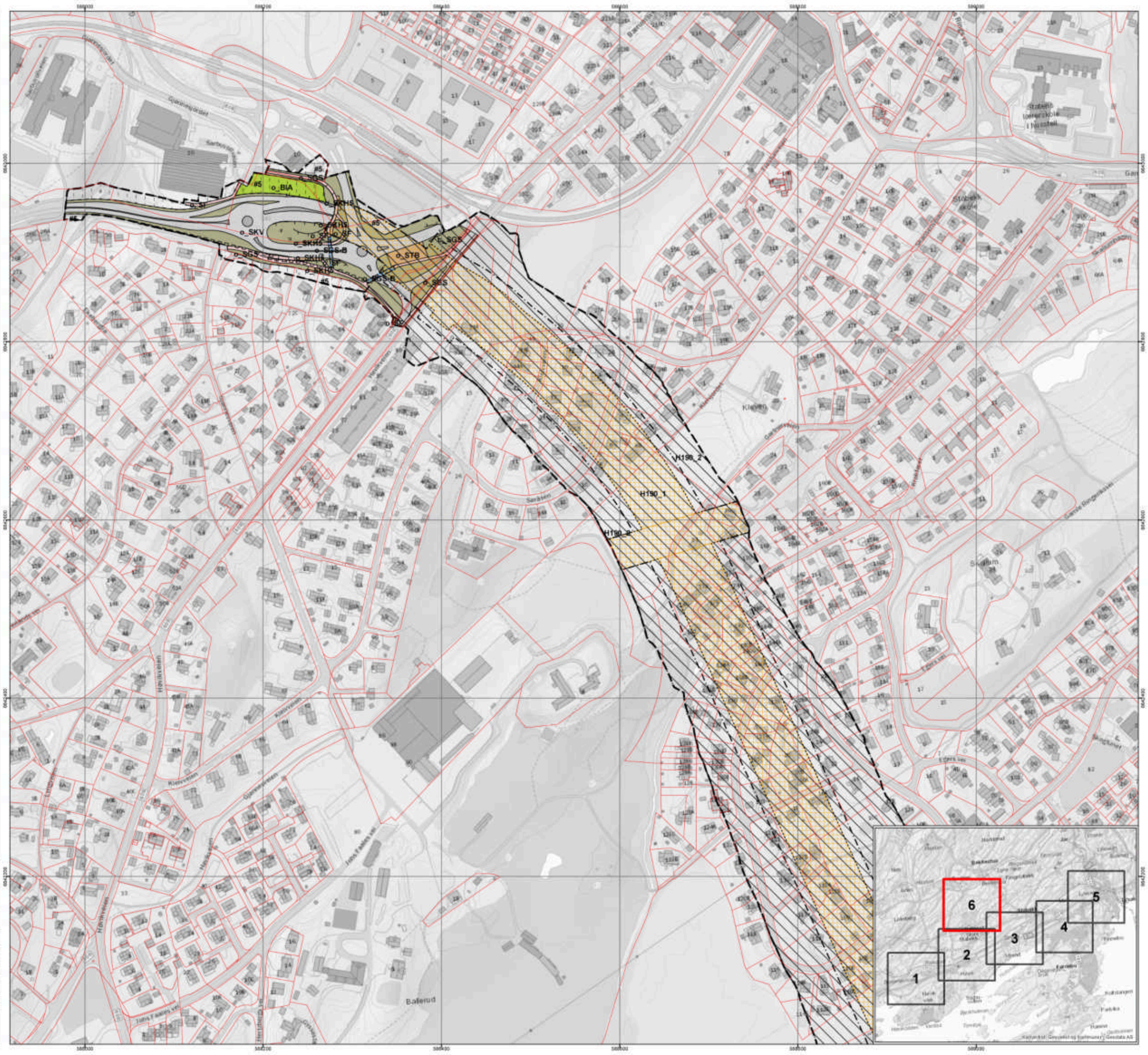
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	PLANKART DOKUMENTNR.	BESTEMMELSER DOKUMENTNR.	DATO
Annonse / oppstartvarsel ArkivsakID: 15/104832			01.11.2014
1. gangs behandling	3998858	3998895	16.06.2016
Offentlig ettersyn fra 11.08.2016 til 30.09.2016			
2. gangs behandling	36 00 283	36 00 009	04.05.2017
Kommunestyrets vedtak			31.05.2017
Kunngjøring			23.06.2017
Kommunal- og moderniseringsdepartementets vedtak			08.09.2017

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, Sandvika

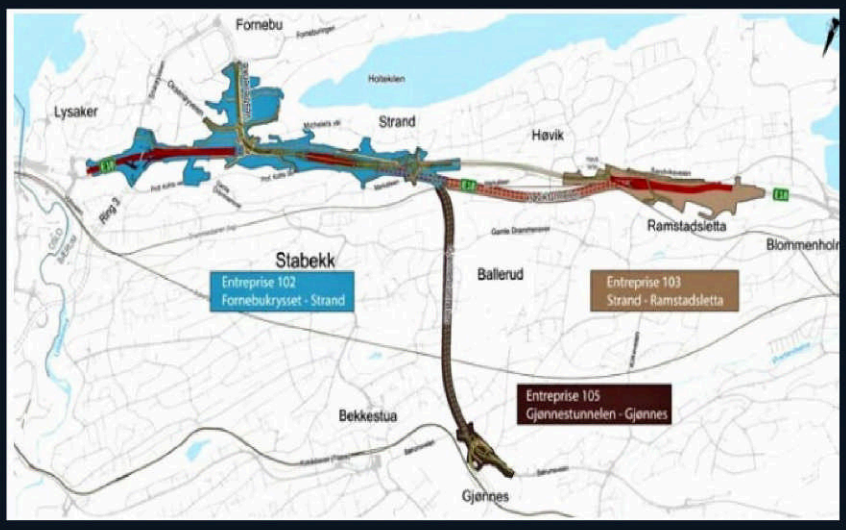
Statens vegvesen

ARK.NR. 6



Høvik- og Gjønnestunnelen

Informasjonsmøte for berørte grunneiere 19. juni 2023
ved Pål Martin Sand og Thorstein Vale Opdal



DSA

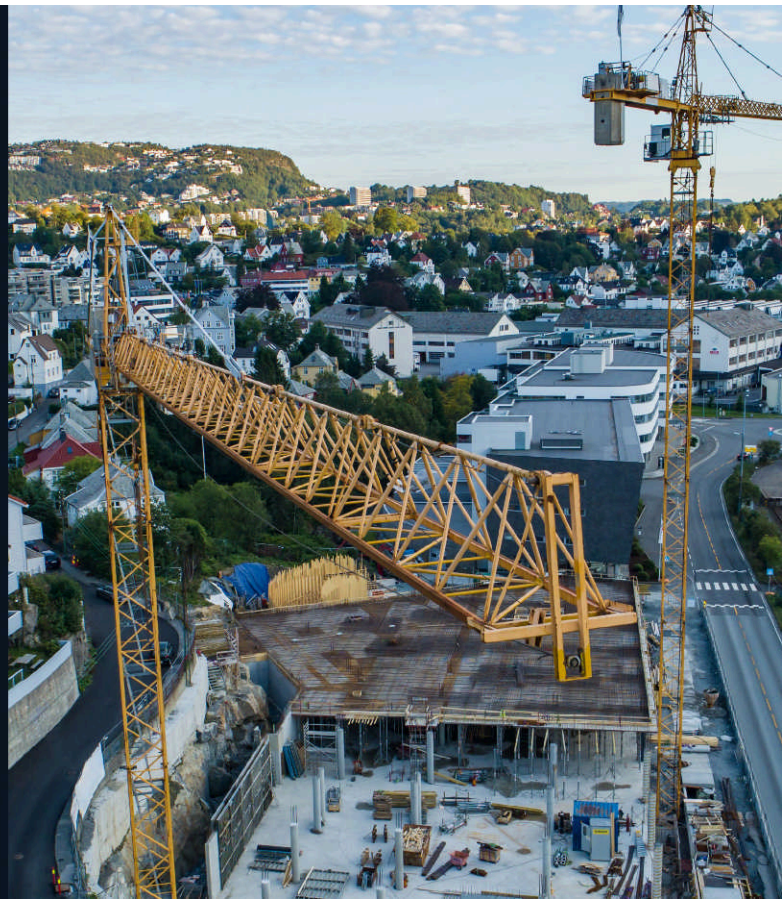
Dæhlin Sand
Advokatfirma

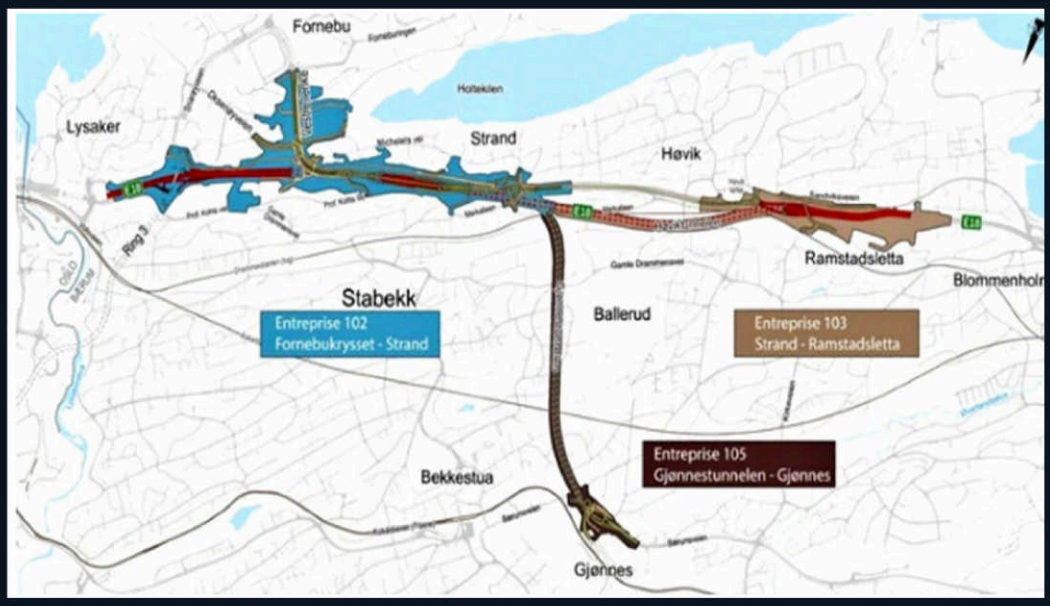
Overordnet

- Dæhlin Sand Advokatfirma bistår jevnlig grunneiersiden i ekspropriasjonssaker/ grunnervervsprosesser

- Agenda for møtet
  - Kort om prosjektet
  - Gangen i grunnervervsprosessen fra grunneiers ståsted
  - Regler om erstatning og utmåling
  - Særlig om erverv i undergrunnen
  - Veien videre

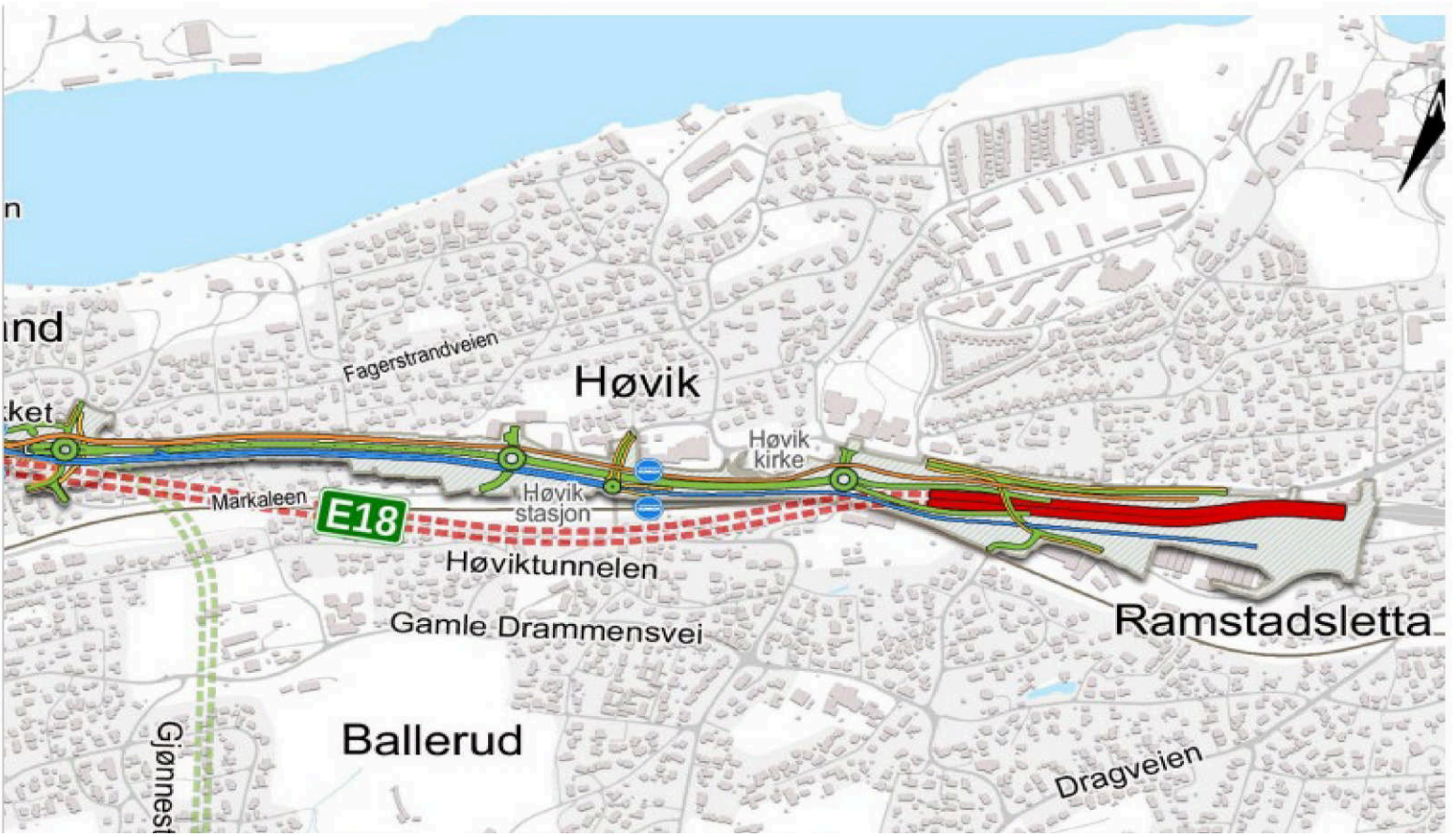
DSA





DSA

Dæhlin Sand
Advokatfirma


Fagerstrandveien
Høvik
Høvik kirke
Markaleen
E18
Høvik stasjon
Høviktunnelen
Gamle Drammensvei
Ramstadsletta
Ballerud
Dragveien


Nadderud videregående skole
Gjønnes
Stabekk skole
Kleven
Lørenskogbanen
Skallum
Carsten Tvertlands vei
Bærumstunnelen
Ballerud
Ramstad skole
Stabekk
Jernbaneveien
Drammensveien
Strand

Grunnervervsprosessen

Statens vegvesen må erverve nødvendig grunn og rettigheter





MINNELIG LØSNING (AVTALE)

SKJØNN (DOMSTOLSBEHANDLING)

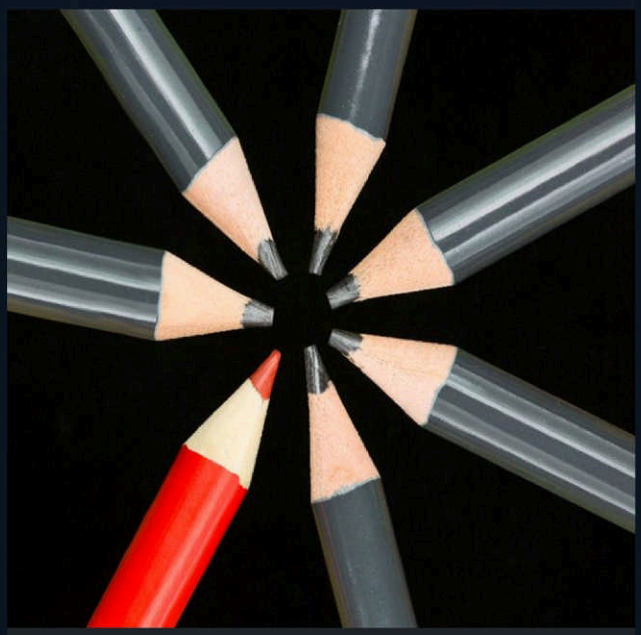
Ekspropriasjonserstatning

- Grunnloven § 105
  - *«Fordrer statens tarv at noen må avgi sin rørlige eller urørlige eiendom til offentlig bruk, så bør han eller hun ha full erstatning av statskassen.»*
- Ekspropriasjonserstatningsloven
  - Salgsverdi
  - Bruksverdi
  - Gjenervervsverdi
- Utmålingsprinsippene er nærmere definert og utviklet gjennom rettspraksis



Differanseprinsippet

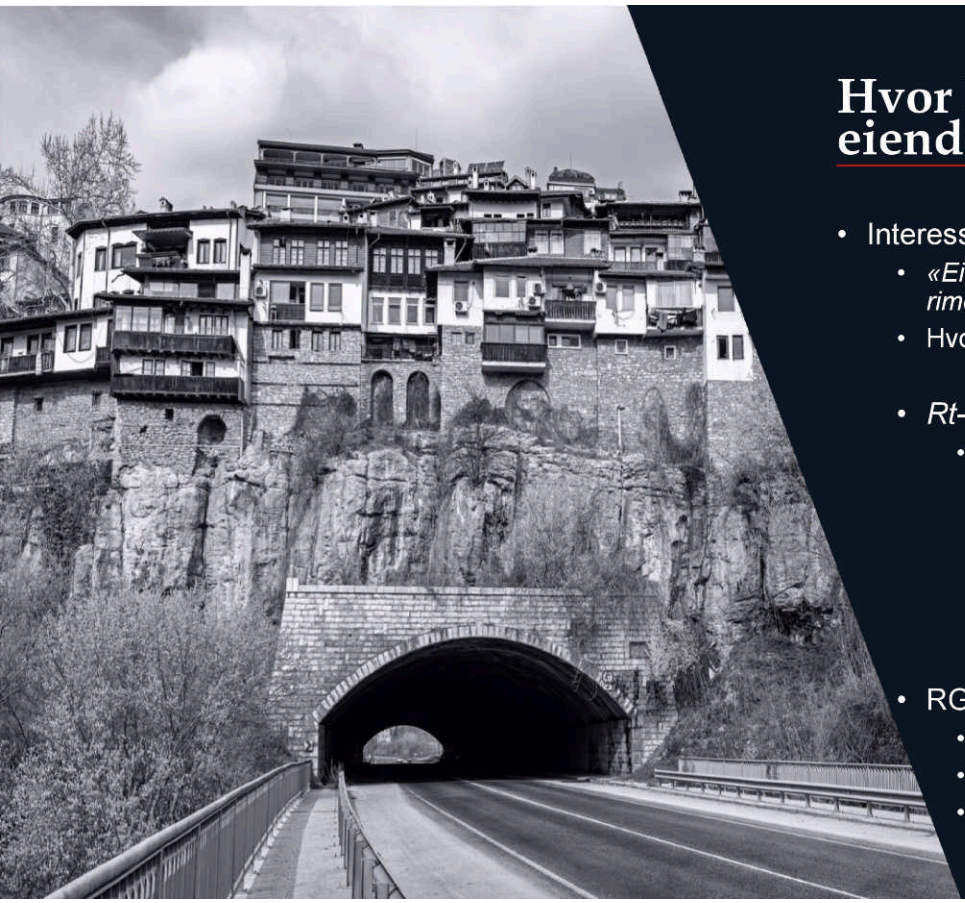
- Rt. 1976 s. 1507 – Sandefjordkjennelsen:
  - Differansen av eiendommens markedsverdi med og uten tiltaket.
  - Ulemper vil ofte være en dominerende faktor



Erverv i undergrunnen

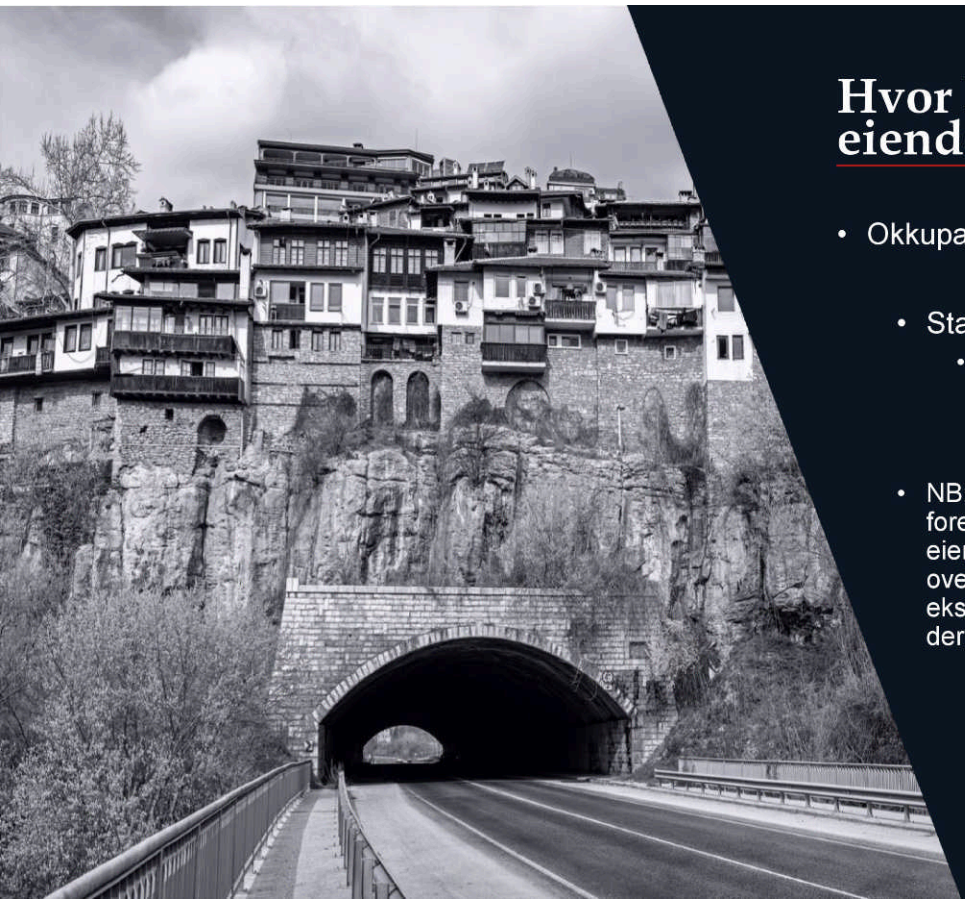
- Reiser særegne problemstillinger og er til dels rettslig uavklart:
  - Hvor langt ned i undergrunnen går eiendomsretten?
  - Hvilket areal avgis? Hva med restriksjonssoner?
  - Hvordan beregnes tap av areal i undergrunnen?





Hvor langt ned går eiendomsretten?

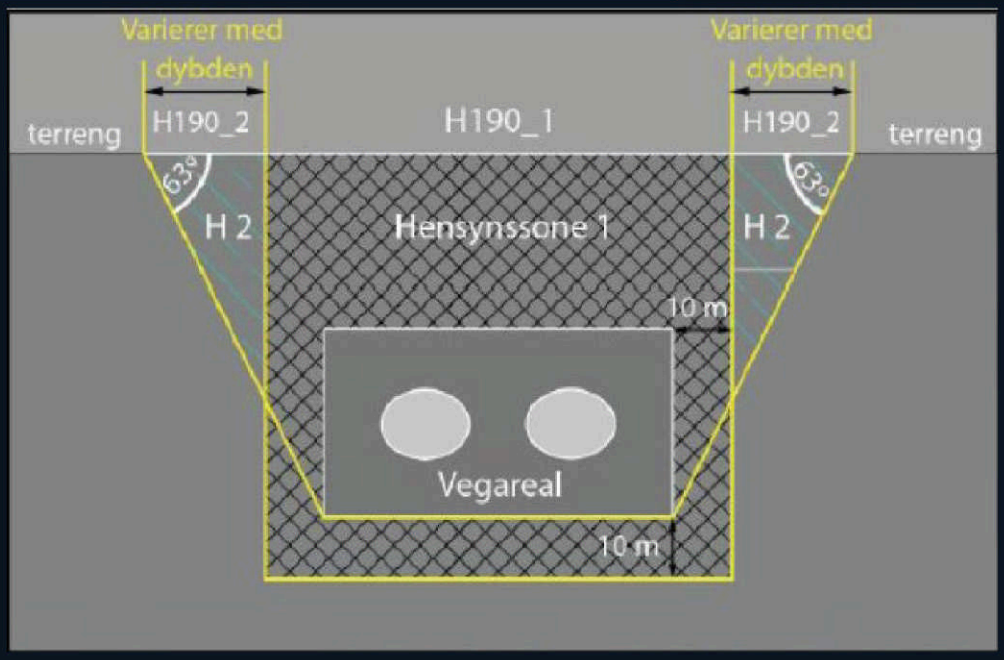
- Interesselæren
  - *«Eiendomsretten går så langt ned grunneier rimeligvis kan tenke seg å utnytte» (Falkanger)*
  - Hvor reell må interessen være?
  - *Rt-1959-1198 (Askøy):*
    - *«Det riktige vurderingsgrunnlag må etter min mening være hvilke muligheter en eier av overflateeiendommen generelt sett har når det gjelder bruken av tunnelen, og her må også kunne tas i betraktning de utnyttelsesmuligheter som sannsynligvis vil komme til å foreligge i rimelig fremtid»*
  - RG-1993-623 (Fjellinje)
    - Overdekning til tunneltak: 7-9 meter
    - Ikke tilstrekkelig til to kjelleretasje
    - Eiendomsrett krenket



Hvor langt ned går eiendomsretten?

- Okkupasjon
  - Statens vegvesen:
    - Hvis lavere enn 10 meter: Herreløs grunn som kan okkuperes (erverves uten ekspropriasjon og vederlag)
  - NB: Statens vegvesen erkjenner ikke at det foreligger erstatningskrav (økonomisk tap) for eiendommene med mindre enn 10 meter overdekning – kun at grunnen må eksproprieres og at erstatningsspørsmålet dermed må vurderes.

Hvilket areal avgis?



DSA

Dæhlin Sand
Advokatfirma

Hva med hensynssonen?

- LB-2016-142825 (E16 – Kjørbo-Wøyen):
  - *«Hovedregelen er at rådighetsinnskrenkninger med hjemmel i reguleringsplan kan skje uten at det utløser krav på erstatning etter Grunnloven § 105.»*

  Men:
  - *«Virkningene av byggerestriksjonene kan bare komme i betraktning for en grunnerstatning dersom de må fortolkes å ha servituttpreg»*

Hva med hensynssonen?

- *Mulige angrepsvinkler:*
  - *Servituttpreg mer enn generell rådighetsbegrensning?*
  - *Grensen mellom ervervsareal og hensynssone?*
  - *EMK protokoll 1 artikkel 1?*
  - *Plan- og bygningsloven § 15-3?*

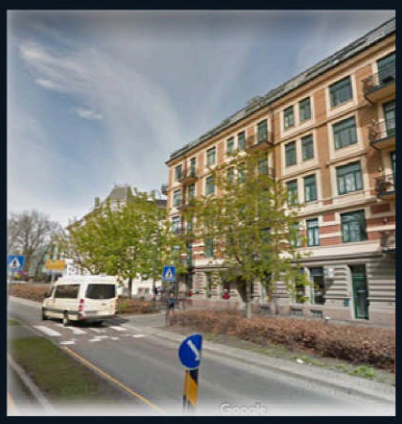
Hvordan beregne tap av areal i undergrunnen?

- Påregnelig utnyttelse
- Økonomisk tap

Tapt utbyggingsmulighet

- RG-1993-623 (Fjellinjedommen)
  - Eldre bygård i Oslo
  - Påregnelig med riving og nybygg med garasjeanlegg
  - Overdekning 7-9 meter
  - Retten mente at fremtidig parkeringsmangel ville virke *«verdiforringende for senere kjøper i et tidsperspektiv på 10-20 år»*
  - Erstatning kr 400 000,-





DSA

Dæhlin Sand
Advokatfirma

Tapt utbyggingsmulighet

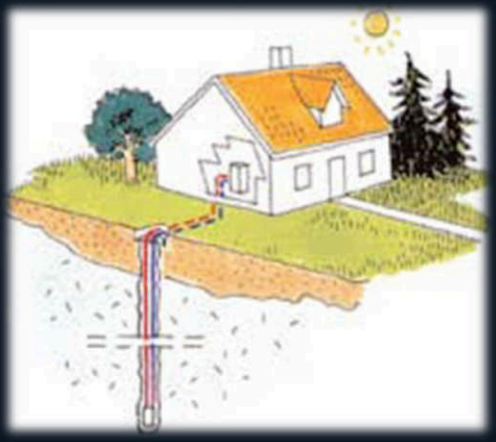
- LB-2016-14285 (Kjørbo-Wøyen):
  - Mulighet for å tilpasse seg uten at det påløp kostnader
  - Tiltaket har bidratt til utviklingsmuligheten
  - Erstatning: kr 0,-

Tapt utbyggingsmulighet

- Hva vi ser etter:
  - Påregnelig utbyggingsmulighet som går tapt eller blir negativt påvirket av tiltaket.

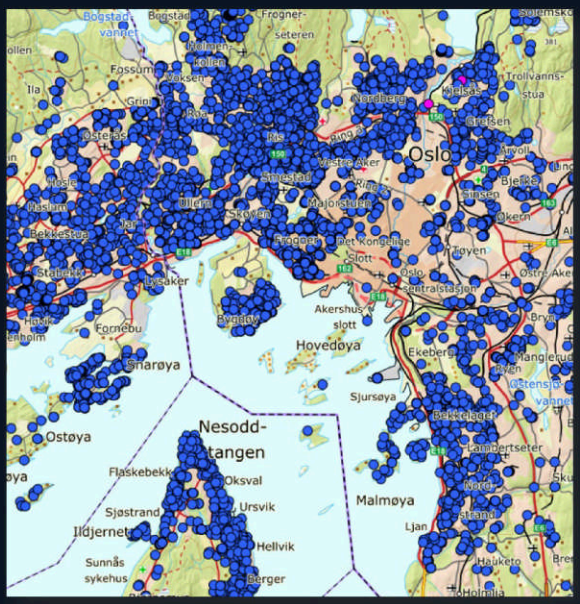
Energibrønner

- Eksisterende brønner som går tapt skal uansett erstattes
  - Tapsvurderingen kan være krevende
- Tap av mulighet til å etablere energibrønn
  - Rettslig uavklart



Energibrønner

- RG-2004-1262:
  - «Den teoretiske bruken av undergrunnen til boring av «energibrønner» for å nyttiggjøre seg grunnvarme, gir etter rettens oppfatning ikke grunnlag for å konstatere utvidelse av eiendomsretten»
- Tingrettsavgjørelse
- Nesten 20 år gammel
- Langt mer tilgjengelig – og lønnsomt – med energibrønner nå enn i 2004



DSA

Dæhlin Sand
Advokatfirma

Energibrønner

- Hva vi ser etter:
  - Eksisterende energibrønner
  - Konkrete planer om å etablere energibrønn
  - Hvorvidt tiltaket umuliggjør etablering av energibrønn i fremtiden



Andre ulemper

- Rystelser
- Strukturstøy
- Setningsskader
- Annet?

Veien videre

- Utredning rettslige spørsmål
- Gjennomgang hver enkelt eiendom
- Undersøke faktiske spørsmål knyttet til utviklingsmuligheter
- Bistå ved eventuelle tiltredelsesavtaler
- Piloteiendommer?

- De som ønsker at vi bistår sender oss kort bekreftelse på det per e-post.



Kontaktinformasjon



Advokat / Partner
920 96 900
sand@advokatdsa.no



Advokat / Partner
992 72 629
opdal@advokatdsa.no

Statens vegvesen

Søråsen Boligsameie
Postboks 385
1301 SANDVIKA

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Utbygging	Lars Harald Låhne / 93243059	20/5467-8266		19.12.2023

E18 Lysaker – Ramstadsletta, Oversendelse av tiltredelsesavtale, Høvik- og Gjønnestunnelen

Det vises til tidligere dialog om grunnerverv til Høvik- og Gjønnestunnelen. Det er fremforhandlet en felles mal for avtale om tiltredelse med advokat Thorstein Vale Opdal i advokatfirmaet DSA AS. Statens vegvesen har med utgangspunkt i malen laget en egen avtale for din/deres eiendom og sender disse ut i samråd med advokat Opdal, se vedlagte avtaleutkast og tilhørende vedlegg.

Når vi har mottatt tilstrekkelig antall avtaler, vil Statens vegvesen begjære skjønn. Erstatningskravene blir behandlet av skjønnsretten. Vi tar sikte på å sende inn skjønnsbegjæring i løpet av januar 2024. I en skjønnsprosess dekker Staten nødvendige kostander til juridisk og teknisk bistand etter reglene i skjønnsprosesslovens § 54.

Det bes om at avtalen signeres og sendes tilbake til undertegnede på e-post lars.harald.lahne@vegvesen.no med advokat Thorstein Vale Opdal som kopimottaker eller som post til denne adressen:

Statens vegvesen
Utbygging
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Eventuell postforsendelse bes merket med att: Lars Harald Låhne og saksnummer 20/5467.

Advokat Thorstein Vale Opdal er satt som kopimottaker av dette brevet.

Av hensyn til fremdriften i saken, ber vi om at avtalene signeres og returneres senest innen 10. januar 2024.

Postadresse
Statens vegvesen
Utbygging
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00

firmapost@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Philip Pedersens vei 20
1366 LYSAKER

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Vennligst ta kontakt dersom det er spørsmål.

Utbygging
Med hilsen

Låhne Lars Harald
Rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Vegnummer: E18
Kommune: Bærum
Prosjekt: 2014-338
Prosjekt økonomi: B11827
Saksnummer: 20/5467
Saksbehandler: Lars Harald Låhne

Avtale om tiltredelse og avtaleskjønn

Kjøper:
Staten ved Statens vegvesen

Eier:
Søråsen Boligsameie, eier av gnr. 18 bnr. 100 i Bærum kommune
Adresse: Postboks 385, 1301 SANDVIKA

1. **Avtalen gjelder**
   Eieren gir kjøper tillatelse til å tiltre nødvendig grunn av eiendommen for å gjennomføre bygging av: E18, prosjektet Lysaker - Ramstadsletta. Det vil si at eier gir kjøper råderett over denne delen av eiendommen slik at anleggsarbeidene kan komme i gang, selv om erstatningen ennå ikke er fastsatt.

   Inngrepet/avståelsen går fram av reguleringsplan E18-korridoren Lysaker - Ramstadsletta med tverrforbindelse Gjønnes - Fornebu godkjent 31.05.2017.

2. **Spesielle vilkår ved avtalen**
   Tilstandsbesiktigelse er planlagt utført innen utløpet av juni 2024. Tilstandsbesiktigelse skal uansett gjennomføres i god tid før det kan oppstå skader fra anlegget. Konsulentfirmaet som utfører tilstandsbesiktigelsene, kontakter grunneier direkte og avtaler tidspunkt for gjennomføringen.

   Hensikten med besiktigelsen er å dokumentere eiendommens tilstand og eventuelle bygningsmessige skader før anleggsstart.

3. **Kjøpekontrakt**
   Dersom kjøper og eier på et senere tidspunkt blir enige om erstatningen, inngår partene en kjøpekontrakt.

4. **Avtaleskjønn**
   Hvis partene ikke blir enige om en kjøpekontrakt, er partene enige om at erstatningen skal fastsettes ved rettslig skjønn (avtaleskjønn) etter skjønnsloven § 4. Et eventuelt avtaleskjønn skal bygge på ekspropriasjonsrettslige prinsipper.

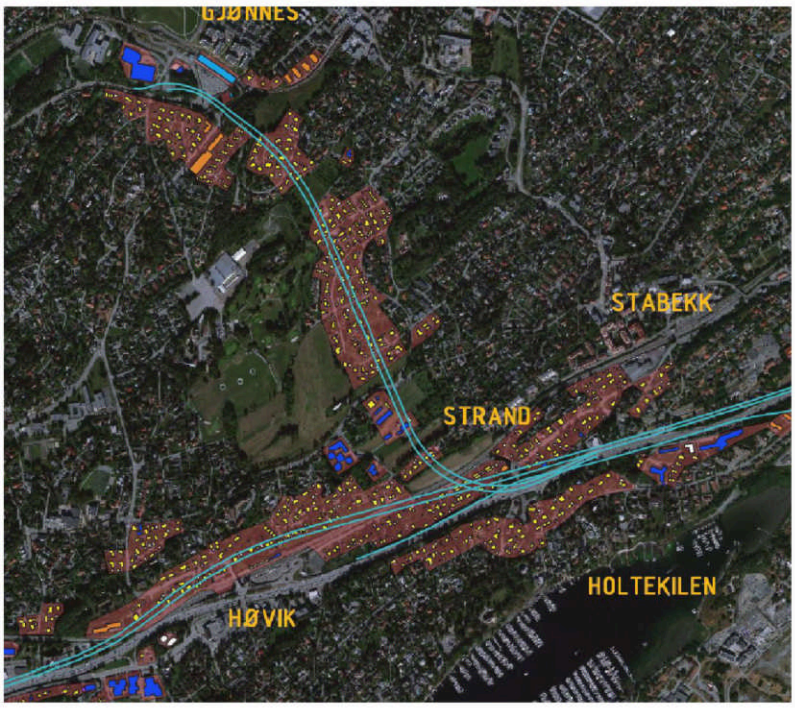
   Kjøper sørger for nødvendig bevissikring med sikte på et eventuelt skjønn.

5. **Anleggsgjennomføringen**

Informasjon om anleggsarbeidene og støyende ativiteter er tilgjengelig for eier på internett (på avtaletidspunkt https://Bulder.vegevesen.no).

Kjøper overvåker grunnvannsnivået og poretrykk under anleggsarbeidene. Poretrykksmålere og vanninfltrasjonsbrønner etableres på kjøpers utvalgte steder i og langs anleggsområdet.

Kjøper gjennomfører setningsmålinger på bygninger vist i underliggende kartustnitt:



Det ble montert målebolter i de bygg som inngår i setningsmålinger i perioden 2020-2021. Måleintervall vil variere i takt med lokasjon og intensitet til de pågående anleggsarbeidene.

Kjøper overvåker vibrasjoner fra spregning, spunting og pigging ved hjelp av vibrasjonsmålere. Vibrasjonsmålere plasserer etter kjøpers skjønn der det er hensiktsmessig i anlegget. Grenseverdier for vibrasjoner for bygninger er basert på NS8141:2001 «Vibrasjoner og støt. Måling av svingehastighet og beregning av veiledende grenseverdier for å unngå sakde på byggverk.» Grenseverdiene er gitt på tegningene V50501-V50503 og gjelder for alle arbeider på anelgget.

Offentlige data fra overvåkningene utleveres etter forespørsel fra eier.

6. Nødvendige omkostninger til juridisk og sakkyndig bistand

Kjøper bærer eiers nødvendige omkostninger til juridisk og sakkyndig bistand i forbindelse med fremforhandling av denne avtalen. Ved skjønn gjelder skjønnslovens regler for ekspropriasjonsskjønn.

7. Renter

Kjøper betaler flat rente av den erstatningen eieren eventuelt har til gode. Rentefoten som partene blir enige om, tas inn i kjøpekontrakten (jf. punkt 3). Rentene blir regnet fra den datoen da denne avtalen er undertegnet av begge parter, til det endelige oppgjøret finner

sted (jf. ekspropriasjonserstatningsloven § 10). Hvis partene ikke inngår kjøpekontrakt, skal rentefoten fastsettes i skjønnet.

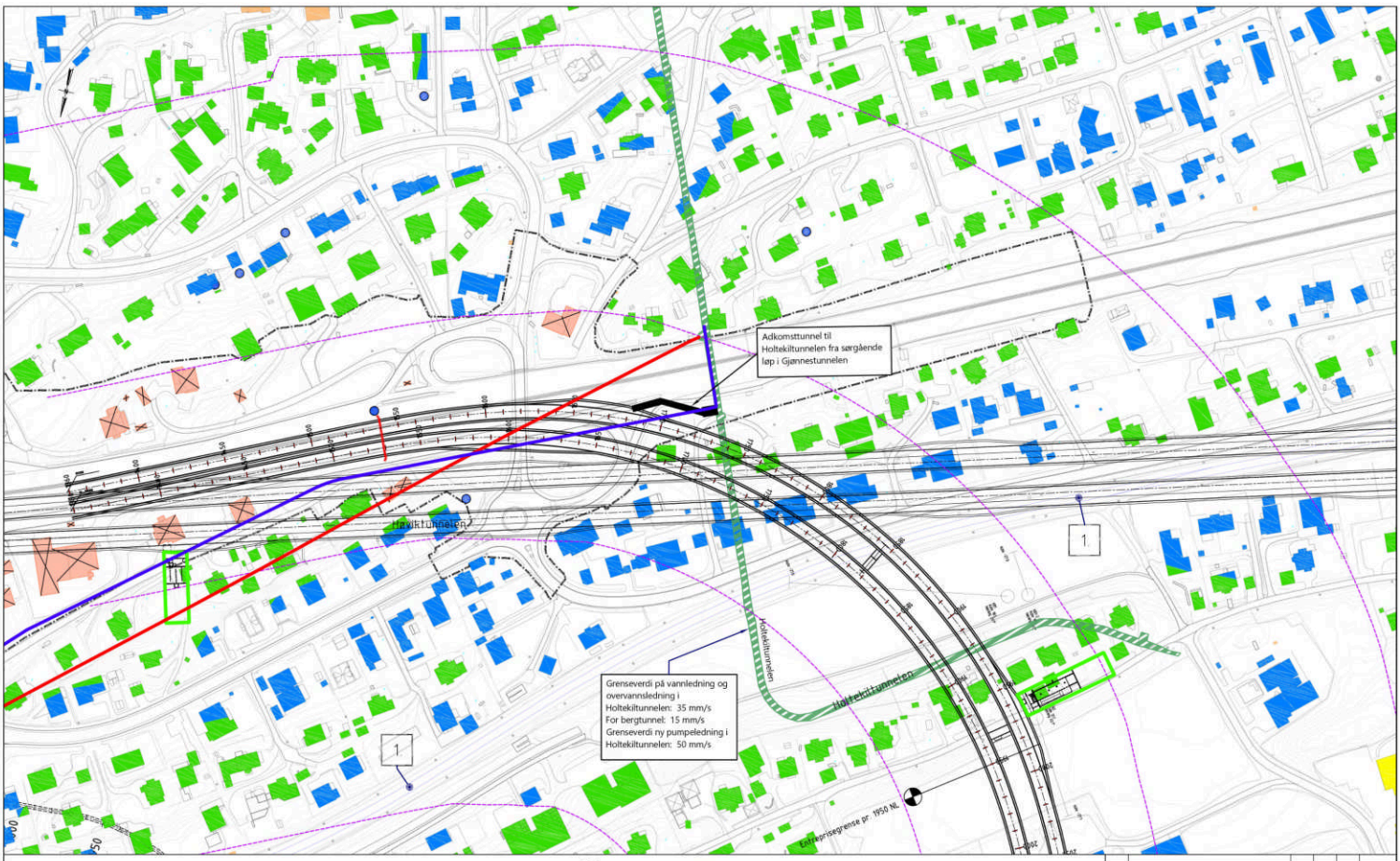
8. Registrering i det offentlige eiendomsregisteret - matrikkelen

Kjøper sender melding til kommunen om at denne avtalen er inngått, slik at avtalen blir registrert i matrikkelen (jf. matrikkelloven § 22). Registreringen blir fjernet fra matrikkelen når oppmålingen og matrikkelføringen er fullført.

9. Underskrifter

Denne kontrakten er underskrevet i 2 eksemplar, ett til hver av partene.

Eier:	**Kjøper:**
.....	.....
Dato	Dato
.....	.....
Søråsen Boligsameie	for Staten ved Statens vegvesen



TEGNFORKLARING:

Antatt fundamentert på løsmasse
- Sprengning + peling/spunting med fallodd, v = 12 mm/s
- Pigging + peling/spunting med vibrolodd, v = 10 mm/s

Antatt fundamentert på berg
- Sprengning + peling/spunting med fallodd, v = 35 mm/s
- Pigging + peling/spunting med vibrolodd, v = 25 mm/s

Fundamentert på peler til berg
- Sprengning + peling/spunting med fallodd, v = 35 mm/s
- Pigging + peling/spunting med vibrolodd, v = 25 mm/s

Tekniske installasjoner langs jernbane
- 1 Sprengning + peling/spunting med fallodd, v = 10 mm/s
- Pigging + peling/spunting med vibrolodd, v = 8 mm/s
- Holtekiltunnelen Bergtunnel krav v = 15 mm/s Ledninger krav, se egen tekstboks
- Påhugg bergtunnel

A 1:1000

- 50 m og 200 m avstand til tunnel (vegg).
- Anleggsgrense
- Berguttak for tekniske rom og sedimentasjonsbasseng
- Ny pumpeledning for spillvann, v = 50 mm/s (E102)
- Eksisterende pumpeledning for spillvann v = 150 mm/s, ledningen utgår når ny pumpeledning er etablert i E102

BEMERKNINGER

For bygg med antatt forskjellig fundamentering, er det laveste vibrasjonsgrense som er gjeldende.

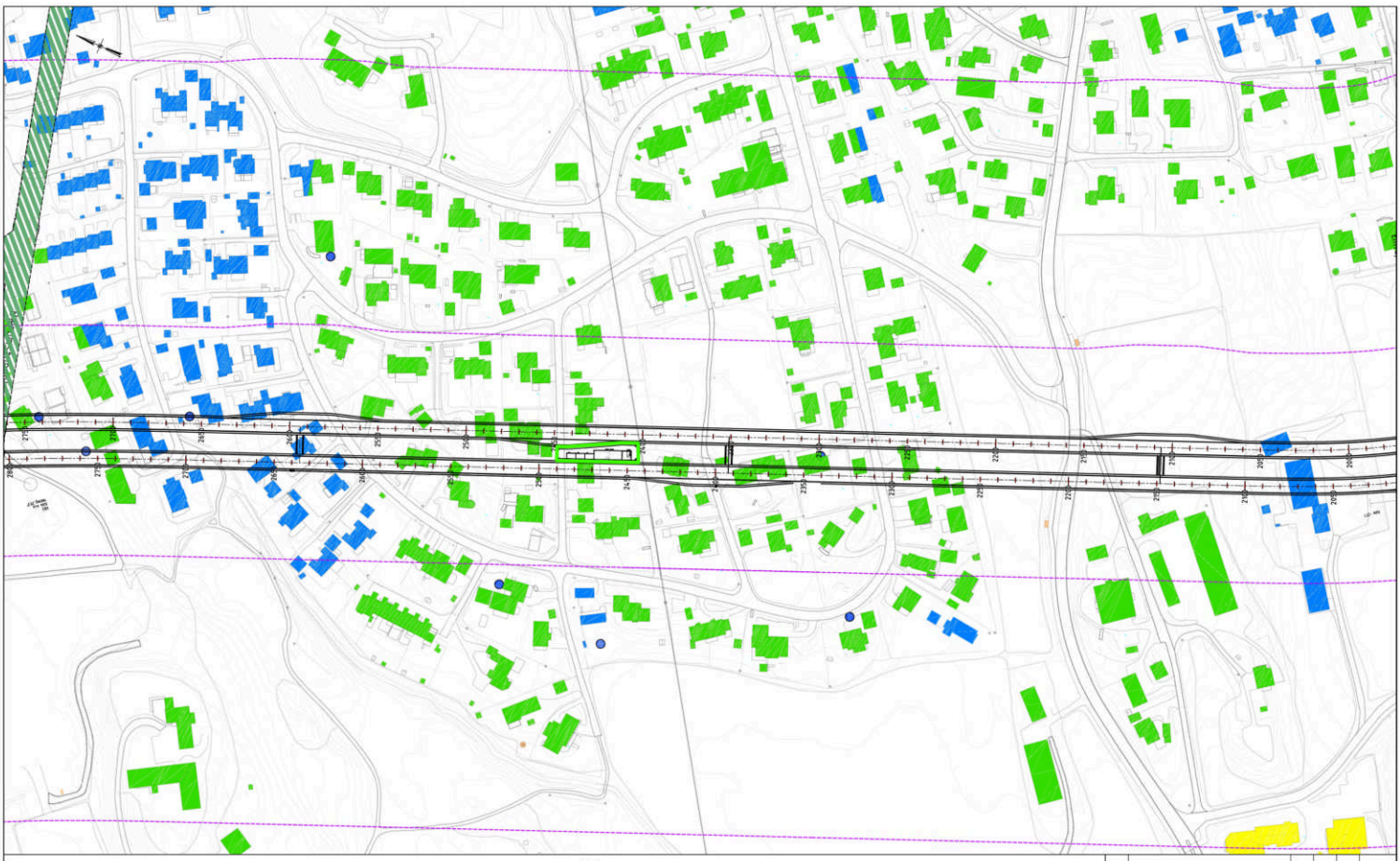
3	Første høringsutgave	KJA	VK	BRS	15-03-2020
2	Justert ut fra skisse tegningsserie	KJA	VK	BRS	23-09-2020
Rev.	Revisjonen gjelder	Utarb.	Kontr.	Godkjent	Rev. dato

Statens vegvesen

Tegningsdato: 17-02-2020
Tegner: Tom Hedalen
Prosjekt for: Utbygging
Prosjekt av: Asbj. Jørkstam NGI
AutoCAD-versjon: 2018
Prosjektnr.: 100536
Prosjektfase: –
Arkivreferanse: –
Målestokk ark: 1:1000
Koordinatsystem: EUREF89 NTM 15 / NN2000
Tegningsnr. / revisjonsbokstav: V50501 3

E18 Vestkorridoren Lysaker – Ramstadsletta
E105 Gjønnestunnelen
Vibrasjonsgrenser
Del 1
Gjønnestunnelen
Konkurransegrunnlag

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
KJA	VK	BRS	11850



TEGNFORKLARING:

Antatt fundamentert på løsmasse
- Sprengning + peling/spunting med falladd, v = 12 mm/s
- Pigging + peling/spunting med vibroladd, v = 10 mm/s

Antatt fundamentert på berg
- Sprengning + peling/spunting med falladd, v = 35 mm/s
- Pigging + peling/spunting med vibroladd, v = 25 mm/s

Fundamentert på peler til berg
- Sprengning + peling/spunting med falladd, v = 35 mm/s
- Pigging + peling/spunting med vibroladd, v = 25 mm/s

Bærumstunnelen: 15 mm/s
VEAS-tunnelen: 15 mm/s

Påhugg bergtunnel

50 m og 200 m avstand til tunnel (vegg).

Anleggsgrense

Berguttak for tekniske rom og sedimentasjonsbasseng

A 1:1000

BEMERKNINGER

For bygg med antatt forskjellig fundamentering, er det laveste vibrasjonsgrense som er gjeldende.

3	Første høringsutgave	KJA	VK	BRS	15-03-2020
2	Justert utkast tegningsserie	KJA	VK	BRS	23-09-2020
Rev.	Revisjoner gjelder	Utarb.	Kontr.	Godkjent	Rev. dato

Statens vegvesen

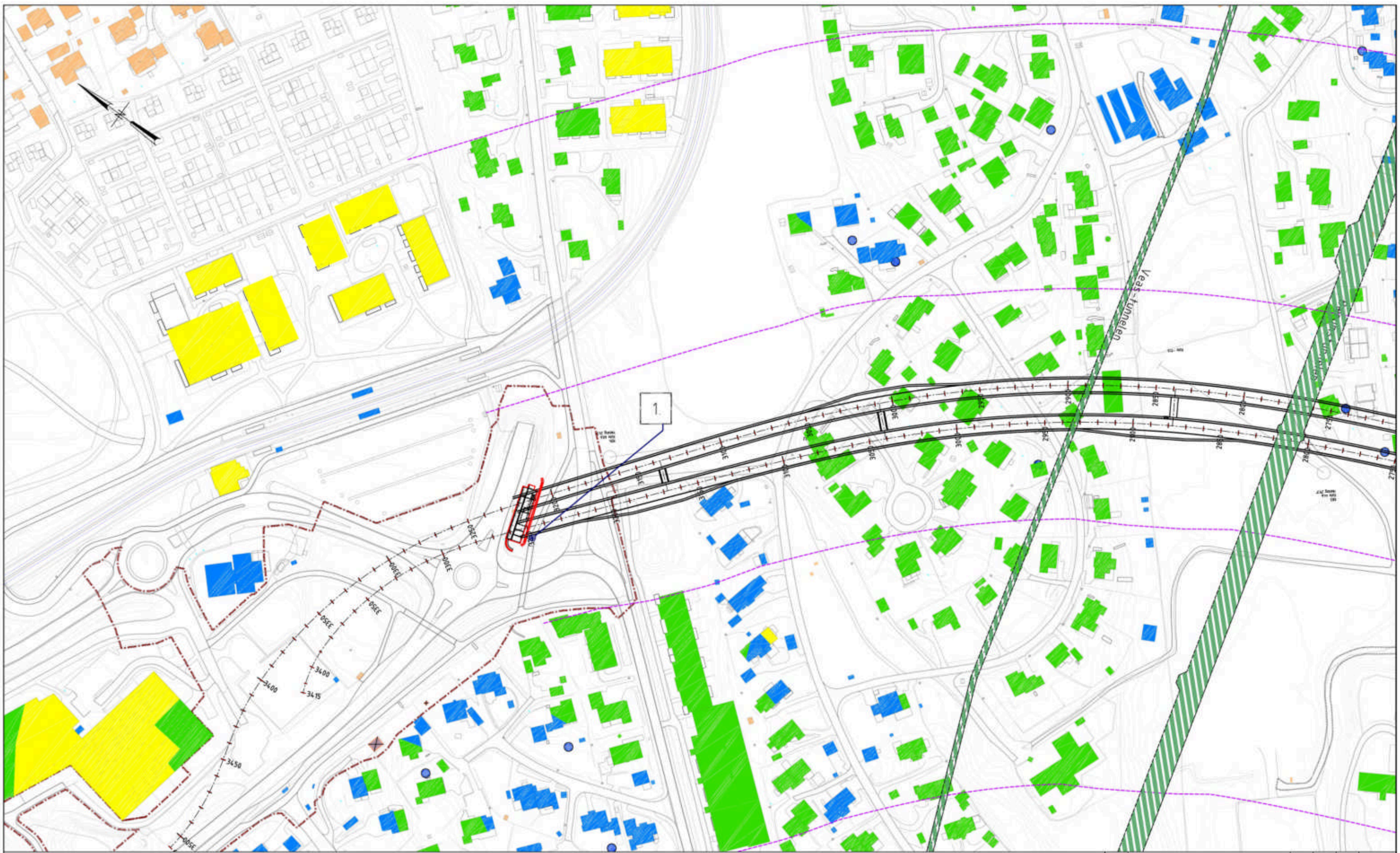
Tegningsdato: 17-02-2020
Tegner: Tom Hedalen
Prosjekt for: Utbygging
Prosjekt av: Aas-Jakobsen NGI
AAS-JAKOBSEN
Prosjektnr.: 100536
Prosjektfase: –
Arkivreferanse: –
Målestokk ark: 1:1000
Koordinatsystem: EUREF89 NTM 15 / NN2000
Tegningsnr. / revisjonsbokstav: V50502 3

E18 Vestkorridoren Lysaker – Ramstadsletta
E105 Gjønnestunnelen

Vibrasjonsgrenser

Del 2
Gjønnestunnelen
Konkurransegrunnlag

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
KJA	VK	BRS	11850



TEGNFORKLARING:

Antatt fundamentert på løsmasse	(blå)	Sprengning + peling/spunting med fallodd, v = 12 mm/s Pigging + peling/spunting med vibrolodd, v = 10 mm/s
Antatt fundamentert på berg	(grønn)	Sprengning + peling/spunting med fallodd, v = 35 mm/s Pigging + peling/spunting med vibrollodd, v = 25 mm/s
Fundamentert på peler til berg	(gul)	Sprengning + peling/spunting med fallodd, v = 35 mm/s Pigging + peling/spunting med vibrollodd, v = 25 mm/s
1.		Sprengning + peling/spunting med fallodd, v = 100 mm/s Pigging + peling/spunting med vibrollodd, v = 80 mm/s
(skravert)		Bærumstunnelen: 15 mm/s VEAS-tunnelen: 15 mm/s
(rød)		Påhugg bergtunnel
(stiplet linje)		50 m og 200 m avstand til tunnel (vegg)
(strek-prikk)		Anleggsgrense
(grønn linje)		Berguttak for tekniske rom og sedimentasjonsbasseng

BEMERKNINGER:

For bygg med antatt forskjellig fundamentering, er det laveste vibrasjonsgrense som er gjeldende.

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb.	Kontr.	Godkjent	Rev. dato
3	Første høringsutgave	KJA	VK	BRS	15-03-2020
2	Justert utkast tegningsperm	KJA	VK	BRS	23-09-2020

Statens vegvesen

E18 Vestkorridoren Lysaker – Ramstadsletta
E105 Gjønnestunnelen

Vibrasjonsgrenser
Del 3
Gjønnestunnelen
Konkurransegrunnlag

Tegningsdato	17-02-2020
Bestiller	Tom Hedalen
Produsert for	Utbygging
Produsert av	Aas-Jakobsen NGI
Prosjektnr.	100536
Prosjektfase	–
Arkivreferanse	–
Målestokk (A1)	1:1000
Koordinatsystem	EUREF89NTM10/NN2000
Tegningsnr. / revisjonsbokstav	V50503 3

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Kontraktsnr.
KJA	VK	BRS	11850

Vegnummer: E18
Kommune: Bærum
Prosjekt: 2014-338
Prosjekt økonomi: B11827
Saksnummer: 20/5467
Saksbehandler:

Avtale om tiltredelse og avtaleskjønn

Kjøper:
Staten ved Statens vegvesen

Eier:
, eier av gnr. bnr. i Bærum kommune
Adresse:

1. **Avtalen gjelder**
   Eieren gir kjøper tillatelse til å tiltre nødvendig grunn av eiendommen for å gjennomføre bygging av: E18, prosjektet Lysaker - Ramstadsletta. Det vil si at eier gir kjøper råderett over denne delen av eiendommen slik at anleggsarbeidene kan komme i gang, selv om erstatningen ennå ikke er fastsatt.

   Inngrepet/avståelsen går fram av reguleringsplan E18-korridoren Lysaker - Ramstadsletta med tverrforbindelse Gjønnes - Fornebu godkjent 31.05.2017.

2. **Spesielle vilkår ved avtalen**
   Tilstandsbesiktigelse er planlagt utført innen utløpet av juni 2024. Tilstandsbesiktigelse skal uansett gjennomføres i god tid før det kan oppstå skader fra anlegget. Konsulentfirmaet som utfører tilstandsbesiktigelsene, kontakter grunneier direkte og avtaler tidspunkt for gjennomføringen.

   Hensikten med besiktigelsen er å dokumentere eiendommens tilstand og eventuelle bygningsmessige skader før anleggsstart.

3. **Kjøpekontrakt**
   Dersom kjøper og eier på et senere tidspunkt blir enige om erstatningen, inngår partene en kjøpekontrakt.

4. **Avtaleskjønn**
   Hvis partene ikke blir enige om en kjøpekontrakt, er partene enige om at erstatningen skal fastsettes ved rettslig skjønn (avtaleskjønn) etter skjønnsloven § 4. Et eventuelt avtaleskjønn skal bygge på ekspropriasjonsrettslige prinsipper.

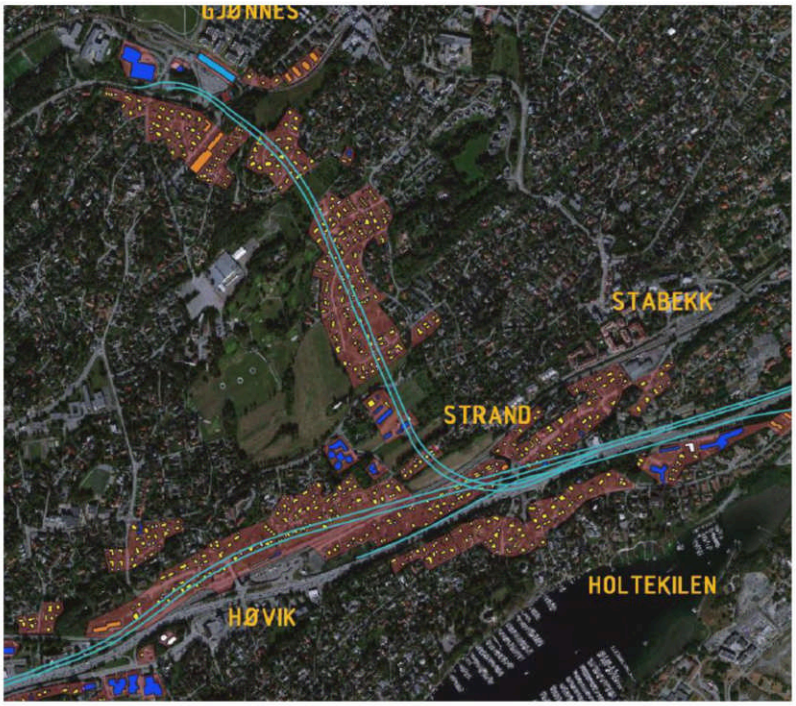
   Kjøper sørger for nødvendig bevissikring med sikte på et eventuelt skjønn.

5. Anleggsgjennomføringen

Informasjon om anleggsarbeidene og støyende ativiteter er tilgjengelig for eier på internett (på avtaletidspunkt https://Bulder.vegevesen.no).

Kjøper overvåker grunnvannsnivået og poretrykk under anleggsarbeidene. Poretrykksmålere og vanninfltrasjonsbrønner etableres på kjøpers utvalgte steder i og langs anleggsområdet.

Kjøper gjennomfører setningsmålinger på bygninger vist i underliggende kartustnitt:



Det ble montert målebolter i de bygg som inngår i setningsmålinger i perioden 2020-2021. Måleintervall vil variere i takt med lokasjon og intensitet til de pågående anleggsarbeidene.

Kjøper overvåker vibrasjoner fra spregning, spunting og pigging ved hjelp av vibrasjonsmålere. Vibrasjonsmålere plasseres etter kjøpers skjønn der det er hensiktsmessig i anleggsområdet. Grenseverdier for vibrasjoner for bygninger er basert på NS8141:2001 «Vibrasjoner og støt. Måling av svingehastighet og beregning av veiledende grenseverdier for å unngå sakde på byggverk.» Grenseverdiene er gitt på tegningene V50501-V50503 og gjelder for alle arbeider på anelgget.

Offentlige data fra overvåkningene utleveres etter forespørsel fra eier.

6. Nødvendige omkostninger til juridisk og sakkyndig bistand

Kjøper bærer eiers nødvendige omkostninger til juridisk og sakkyndig bistand i forbindelse med fremforhandling av denne avtalen. Ved skjønn gjelder skjønnslovens regler for ekspropriasjonsskjønn.

7. Renter

Kjøper betaler flat rente av den erstatningen eieren eventuelt har til gode. Rentefoten som partene blir enige om, tas inn i kjøpekontrakten (jf. punkt 3). Rentene blir regnet fra den

datoen da denne avtalen er undertegnet av begge parter, til det endelige oppgjøret finner sted (jf. ekspropriasjonserstatningsloven § 10). Hvis partene ikke inngår kjøpekontrakt, skal rentefoten fastsettes i skjønnet.

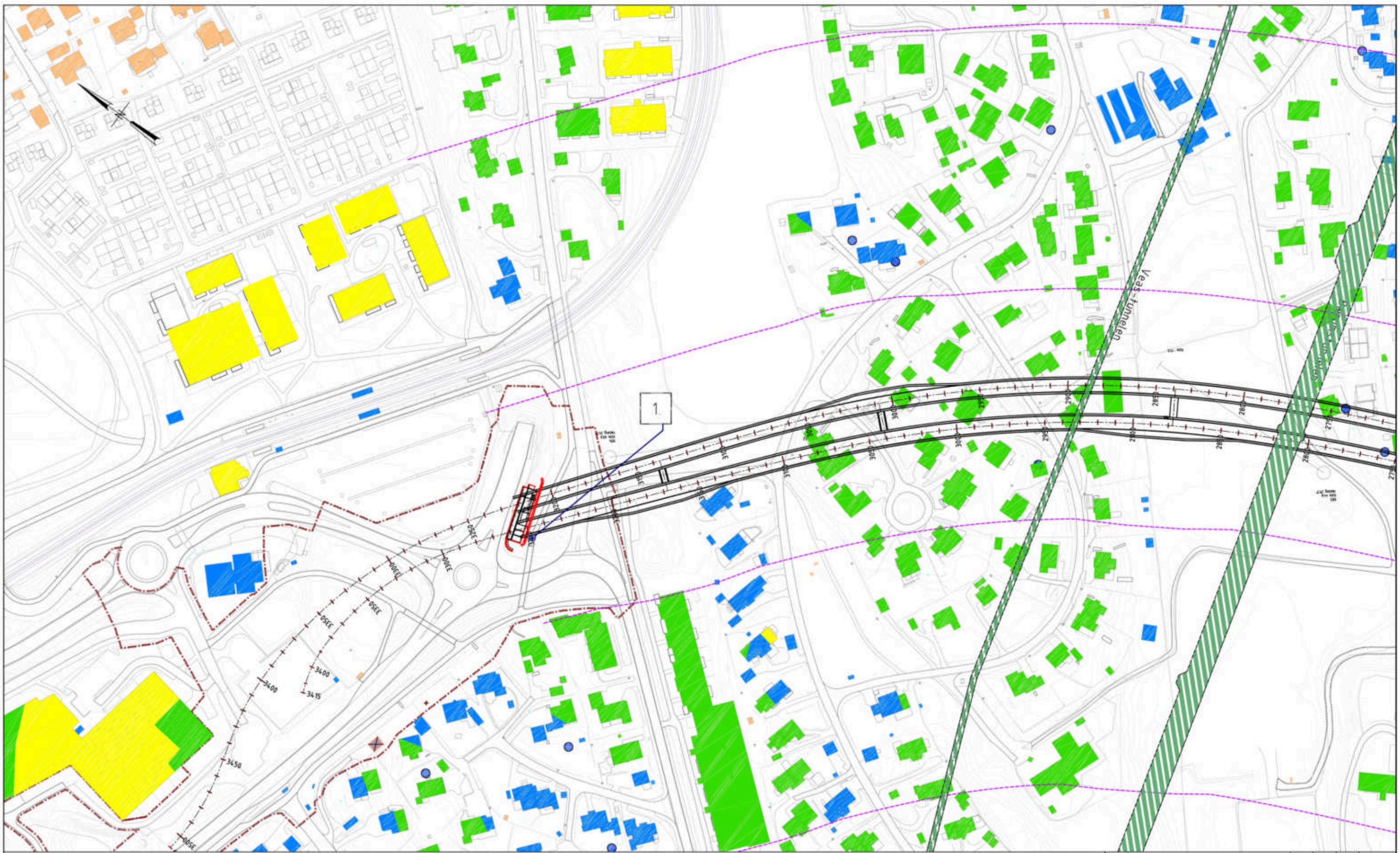
8. Registrering i det offentlige eiendomsregisteret - matrikkelen

Kjøper sender melding til kommunen om at denne avtalen er inngått, slik at avtalen blir registrert i matrikkelen (jf. matrikkelloven § 22). Registreringen blir fjernet fra matrikkelen når oppmålingen og matrikkelføringen er fullført.

9. Underskrifter

Denne kontrakten er underskrevet i 2 eksemplar, ett til hver av partene.

Eier:	**Kjøper:**
.....	.....
Dato	Dato
.....	.....
	for Staten ved Statens vegvesen
.....	
Bankkontonummer til selger	



TEGNFORKLARING:

Antatt fundamentert på løsmasse	(blå)	Sprengning + peling/spunting med fallodd, v = 12 mm/s Pigging + peling/spunting med vibrolodd, v = 10 mm/s
Antatt fundamentert på berg	(grønn)	Sprengning + peling/spunting med fallodd, v = 35 mm/s Pigging + peling/spunting med vibrollodd, v = 25 mm/s
Fundamentert på peler til berg	(gul)	Sprengning + peling/spunting med fallodd, v = 35 mm/s Pigging + peling/spunting med vibrollodd, v = 25 mm/s
1.		Sprengning + peling/spunting med fallodd, v = 100 mm/s Pigging + peling/spunting med vibrollodd, v = 80 mm/s
(skravur)		Bærumstunnelen: 15 mm/s VEAS-tunnelen: 15 mm/s
)		Påhugg bergtunnel
- - - -		50 m og 200 m avstand til tunnel (vegg).
-·-·-		Anleggsgrense
———		Berguttak for tekniske rom og sedimentasjonsbasseng

A 1:1000

BEMERKNINGER:

For bygg med antatt forskjellig fundamentering, er det laveste vibrasjonsgrense som er gjeldende.

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb.	Kontr.	Godkjent	Rev. dato
3	Første høringsutgave	KJA	VK	BRS	15-03-2020
2	Justert utkast tegningsperre	KJA	VK	BRS	23-09-2020

Statens vegvesen

E18 Vestkorridoren Lysaker – Ramstadsletta

E105 Gjønnestunnelen

Vibrasjonsgrenser

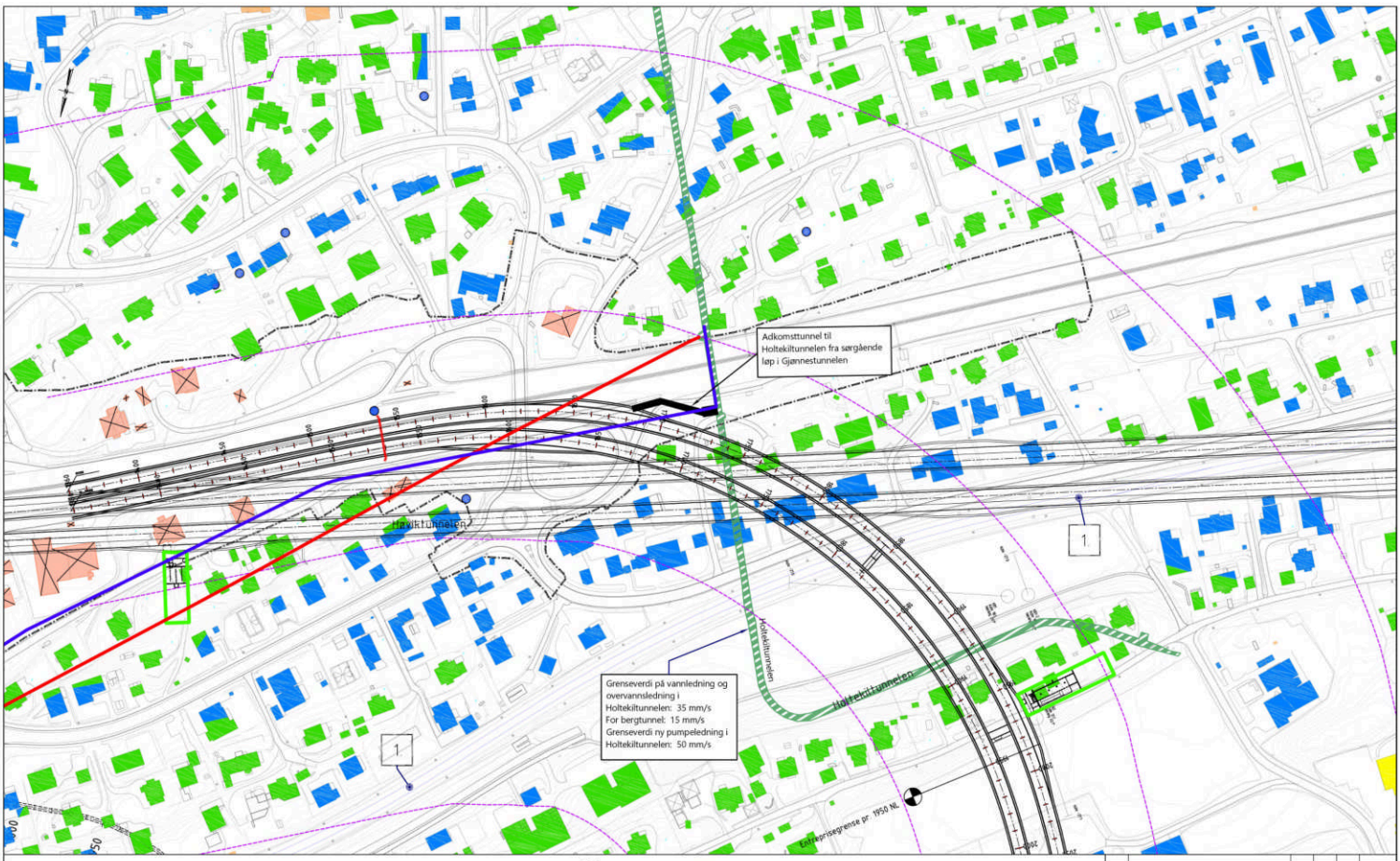
Del 3

Gjønnestunnelen

Konkurransegrunnlag

Tegningsdato	17-02-2020
Bestiller	Tom Hedalen
Produsert for	Utbygging
Produsert av	Aas-Jakobsen NGI
Prosjektnr.	100536
Prosjektfase	–
[illegible]	–
Målestokk (A1)	1:1000
Koordinatsystem	EUREF89NTM10/NN2000
Tegningsnr. / revisjonsbokstav	V50503 3

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	[illegible]
KJA	VK	BRS	11850



TEGNFORKLARING:

Antatt fundamentert på løsmasse
- Sprengning + peling/spunting med fallodd, v = 12 mm/s
- Pigging + peling/spunting med vibrolodd, v = 10 mm/s

Antatt fundamentert på berg
- Sprengning + peling/spunting med fallodd, v = 35 mm/s
- Pigging + peling/spunting med vibrolodd, v = 25 mm/s

Fundamentert på peler til berg
- Sprengning + peling/spunting med fallodd, v = 35 mm/s
- Pigging + peling/spunting med vibrolodd, v = 25 mm/s

Tekniske installasjoner langs jernbane
- 1 Sprengning + peling/spunting med fallodd, v = 10 mm/s
- Pigging + peling/spunting med vibrolodd, v = 8 mm/s
- Holtekiltunnelen Bergtunnel krav v = 15 mm/s Ledninger krav, se egen tekstboks
- Påhugg bergtunnel

A 1:1000

- 50 m og 200 m avstand til tunnel (vegg).
- Anleggsgrense
- Berguttak for tekniske rom og sedimentasjonsbasseng
- Ny pumpeledning for spillvann, v = 50 mm/s (E102)
- Eksisterende pumpeledning for spillvann v = 150 mm/s, ledningen utgår når ny pumpeledning er etablert i E102

BEMERKNINGER

For bygg med antatt forskjellig fundamentering, er det laveste vibrasjonsgrense som er gjeldende.

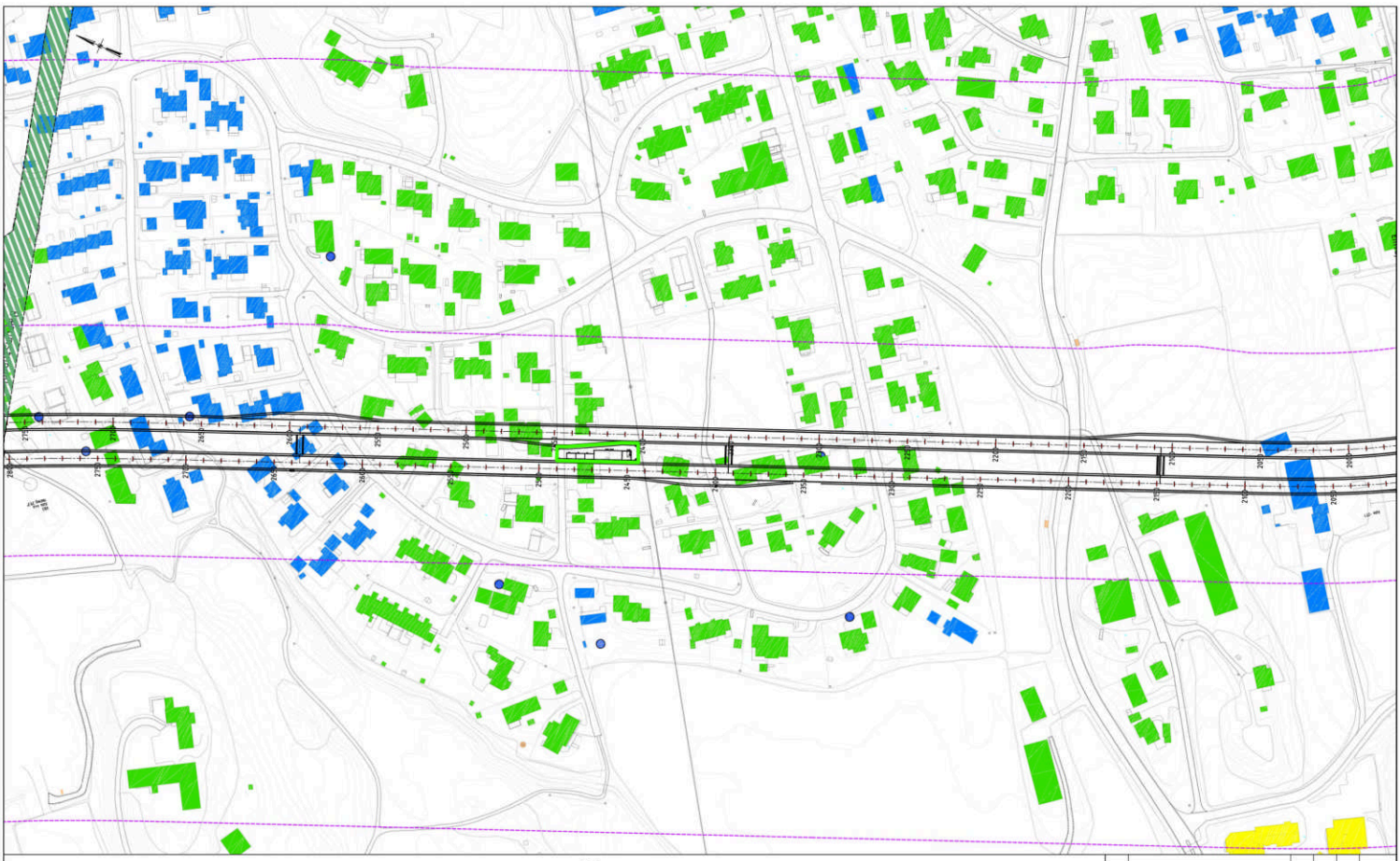
3	Første høringsutgave	KJA	VK	BRS	15-03-2020
2	Justert ut fra skisse tegningsserie	KJA	VK	BRS	23-09-2020
Rev.	Revisjonen gjelder	Utarb.	Kontr.	Godkjent	Rev. dato

Statens vegvesen

Tegningsdato: 17-02-2020
Tegner: Tom Hedalen
Prosjekt for: Utbygging
Prosjekt av: Asbj. Jørkildsen NGI
AutoCAD-versjon: 2018
Prosjektnr.: 180536
Prosjektfase: –
Arkivreferanse: –
Målestokk ark: 1:1000
Koordinatsystem: EUREF89 NTM 15 / NN2000
Tegningsnr. / revisjonsbokstav: V50501 3

E18 Vestkorridoren Lysaker – Ramstadsletta
E105 Gjønnestunnelen
Vibrasjonsgrenser
Del 1
Gjønnestunnelen
Konkurransegrunnlag

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
KJA	VK	BRS	11850



TEGNFORKLARING:

Antatt fundamentert på løsmasse
- Sprengning + peling/spunting med falladd, v = 12 mm/s
- Pigging + peling/spunting med vibroladd, v = 10 mm/s

Antatt fundamentert på berg
- Sprengning + peling/spunting med falladd, v = 35 mm/s
- Pigging + peling/spunting med vibroladd, v = 25 mm/s

Fundamentert på peler til berg
- Sprengning + peling/spunting med falladd, v = 35 mm/s
- Pigging + peling/spunting med vibroladd, v = 25 mm/s

Bærumstunnelen: 15 mm/s
VEAS-tunnelen: 15 mm/s

Påhugg bergtunnel

50 m og 200 m avstand til tunnel (vegg).

Anleggsgrense

Berguttak for tekniske rom og sedimentasjonsbasseng

A 1:1000

BEMERKNINGER

For bygg med antatt forskjellig fundamentering, er det laveste vibrasjonsgrense som er gjeldende.

3	Første høringsutgave	KJA	VK	BRS	15-03-2020
2	Justert utkast tegningsserie	KJA	VK	BRS	23-09-2020
Rev.	Revisjoner gjelder	Utarb.	Kontr.	Godkjent	Rev. dato

Statens vegvesen

Tegningsdato: 17-02-2020
Tegner: Tom Hedalen
Prosjekt for: Utbygging
Prosjekt av: Aas-Jakobsen NGI
AAS-JAKOBSEN
Prosjektnr.: 100536
Prosjektfase: –
Arkivreferanse: –
Målestokk ark: 1:1000
Koordinatsystem: EUREF89 NTM 15 / NN2000
Tegningsnr. / revisjonsbokstav: V50502 3

E18 Vestkorridoren Lysaker – Ramstadsletta
E105 Gjønnestunnelen

Vibrasjonsgrenser

Del 2
Gjønnestunnelen
Konkurransegrunnlag

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
KJA	VK	BRS	11850

Statens vegvesen

Advokatfirmaet DSA as
Pb. 1304 Vika
0112 OSLO

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Utbygging	Lars Harald Låhne / 93243059	20/5467-8065		21.11.2023

E18 Lysaker – Ramstadsletta – mal for tiltredelsesavtaler tunnel

Det vises til e-post av 12.11.2023 med forslag til avtale mal for tiltredelsesavtaler for eiendommene som ligger over de nye tunnelløpene for Høvik- og Gjønnestunnelene.

Spesielle avtalevilkår – anleggsgjennomføringen
For å unngå etterfølgende tolkningsproblemer ønsker vi på generelt grunnlag å gjøre færrest mulige endringer i avtalemalene.

Det stilles krav til hvordan anlegget skal gjennomføres, blant annet i rutinene til vegvesenet, reguleringsplan og utslippstillatelsene fra Statsforvalteren. Statens vegvesen har derfor et omfattende system for å overvåke anleggsdriften. Både målinger og analyser lagres i prosjektet og vil være tilgjengelige på forespørsler fra grunneiere og naboer (for eksempel rystelsesmålinger).

Vi har derfor flyttet og omskrevet innspillene til et eget punkt 6 hvor vi mer generelt opplyser om hva vi skal gjøre mot naboer og grunneiere. Teksten speiler kontraktene som Statens vegvesen har inngått med leverandører eller entreprenører.

Støv- og støy i anleggsperioden
Det antas at grunneierne er bekymret for anleggsdriften. Ved behov kan informasjonen under også gjennomgås i møte med deg og eventuelle interesserte grunneiere.

Støy- og støvmålere står utplassert på hensiktsmessige steder i anlegget. Tunnelene skal drives fra henholdsvis Gjønnes, Ramstadsletta og Strand. Med mindre eiendommene ligger i nærheten av anleggsområder i dagsoner, blir det ikke være nedfallsstøv fra tunelldrivningen.

Statens vegvesen har i rapport X_519 Bygge og anleggsstøy – Overordnet vurdering av innendørs støy (vedlagt) laget prognoser for innendørs bygge- og anleggsstøy (herunder

Postadresse
Statens vegvesen
Utbygging
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00

firmapost@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

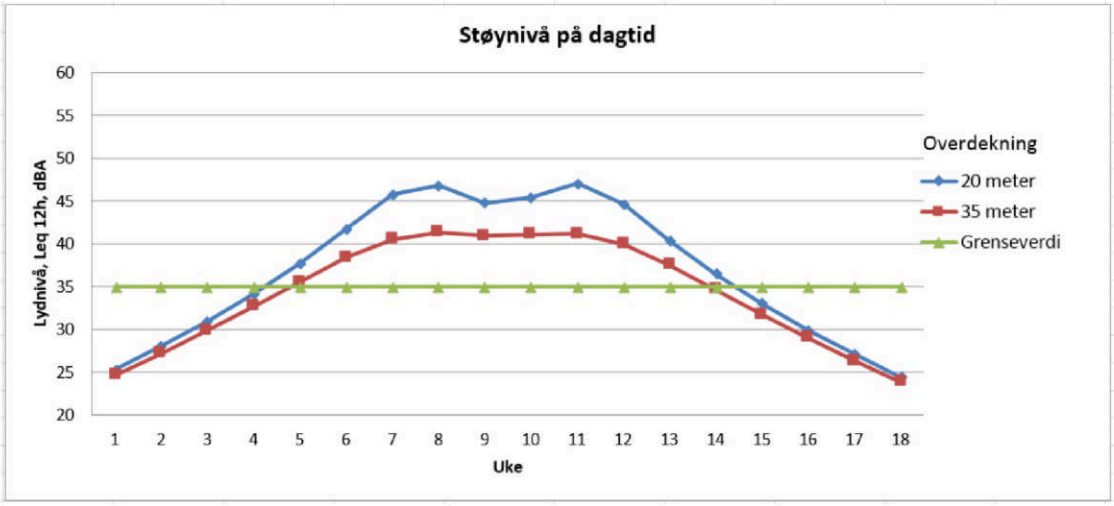
Kontoradresse

0000

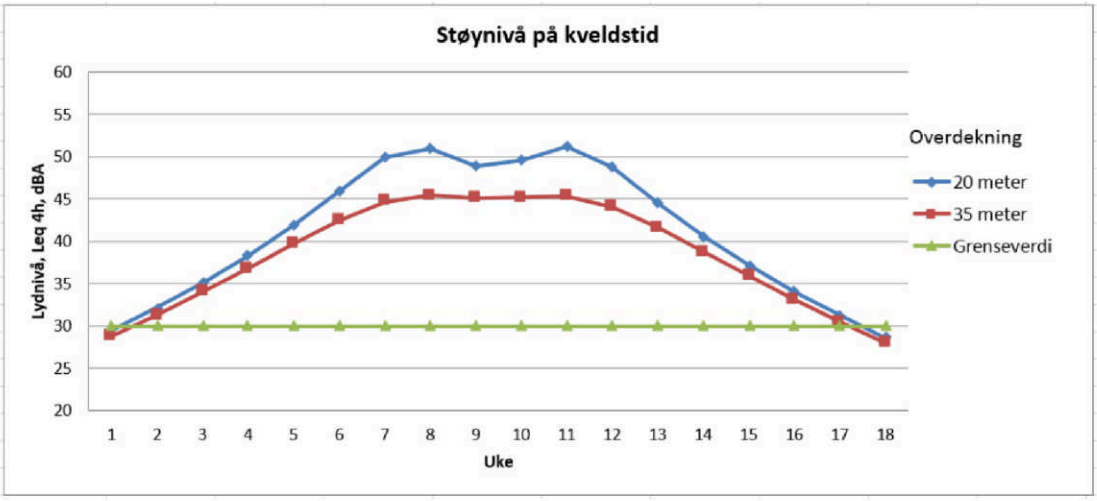
Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

strukturstøy fra tunneldrivingen). Rapporten og vedlegg C til rapporten er vedlagt. X_519 er blant annet basert på rapport X_514 Bygge- og anleggsstøy E105 Gjønnestunnelen, rapport X_512 Bygge- og anleggsstøy E103 Strand – Ramstadsletta og rapport X_511 Bygge- og anleggsstøy – E102 Fornebukrysset–Strand. Disse rapporten vedlegges. Det understrekes at både X_519, X_514 og X_511 er utarbeidet før entreprenører er kontrahert og bygger derfor på den antatte gjennomføringen av anlegget da rapportene ble produsert.

Rapport X_519 sier i siste del av punkt 3 en del om strukturstøy. Det er antatt at struktursøyen fra tunnelene vil kunne gi overskridelser av grenseverdiene med inntil 8 uker på dagtid og 14 uker på kveldstid. Dette er også nærmere utdypet i rapportene X_511, X_512 og X_514 hvor det i tillegg pekes på spesielle områder som vil være særlig eksponert for strukturstøy. En god illustrasjon på hvordan strukturstøy kan påvirke overflateeiendommene er gitt i figur 13 i rapport X_512 Bygge- og anleggsstøy E103 Strand – Ramstadsletta figur 13 og 14:



Figur 13: Beregnet strukturstøynivå på dagtid fra tunnelarbeider i boliger over tunnelen.



Figur 14: Beregnet strukturstøynivå på kveldstid fra tunnelarbeider i boliger over tunnelen.

For luftoverført anleggsstøy har vi gjennomført måling av støy som viser at prognosene i X_519 er konservative, i den forstand at rapporten estimerer høyere støy enn det som måles. Dette passer også godt med formålet bak rapporten, som er å identifisere boliger som kan få støy fra anlegget over grenseverdiene. Det understrekes også at alle rapportene må anses som grove estimater.

Når det gjelder strukturstøy har vi ikke gjennomført målinger. Erfaringene så langt fra E103 er at naboer opplever liten sjenanse fra boring og pigging, selv om anleggsarbeidene i tunnelene går hele døgnet. Det presiseres også at rapport X_519 gir en grov oversikt på et overordnet nivå. Rapporten operer med konservative inngangsdata, slik at den beregnede støyen med stor sannsynlighet ligger høyere enn den faktiske støyen. Videre har støy fra sprengninger relativt stor betydning for beregnet ekvivalent støynivå, selv om støyen er kortvarig.

Statens vegvesen gjør mye for å redusere støyulempene. Det stilles blant annet krav til entreprenør om å bruke støysvakt utstyr. Det er allikevel umulig å gjennomføre prosjektet uten å overskride grenseverdiene for støy. Ved overskridelse av grenseverdiene for støy, er informasjon og dialog et effektivt tiltak for å forebygge og redusere støyplager. Prosjektet holder med jevne mellomrom åpne dager for naboer, hvor Statens vegvesen, entreprenør og Bærum kommune informerer om prosjektet. Videre har Statens vegvesen og entreprenør egne nabokontakter som svarer på spørsmål om anleggsgjennomføringen. Det publiseres støyprognoser på internett i en digital støykalender (https://bulder.vegvesen.no). De som ønsker det kan også abonnere kostnadsfritt på https://nabovarsling.no/E18vk og motta varsling på SMS før sprengninger. Det finnes også mye informasjon om anleggsarbeidene på hjemmesidene til Statens vegvesen (https://www.vegvesen.no/vegprosjekter/europaveg/e18vestkorridoren/lysaker-ramstadsletta/) og på vår facebook side.

Overføring av kompetanse til skjønnsretten – innløsning

Vi kan og ønsker ikke regulere overføring av kompetanse til skjønnsretten i avtalen. Utbygging har ikke fullmakt til å overføre kompetansen og det er derfor tatt ut av avtaleforslaget.

Anleggsskader

Skade og ulempe på gjenværende eiendom oppstått under anleggsperioden, kan behandles i skjønnssaken, slik det følger av HR-2016-1114-U. Det er derfor ikke nødvendig å presisere dette særskilt siden dette faller inn under de alminnelige ekspropriasjonsrettslige prinsippene.

Utbygging
Med hilsen

Låhne Lars Harald
Rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Karoline Aamot

Fra: Thorstein Vale Opdal <opdal@advokatdsa.no>
Sendt: torsdag 7. desember 2023 15:45
Til: Søråsen Boligsameie
Kopi: Ulf Valheim; Solveig Borthen; Pål Martin Sand
Emne: Utbygging av Høvik- og Gjønnestunnelen - avtaleutkast
Vedlegg: 2023-12-07 Utkast til avtale om tiltredelse.pdf; E18VK_E105_V50501.pdf; E18VK_E105_V50502.pdf; E18VK_E105_V50503.pdf; 2023-11-21 E18 Lysaker - Ramstadsletta - Brev om tiltredelsesavtaler fra Statens vegvesen.pdf

Til grunneiere berørt av Høvik- og Gjønnestunnelen.

Vi viser til tidligere dialog og befaringer i forbindelse med Statens vegvesens erverv av grunn og rettigheter til utbygging av Høvik- og Gjønnestunnelen.

Før Staten kan gjennomføre tunnelarbeidene, må de som kjent enten ekspropriere rettighetene i grunnen eller inngå avtale med hver enkelt grunneier. Som vi har redegjort for tidligere, mener vi det er mest hensiktsmessig for grunneierne å inngå tiltredelsesavtaler nå og komme tilbake til endelig erstatningsfastsettelse senere.

Vi har derfor siden sist hatt dialog med Statens vegvesen knyttet til vilkårene for en slik avtale. Vedlagt finner dere Statens utkast til tiltredelsesavtale med våre endringsforslag i rødt. Vil har ikke fått endelig godkjenning av disse endringene fra Statens vegvesen, og har naturligvis heller ikke akseptert noe på vegne av grunneierne. Vi tror imidlertid punktene vil kunne aksepteres av Staten og mener avtaleutkastet med det er forbedret på en slik måte at vi kan anbefale at avtalene inngås.

Kort om utkastet og endringene
Avtalen gir Staten rett til å bygge tunnelen mot at grunneier forbeholder seg rett til erstatning for verditap, anleggsskader mv. som måtte oppstå som følge av tiltaket. Erstatningen fastsettes etter ekspropriasjonsrettslige prinsipper, noe som bl.a. innebærer at grunneier kan kreve at skjønnsretten fastsetter erstatningen, og at Staten dekker alle grunneiers nødvendige kostnader til teknisk og juridisk bistand i den forbindelse.

I punkt 2 har vi foreslått et vilkår om at Staten plikter å tilby fysisk besiktigelse av alle eiendommene før arbeidet under den enkelte eiendom påbegynnes. Hensikten med vilkåret er å dokumentere eiendommens tilstand og eventuelle bygningsmessige skader før anleggsstart.

Vi har også foreslått å avtalefeste enkelte øvrige krav til dokumentasjon og informasjon, bl.a. knyttet til informasjon om støy, vibrasjonsmålinger, overvåkning av setninger og grunnvannsnivå (pkt. 5).

Prosessen videre
I tillegg til selve avtaleutkastet, vedlegges også rapporter med grenseverdier for vibrasjoner og tilbakemeldinger fra Statens vegvesen. Rapporter om bygge og anleggsstøy kan oversendes på forespørsel pga. filstørrelser.

Torsdag neste uke planlegger vi å sende avtaleutkastet med våre endringsforslag til Statens vegvesen for deres godkjenning. Vi ber derfor om eventuelle innspill til vårt utkast fra grunneierne senest onsdag 13. desember. Dersom Staten aksepterer alle endringer, vil vi anbefale grunneierne å signere avtalen. Dere vil da få nærmere informasjon knyttet til det praktiske rundt selve signeringen.

Om noen skulle ha spørsmål eller ønske en samtale om avtaleutkastet eller prosessen for øvrig, er det bare å kontakte meg på tlf. 99 27 26 29.

Vennlig hilsen

Thorstein Vale Opdal

Advokat / Partner

www.advokatdsa.no

DSA

Dæhlin Sand
Advokatfirma

Universitetsgata 1 | Postboks 604 Sentrum, 0106 Oslo
Mob +47 992 72 629
Sentralbord +47 480 13 513

This e-mail message is for the sole use of the intended recipient(s) and may contain confidential and privileged information. Any unauthorised review, disclosure or distribution is prohibited. If you are not the intended recipient, please contact the sender by reply e-mail, delete the e-mail and destroy all copies of the original message.

Karoline Aamot

Fra: Thorstein Vale Opdal <opdal@advokatdsa.no>
Sendt: torsdag 14. desember 2023 16:24
Til: Søråsen Boligsameie
Kopi: Ulf Valheim; Solveig Borthen; Pål Martin Sand; odd petter pettersen,wang; John Arvid Lippestad; Jan Henrik; Anita Capjon Bergh
Emne: SV: Utbygging av Høvik- og Gjønnestunnelen - avtaleutkast

Hei,

Takk for tilbakemelding, vi har videreformidlet dette.

Når det gjelder støy fra ferdig tunnel skriver SVV at vibrasjoner fra vanlig veitrafikk normalt ikke gir følbare vibrasjoner eller hørbar strukturstøy i boliger og annen bebyggelse, og det forventes ikke at vibrasjoner og strukturstøy fra veitrafikk på den fremtidige strekningen E18 Lysaker – Ramstadsletta vil gi strukturstøy eller vibrasjoner over grenseverdiene til nærliggende bygninger. Vi får nok ikke lagt inn i avtaleteksten noen forpliktelse til å foreta slike målinger, men får heller følge opp dette i etterkant dersom det skulle bli et tema.

Vennlig hilsen

Thorstein Vale Opdal
Advokat / Partner

www.advokatdsa.no

DSA

Dæhlin Sand
Advokatfirma

Universitetsgata 1 | Postboks 604 Sentrum, 0106 Oslo
Mob +47 992 72 629
Sentralbord +47 480 13 513

This e-mail message is for the sole use of the intended recipient(s) and may contain confidential and privileged information. Any unauthorised review, disclosure or distribution is prohibited. If you are not the intended recipient, please contact the sender by reply e-mail, delete the e-mail and destroy all copies of the original message.

Fra: Søråsen Boligsameie <sorasenboligsameie@gmail.com>
Sendt: onsdag 13. desember 2023 09:14
Til: Thorstein Vale Opdal <opdal@advokatdsa.no>
Kopi: Ulf Valheim <ulf.valheim@gmail.com>; Solveig Borthen <solveig.borthen@gmail.com>; Pål Martin Sand <sand@advokatdsa.no>; odd petter pettersen,wang <wangpettersen@hotmail.com>; John Arvid Lippestad <john.arvid.lippestad@bokvalitet.no>; Jan Henrik <jan.henrik.mo@gmail.com>; Anita Capjon Bergh <anita.c.bergh@gmail.com>
Emne: Fwd: Utbygging av Høvik- og Gjønnestunnelen - avtaleutkast

Hei,

Vi viser til e-posten mottatt 7. desember hvor det bes om tilbakemelding på avtaleutkast.

De to berørte sameierne i Kleivveien 31 A og B, og styret i Søråsen boligsameie, er enige om at avtaleutkastet, med foreslåtte endringer, bør legges frem for Statens vegvesen, slik dere anbefaler. Det er viktig at det formidles til

Statens vegvesen at en signering av avtalen forutsetter samtykke fra sameiemøtet i Søråsen boligsameie. Vi vil gjennomføre møtet når endelig avtaletekst foreligger.

Valheim ønsker at dere vurderer om det i avtalen bør stå noe om eventuelle målinger og tiltak dersom det skulle oppstå ulemper etter ferdigstilling av tunnelen (for eksempel støy eller vibrasjoner grunnet trafikken). Hvordan ser dere på å foreslå å ta inn dette i avtaleteksten?

Hilsen
Anita Capjon Bergh
styreleder

--
Med vennlig hilsen
Styret i Søråsen Boligsameie

tor. 7. des. 2023 kl. 15:44 skrev Thorstein Vale Opdal <opdal@advokatdsa.no>:

> Til grunneiere berørt av Høvik- og Gjønnestunnelen.
>
> Vi viser til tidligere dialog og befaringer i forbindelse med Statens vegvesens erverv av grunn og rettigheter til utbygging av Høvik- og Gjønnestunnelen.
>
> Før Staten kan gjennomføre tunnelarbeidene, må de som kjent enten ekspropriere rettighetene i grunnen eller inngå avtale med hver enkelt grunneier. Som vi har redegjort for tidligere, mener vi det er mest hensiktsmessig for grunneierne å inngå tiltredelsesavtaler nå og komme tilbake til endelig erstatningsfastsettelse senere.
>
> Vi har derfor siden sist hatt dialog med Statens vegvesen knyttet til vilkårene for en slik avtale. Vedlagt finner dere Statens utkast til tiltredelsesavtale med våre endringsforslag i rødt. Vil har ikke fått endelig godkjenning av disse endringene fra Statens vegvesen, og har naturligvis heller ikke akseptert noe på vegne av grunneierne. Vi tror imidlertid punktene vil kunne aksepteres av Staten og mener avtaleutkastet med det er forbedret på en slik måte at vi kan anbefale at avtalene inngås.
>
> **Kort om utkastet og endringene**
>
> Avtalen gir Staten rett til å bygge tunnelen mot at grunneier forbeholder seg rett til erstatning for verditap, anleggsskader mv. som måtte oppstå som følge av tiltaket. Erstatningen fastsettes etter ekspropriasjonsrettslige prinsipper, noe som bl.a. innebærer at grunneier kan kreve at skjønnsretten fastsetter erstatningen, og at Staten dekker alle grunneiers nødvendige kostnader til teknisk og juridisk bistand i den forbindelse.
>
> I punkt 2 har vi foreslått et vilkår om at Staten plikter å tilby fysisk besiktigelse av alle eiendommene før arbeidet under den enkelte eiendom påbegynnes. Hensikten med vilkåret er å dokumentere eiendommens tilstand og eventuelle bygningsmessige skader før anleggsstart.

Vi har også foreslått å avtalefeste enkelte øvrige krav til dokumentasjon og informasjon, bl.a. knyttet til informasjon om støy, vibrasjonsmålinger, overvåkning av setninger og grunnvannsnivå (pkt. 5).

Prosessen videre

I tillegg til selve avtaleutkastet, vedlegges også rapporter med grenseverdier for vibrasjoner og tilbakemeldinger fra Statens vegvesen. Rapporter om bygge og anleggsstøy kan oversendes på forespørsel pga. filstørrelser.

Torsdag neste uke planlegger vi å sende avtaleutkastet med våre endringsforslag til Statens vegvesen for deres godkjenning. Vi ber derfor om eventuelle innspill til vårt utkast fra grunneierne senest onsdag 13. desember. Dersom Staten aksepterer alle endringer, vil vi anbefale grunneierne å signere avtalen. Dere vil da få nærmere informasjon knyttet til det praktiske rundt selve signeringen.

Om noen skulle ha spørsmål eller ønske en samtale om avtaleutkastet eller prosessen for øvrig, er det bare å kontakte meg på tlf. 99 27 26 29.

Vennlig hilsen

Thorstein Vale Opdal

Advokat / Partner

www.advokatdsa.no

DSA

Dæhlin Sand
Advokatfirma

Universitetsgata 1 | Postboks 604 Sentrum, 0106 Oslo

Mob +47 992 72 629

Sentralbord +47 480 13 513

This e-mail message is for the sole use of the intended recipient(s) and may contain confidential and privileged information. Any unauthorised review, disclosure or distribution is prohibited. If you are not the intended recipient, please contact the sender by reply e-mail, delete the e-mail and destroy all copies of the original message.

Statens vegvesen

Søråsen Boligsameie
Postboks 385
1301 SANDVIKA

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Utbygging	Lars Harald Låhne /	20/5467-7865		05.10.2023

Forhåndsvarsel om ekspropriasjonsvedtak – gnr. 18 bnr. 100 i Bærum kommune – E 18, Lysaker – Ramstadsletta

Reguleringsplanen E18-korridoren Lysaker – Ramstadsletta med tverrforbindelse Gjønnes – Fornebu i Bærum ble godkjent den 31.05.2017. Gønnestunnelen skal bygges under eiendommen og det innebærer at du må avstå grunn fra eiendommen din til Statens vegvesen dersom vi griper inn i eiendomsretten. Det vises til vårt brev sendt den 27.2.2023 – E18 Lysaker – Ramstadsletta – informasjon om Gjønnestunnelen og avtaleforslag grunnerverv.

Vegvesenet har vært i kontakt og fått opplyst at dere ønsker å benytte advokat Pål Martin Sand som juridisk bistand, og han er satt på kopi. Vi har så langt ikke kommet til enighet om noen avtale.

Eiere av Klevveien 31a og 31b er ikke gitt partsstilling, men de er satt på kopi til dette varslet. Dersom sameiet mener eiere av rettigheter knyttet til boligene på Klevveien 31a og 31skal være part, ber vi om at dere tar kontakt slik at dette kan vurderes på nytt.

Dette brevet er et forhåndsvarsel om at Statens vegvesen derfor kommer til å fatte vedtak om ekspropriasjon. Det gjør vi for å sikre at anleggsarbeidene som berører eiendommen din, kan starte til planlagt tid. Vegvesenet har rett til å gjøre dette etter vegloven § 50 og de tilhørende forskriftene.

Hva innebærer et vedtak om ekspropriasjon?

Ekspropriasjon er et tvangserverv. Det vil si at du må gi fra deg eiendom uten at du godtar det frivillig. Statens vegvesen tar da over det som trengs av grunn og tilhørende rettigheter

Postadresse
Statens vegvesen
Utbygging
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Philip Pedersens vei 20
1366 LYSAKER

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

for å få gjennomført vegtiltaket. Du har krav på erstatning for grunnen du avstår. Denne erstatningen blir fastsatt ved rettslig skjønn (ekspropriasjonsskjønn).

Vi gjør oppmerksom på at når du har mottatt dette varselet, kan du ikke gjøre noe med eller på eiendommen som kan hindre, skape problemer for eller fordyre det aktuelle inngrepet. Gjør du det, kan det få konsekvenser for erstatningen (jf. oreigningsloven § 28). Ta kontakt med oss dersom du har spørsmål i forbindelse med dette.

Hva kan du gjøre nå?

Du kan gi uttrykk for eventuelle innvendinger mot at Statens vegvesen skal fatte et vedtak om ekspropriasjon. Det gjør du skriftlig per brev eller e-post til oss innen 3 uker etter at du har mottatt dette brevet.

Vi gjør oppmerksom på at slike skriftlige innvendinger bare kan rette seg mot vedtaket om å ekspropriere grunn og rettigheter for å få gjennomført vegtiltaket. Innvendingene kan gjelde måten grunnervervssaken er behandlet på, for eksempel forhandlingene som er ført med deg, eller lovanvendelsen vedtaket bygger på. Det fysiske inngrepet, det vil si trasevalg, vegbredde, avkjørsler og støyskjerming med videre, er fastlagt i reguleringsplanen.

Vi nevner også at selv om Statens vegvesen nå starter prosessen med ekspropriasjon, er vi fortsatt åpne for å få til en avtale med deg. Ta kontakt dersom du ønsker å få til en avtale.

Du har krav på å få dekket nødvendige utgifter

Du har krav på å få dekket nødvendige utgifter til sakkyndig bistand under ekspropriasjonsprosessen. Det gjelder både i forbindelse med vedtaket om ekspropriasjon og en eventuell klagebehandling (jf. oreigningsloven § 15) og i forbindelse med ekspropriasjonsskjønnet (jf. skjønnsprosessloven § 54).

Vi vil presisere at du bare kan kreve å få dekket nødvendige utgifter (jf. skjønnsprosessloven § 54). Generelt innebærer det at grunneierne må samle seg om så få advokater/sakkyndige som nødvendig for å ivareta sine interesser. Hva som er nødvendig i denne konkrete saken, blir i siste instans avgjort av retten i forbindelse med ekspropriasjonsskjønnet. Statens vegvesen vil tidlig i prosessen gi uttrykk for sitt syn på spørsmålet om antall advokater/sakkyndige.

Det er du selv som avgjør om du har behov for sakkyndig bistand, og hvilken type bistand du har behov for. Mest aktuelt er advokatbistand, men også bistand fra sakkyndige på spesielle områder kan være aktuelt (landbruk, bygninger og liknende). Det er du som må ta initiativet til å engasjere slik bistand.

Ta gjerne kontakt med oss

Hvis du har spørsmål eller noe er uklart, kan du ta direkte kontakt med saksbehandler Lars Harald Låhne på telefon 93243059 eller e-post lars.harald.lahne@vegvesen.no.

Utbygging
Med hilsen

Låhne Lars Harald
Rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Søråsen Boligsameie onsdag 03.04.2024 kl. 18:00 - Søråsen barnehagen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anita Capjon Bergh

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Karoline Aamot

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 15 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 0 fullmakt(er), totalt 15 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Karoline Aamot

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Jon Are Bremnes.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 85000 til intern fordeling.

5. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Anita Capjon Bergh blir gjenvalgt som styreleder.

6.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
John Arvid Lippestad og Jan Hendrik Mo blir valgt som styremedlemmer.

6.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Trude Rørvik blir valgt som varemedlem.

6.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Styret får fullmakt til utnevne representant til ABBLs generalforsamling.

Møtet ble avsluttet kl.18.40. Dersom intet annet fremkommer var alle vedtak enstemmig.

Protokoll for Søråsen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anita Capjon Bergh (sign.)	06.04.2024
Protokollvitne	Jon Are Bremnes (sign.)	04.04.2024

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

Utskriftsdato: 05.02.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	18	**Bruksnr.**	100	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse	Kleivveien 45A, 1356 BEKKESTUA								

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 under bakken
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- 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** 33 159 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 6 377 m^2 **KPHensynsonenavn** H190 **KPSikring** Andre sikringssoner

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1948115 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1948115)

Navn	SØRÅSEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.1949
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8646/1948115.pdf
Delarealer	**Delareal** 33 140 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 6 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	2005002 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2005002)
Navn	NYTT DOBBELTSPOR LYSAKER - SANDVIKA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.08.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9271/2005002.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 989 m^2 **RPHensynsonenavn** JU1A,JU2A,JU4A,JU5A,JU1B,JU2B,JU4B **RPSikring** Andre sikringssoner

Id	2008016 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2008016)
Navn	BALLERUD, NØDUTGANG NYTT DOBBELTSPOR
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.04.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9347/2008016.pdf
Delarealer	**Delareal** 23 m^2 **RPHensynsonenavn** JU1A,JU1B og JU2B **RPSikring** Andre sikringssoner

Id	1974149 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1974149)
Navn	HØVIKVEIEN (18/184)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.10.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8830/1974149.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse

Id	2014012 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2014012)

Navn	E18 - KORRIDOREN LYSAKER - RAMSTADSLETTA MED TVERRFORBINDELSEN GJØNNES - FORNEBU
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23717/6640040.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 107 m^2 **RPHensynsonenavn** H190_2 **RPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 1 280 m^2 **RPHensynsonenavn** H190_1 **RPSikring** Andre sikringssoner

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2005002 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2005002)
Navn	NYTT DOBBELTSPOR LYSAKER - SANDVIKA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.08.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9271/2005002.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 089 m^2 **Formål** Jernbane **Feltnavn** JU1B
	Delareal 1 901 m^2 **Formål** Jernbane **Feltnavn** JU2B

Id	2008016 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2008016)
Navn	BALLERUD, NØDUTGANG NYTT DOBBELTSPOR
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.04.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9347/2008016.pdf
Delarealer	**Delareal** 23 m^2 **Formål** Jernbane **Feltnavn** JU2B

Id	1987001 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1987001)
Navn	NY HØVIKVEI mellom Kolsåsbanen/Ballerud/Bærumsv.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	11.12.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8975/1987001.pdf
Delarealer	**Delareal** 341 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	2014012 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2014012)
Navn	E18 - KORRIDOREN LYSAKER - RAMSTADSLETTA MED TVERRFORBINDELSEN GJØNNES - FORNEBU
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23717/6640040.pdf
Delarealer	**Delareal** 778 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** o_SV-T

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023009 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2023009)
Navn	BEKKESTUMYRA
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

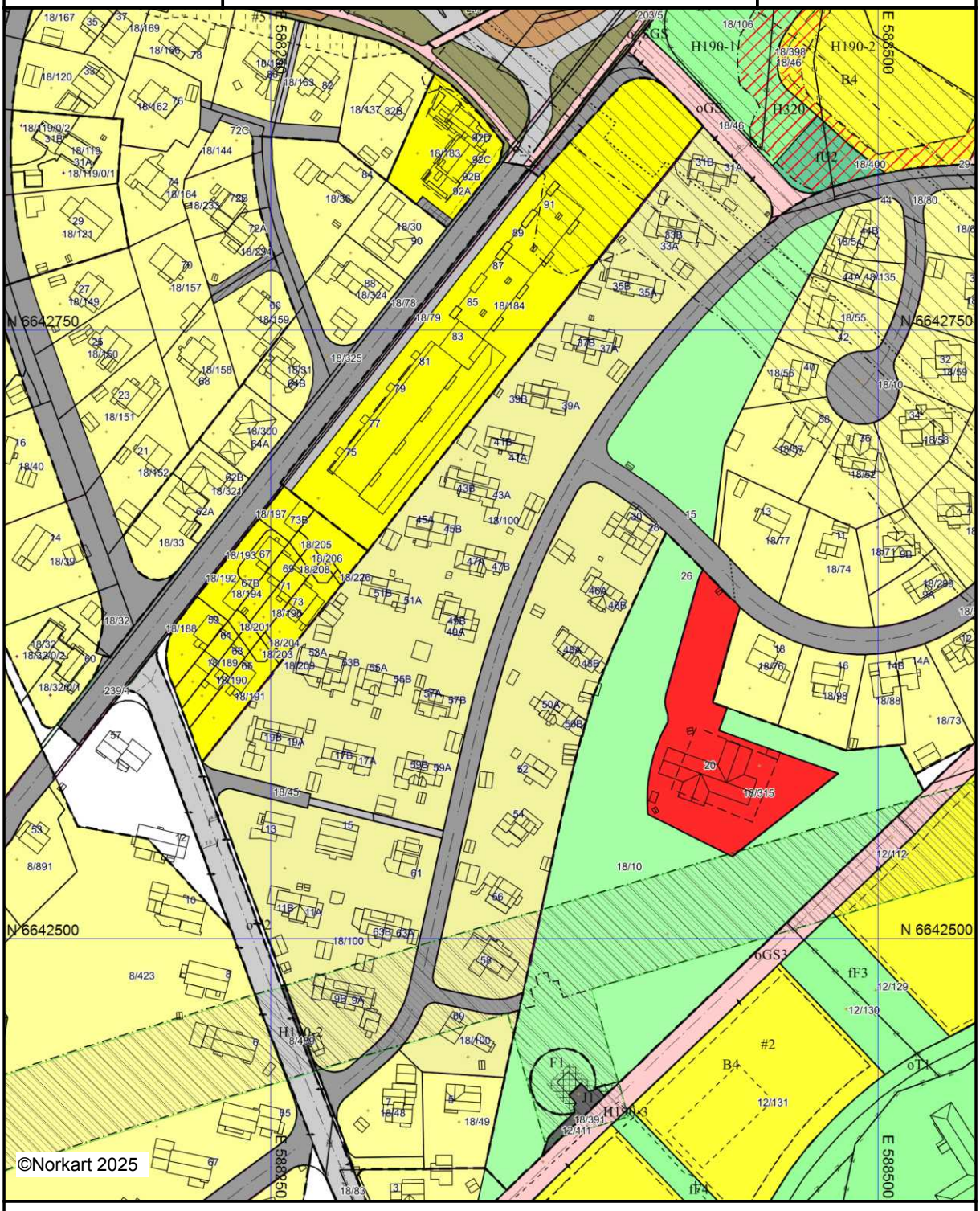
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 18/100/0/15
Adresse: Kleivveien 45A
Dato: 05.02.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Andre planobjekter
- Grense for rikspolitiske retningslinjer

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

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Turveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Midlertidig trafikkområde

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for rekkefølgeområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Uteoppholdsareal

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Tekniske bygg/konstruksjoner
- Kollektivholdeplass

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde
- Turveg
- Friområde

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

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Bru
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde

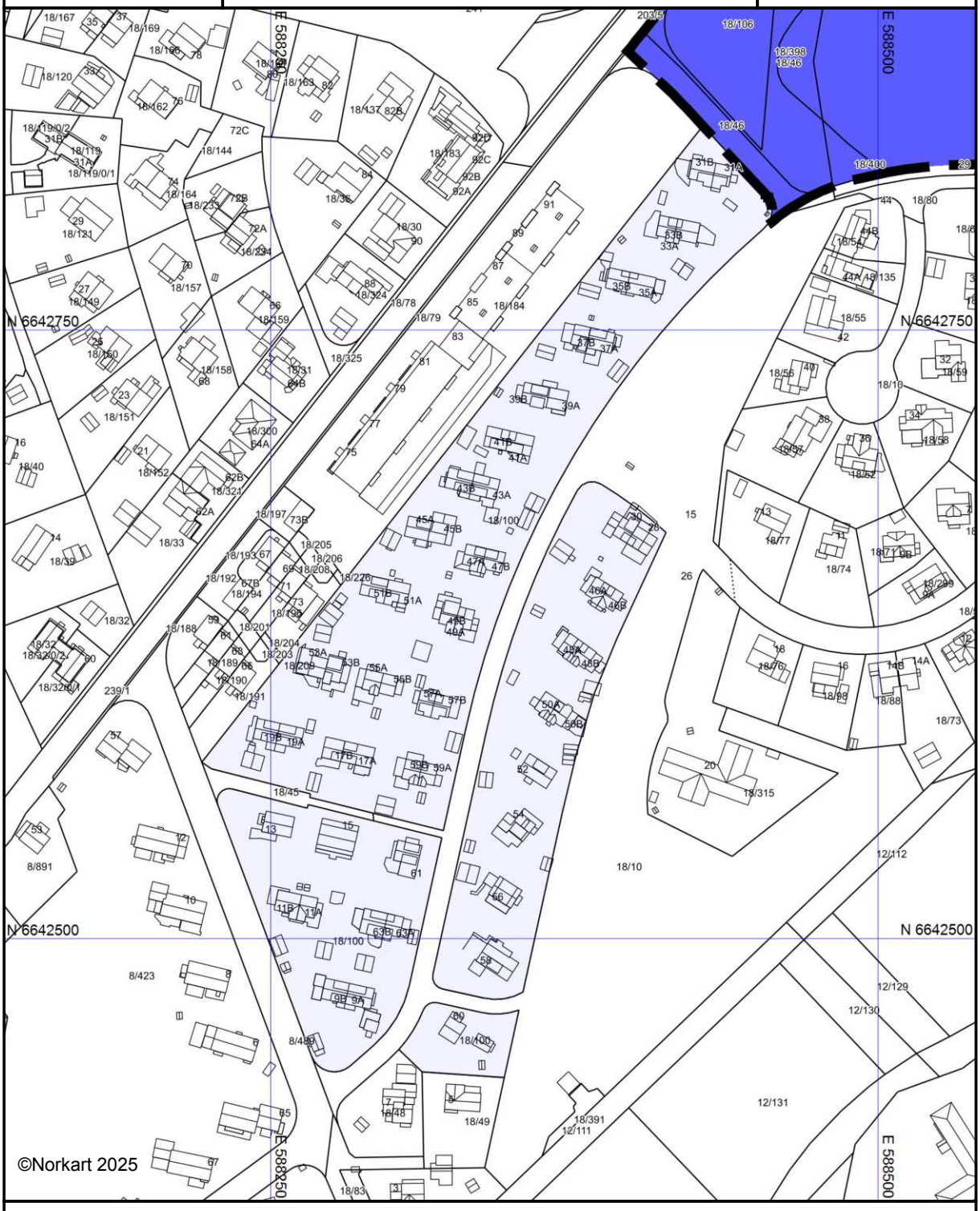
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 18/100/0/15
Adresse: Kleivveien 45A
Utskriftsdato: 05.02.2025
Målestokk: 1:2500

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

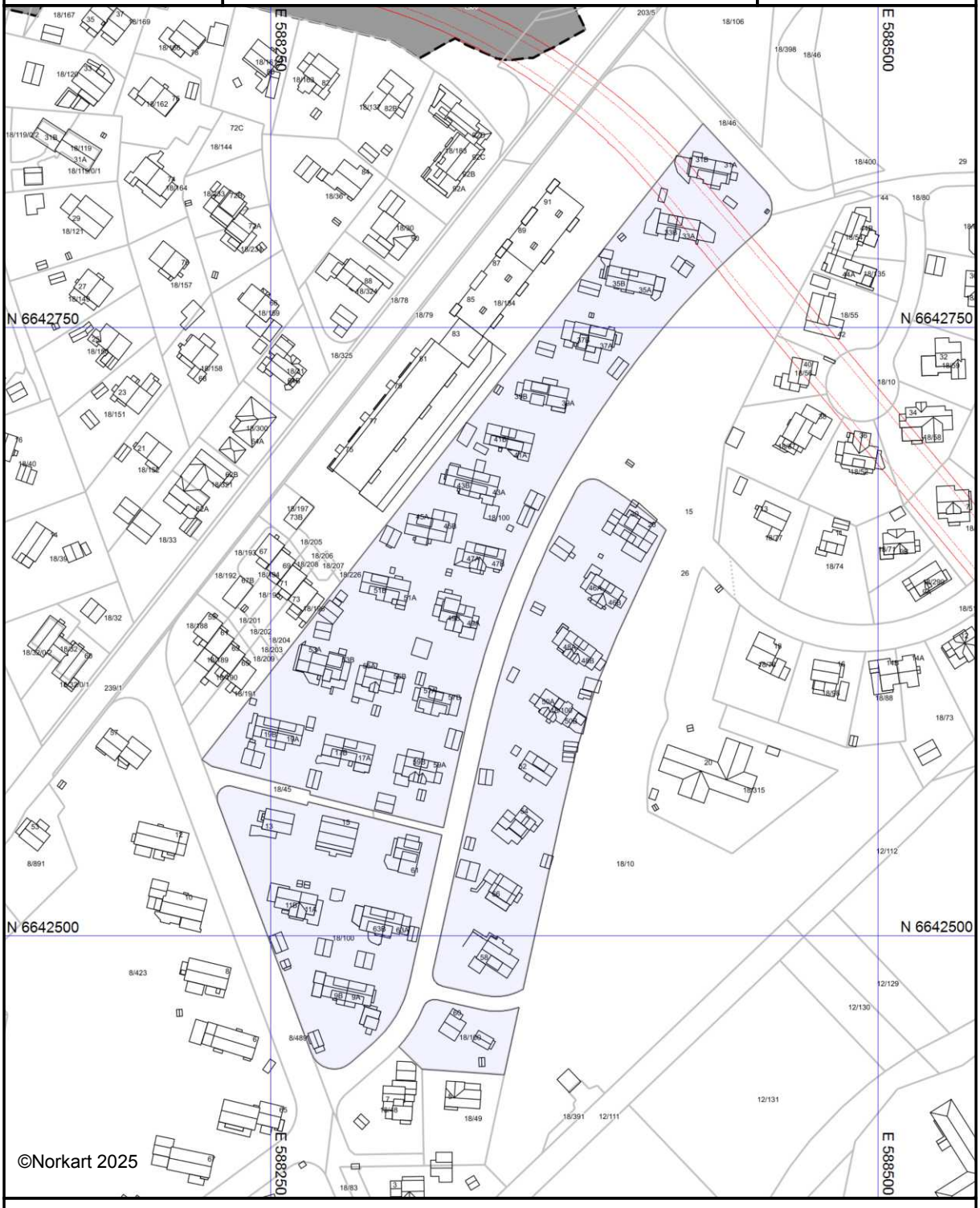
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 18/100/0/15
Adresse: Kleivveien 45A
Utskriftsdato: 05.02.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur-

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planens begrensning

Grense for arealformål

Samleveg tunnel - framtidig

Gang-/sykkelveg - framtidig

Gang-/sykkelveg bro - framtidig

Kollektivtrase tunnel - framtidig

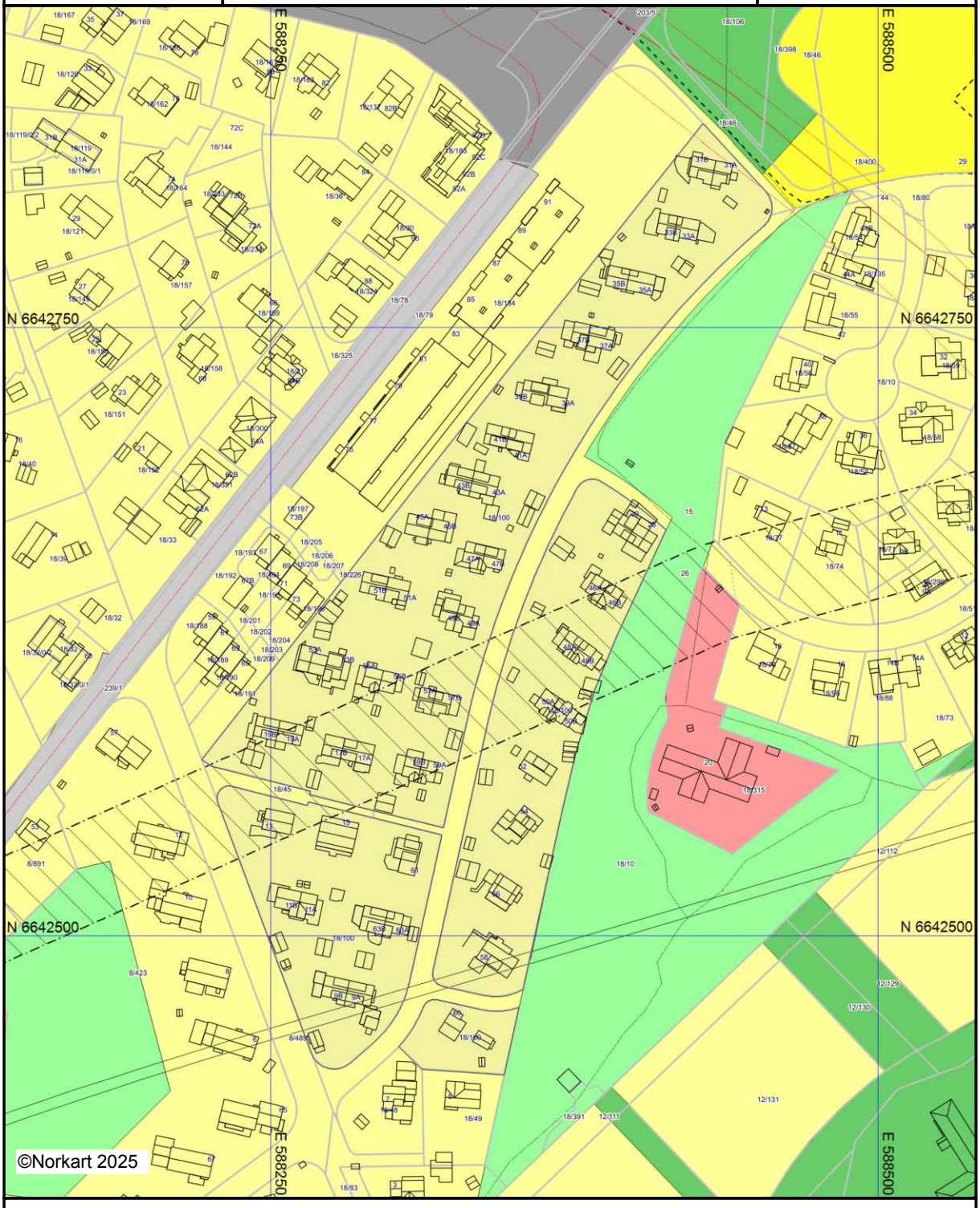
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 18/100/0/15
Adresse: Kleivveien 45A
Utskriftsdato: 05.02.2025
Målestokk: 1:2500

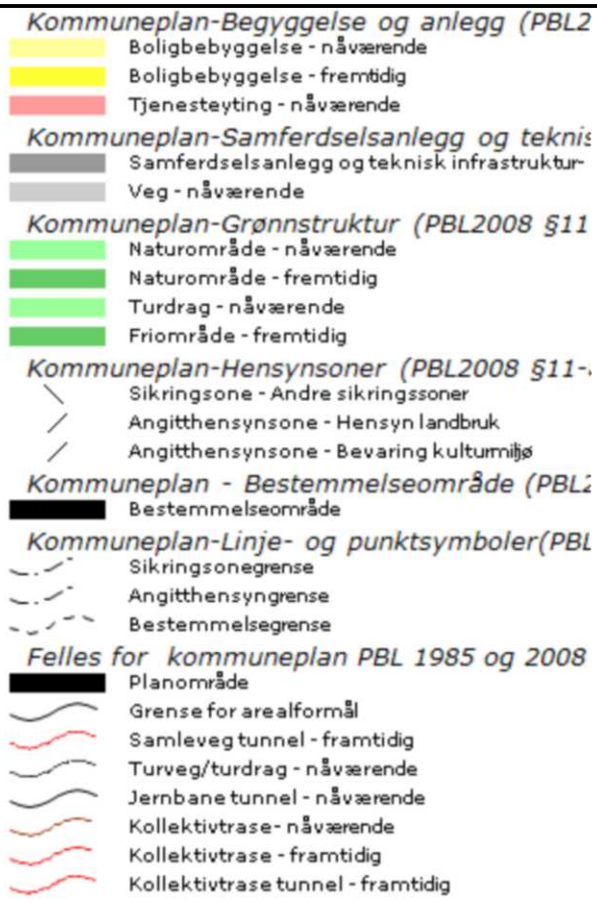
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 05.02.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	18	**Bruksnr.**	100	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse	Kleivveien 45A, 1356 BEKKESTUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	9 067,53 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	7 323,74 kr
Sum	**20 984,87 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	5 384,19 kr	1/1	0 %	5 384,19 kr	448,69 kr
Vann etter areal	186 m2	45,26 kr	1/1	0 %	8 418,83 kr	701,58 kr
Avløp etter areal	186 m2	52,90 kr	1/1	0 %	9 839,40 kr	819,95 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	129,00 kr	1/1	0 %	129,00 kr	10,75 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	21,92 kr
				Sum	**24 034,42 kr**	**2 002,89 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

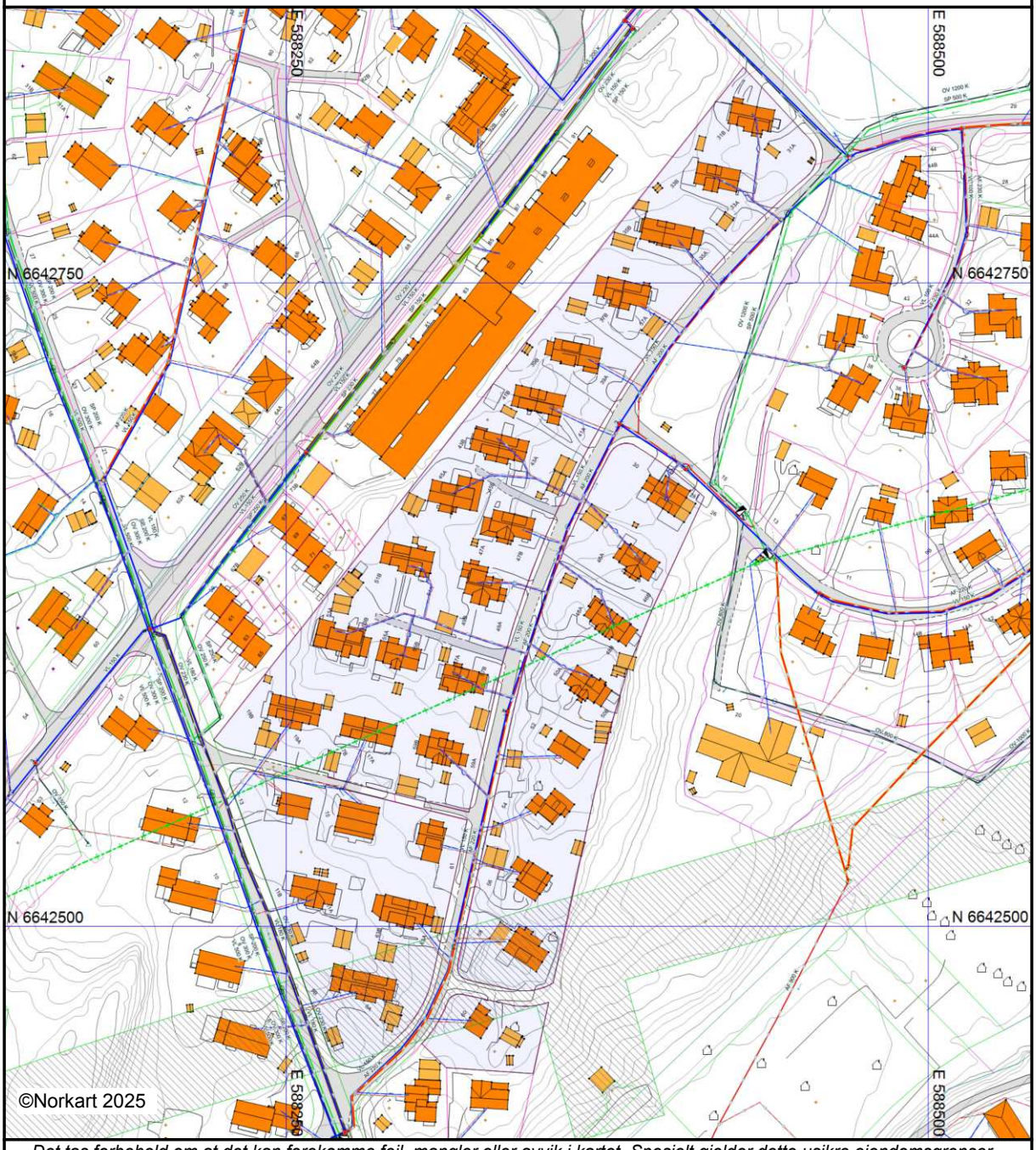
Eiendom: 18/100/0/15
Adresse: Kleivveien 45A
Dato: 05.02.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum

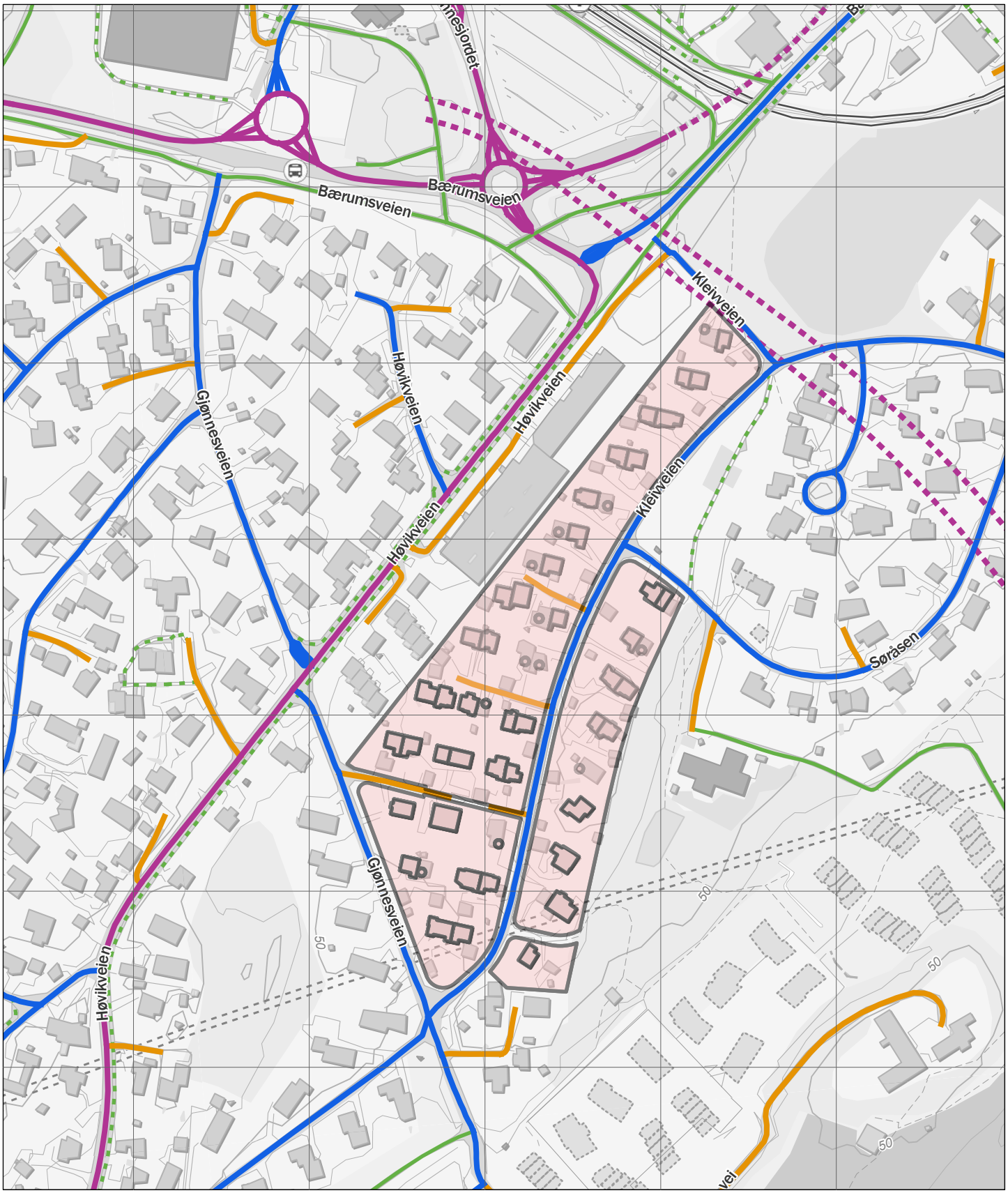
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 18/100/0/15

Adresse: Kleivveien 45A, 1356 BEKKESTUA

N

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 05/02/2025



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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**18**	Bnr:	**100**	Fnr:		Snr:	**15**
Adresse:	**Kleivveien 45A, 1356 BEKKESTUA**						

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**					
49/276	Tomannsbolig	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
56/96	Tilbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
93/1514	Tilbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
06/9065	Rive gammel garasje, bygge ny dobbelgarasje	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
11/17103	Påbygg	☒	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

276-49. OF/ES.

Bærum Boligbyggelag

18 1 og 10, tomt nr. 27

et	tre	1½
0	0	

henv. til jnr. 247-49 16/10-50.

18. januar 1955.

Olav Fossen

for

e .f.

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **11/17103**
J.post ID: 12/169084

Behandlingsutvalg	**Møtedato**	**Saksnr.**
Delegert for plansaker	03.10.2012	3109/12

Adresse - Tiltak: Kleivveien 45 A - påbygg
Gnr/Bnr: 18/100
Tiltakshaver: Anita Bergh Ankarstrand og Geir Ankarstrand
Ansvarlig søker: Hans Bennetzen Ark. MNAL

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

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

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

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

Hanne Høybach
bygningssjef

Unni Gjelsvik
saksbehandler

Kleivveien 45A

Nabolaget Ballerud/Søråsen - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Stabekk skole (1-7 kl.) 513 elever, 23 klasser	14 min 1 km
Bærum Montessoriskole (1-10 kl.) 146 elever, 12 klasser	15 min 1.1 km
Oslo International School (1-10 kl... 437 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 549 elever, 37 klasser	13 min 1 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 562 elever, 40 klasser	23 min 1.7 km
Nadderud videregående skole 460 elever	14 min 1 km
Oslo International School 90 elever	16 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Søråsen Linje 216	5 min 0.4 km
Gjønnes Linje 1, 2, 3, 5	9 min 0.6 km
Blommenholm stasjon Linje L1	5 min 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 13.3 km
Oslo Gardermoen	51 min

BARNEHAGER

Søråsen barnehage (1-5 år) 68 barn	3 min 0.3 km
Ekebergparken barnehage (1-5 år) 54 barn	10 min 0.7 km
Gartnerveien barnehage (2-5 år) 10 barn	13 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Meny Bekkestua	12 min
Coop Extra Bekkestua	13 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 2025

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	12 min
Apotek 1 Bekkestua	12 min
Bekkestua Vinmonopol	12 min

SPORT

Gjønnes idrettsanlegg	9 min
Ekeberg balløkke	10 min
SATS Bekkestua	12 min
SATS Bekkestua Stasjon	13 min

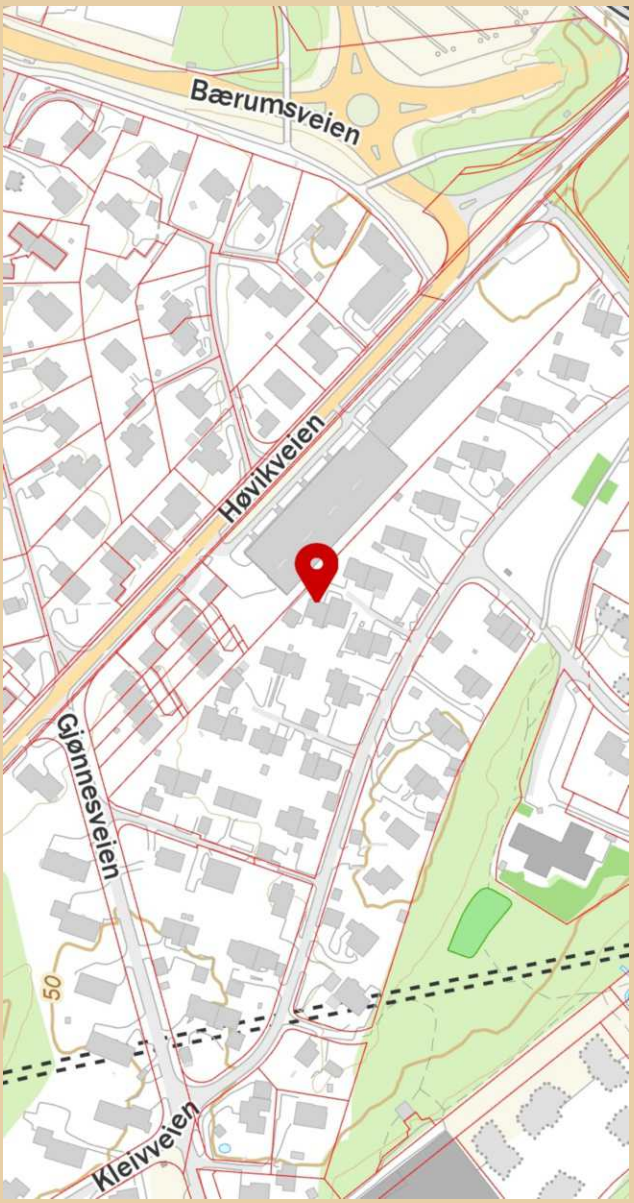
Støynivået
Lite støynivå 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 94/100

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

radonova
The global leader in radon measurement

OPPDRAGSNUMMER
7830406:1
RAPPORTSIDE
1 av 2
ANTALL SPORFILMER
2

RAPPORTEN UTARBEIDET
2025-02-26
UTSKRIFTSDATO
2025-02-26
MERKING
8655

VIA
Radonmannen AS

RAPPORT ER SENDT TIL
Anita Capjon Bergh

Anita Capjon Bergh
Kleivveien 45A
1356 Bekkestua
NORWAY

RAPPORT - MÅLING AV RADON

Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført med lukket sporfilm. For målemetode, se baksiden.
De ankom Radonova Laboratories og ble forbehandlet **2025-02-19**.
De ble analysert **2025-02-21**.

Høyeste årsmiddelverdi

23 Bq/m³

23 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Opplysninger om eiendommen

Opplysningene er framskaffet av ***Anita Capjon Bergh*** som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

ADRESSE FOR MÅLING
Anita Capjon Bergh, Kleivveien 45A
1356 Bekkestua

Høyeste måleverdi

31 Bq/m³

31 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Informasjon om måleverdi, årsmiddelverdi og grenseverdier, se baksiden.

GÅRDSNR:

BRUKSNR:

BYGNINGSTYPE:
Tomannsbolig

BYGGEÅR:

KJELLERTYPE:

BYGGEMATERIALE GRUNNMUR:

DRIFTTID VENT (H/D):

Målt radonkonsentrasjon

SPORFILM	MÅLEPERIODE	BETEGNELSE	TYPE ROM	ETASJE	VENTILASJON	MÅLEVERDI	ÅRSMIDDELVERDI
103 673 919 [Radtrak³®]	*2024-12-15 – 2025-02-13*	*Stue første etasje*	*Stue*	*1*	*Naturlig*	< 15 Bq/m³	< 11 Bq/m³
101 193 068 [Radtrak³®]	*2024-12-15 – 2025-02-13*	*Stue andre etasje*	*Stue*	*2*	*Naturlig*	31 ± 8 Bq/m³	23 Bq/m³

Kommentar til målingen

Susanne Niklasson (Elektronisk signatur)

Underskrift av analyseansvarlig ved Radonova Laboratories

Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.

SWEDAC ACKREDITERING
Accred. no. 1489
Testing
ISO/IEC 17025

ADRESSE
Radonova Laboratories
Södra Depågatan 2
SE-754 54 UPPSALA, SWEDEN

POSTADRESSE
Radonova Laboratories
Box 6522
SE-751 38 UPPSALA, SWEDEN

KONTAKTINFORMASJON
45 85 07 00
kundeservice@radonova.no
www.radonova.no

FIRMAINFORMASJON
Org nr: 556690-0717
VAT nr: SE556690071701
Bank giro: 987-5030

Måling av radon

Måling av radon i inneluft gjøres ved hjelp av sporfilmmetoden. Stråling fra radon og radondøtre (alfapartikler), har evnen til å påføre mikroskopiske skader eller "spor" i visse typer materialer. Disse sporene gjøres synlige gjennom kjemisk etsing. Et avansert mikroskop leser tettheten av spor som igjen gir gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. Radonkonsentrasjonen i inneluft kan variere mye over tid, men det samlet eksponering over lang tid som har betydning for helserisikoen.

Målt radonkonsentrasjon

Måleverdi er gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. For hver måleverdi er det oppgitt en usikkerhet (95% konfidensnivå). En verdi på f. eks. 100 ± 20 Bq/m³ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 80 – 120 Bq/m³, men med 100 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi. Den minste detekterbare aktivitetskonsentrasjonen (MDA) for en måleperiode på 3 måneder er 10 Bq/m³. Resultatet gjelder kun for prøven slik den er mottatt av laboratoriet.

Årsmiddelverdi

Årsmiddelverdien er det mest sannsynlige gjennomsnittet for et helt år. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren enn om sommeren. Derfor korrigeres målt radonkonsentrasjon med årstidsfaktorer gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdien som skal sammenliknes med tiltaksgrenser og relevante lovkrav, f.eks. ved utleie av bolig (strålevernforskriften) og nybygg (byggteknisk forskrift).

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³

DSA anbefaler at effektive radonreduserende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene hvis årsmiddelverdi i oppholdsrom er høyere enn 100 Bq/m³. Dersom målinger avdekker radonnivåer som ligger under tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av nivåene gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes.

Grenseverdi på 200 Bq/m³

Begrepet grenseverdi defineres som den grensen som DSA vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille. Dersom radonmålinger avdekker årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien, anbefales det tiltak, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

Radonnivå i brukstiden

For skoler, barnehager og arbeidsplasser med balansert ventilasjon, kan det være nødvendig å gjennomføre trinn 2-målinger for å beregne radonnivået i brukstiden.

Koder for urapporterte detektorer

DNR	Ikke rapportert – Ikke returnert
VTW	Ikke rapportert – Synlig manipulert
FBD	Ikke rapportert – Skadet ved retur
LIL	Ikke rapportert – Skadet i laboratoriet
DTO	Ikke rapportert – For gammel for analyse

Målemetodebeskrivelser brukt da rapporten ble opprettet

ISO 11665-4:2021, Measurement of radioactivity in the environment — Air: radon-222
Statens strålevern, 2013, Måleprosedyre for radon i boliger
Statens strålevern, 2015, Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager

Signatur på rapporten

Ved signatur på rapporten bekrefter den analyseansvarlige hos Radonova Laboratories at analyse og beregninger er utført i henhold til DSAs prosedyrer og oppfyller SWEDACs krav. Ved elektronisk signatur må den analyseansvarlige oppgi et personlig passord i hvert enkelt tilfelle. På rapporten er det også oppgitt om den personen som har plassert ut detektorene, har attestert at Radonova Laboratoriess anvisning er fulgt.

Akkreditering

Målingen er utført i henhold til DSAs «Måleprosedyre for radon i boliger», utgitt 2013 eller «Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager», utgitt 2015. (Denne er også egnet for øvrige arbeidsplasser.) Radonova Laboratories er akkreditert (nr. 1489) av SWEDAC til å utføre målinger av radonkonsentrasjonen etter disse metodene.
Analyseutstyret kontrolleres daglig og det kalibreres regelmessig i henhold til ISO 11665-4.

SWEDAC ACKREDITERING
Accred. no. 1489
Testing
ISO/IEC 17025

ADRESSE
Radonova Laboratories
Södra Depågatan 2
SE-754 54 UPPSALA, SWEDEN

POSTADRESSE
Radonova Laboratories
Box 6522
SE-751 38 UPPSALA, SWEDEN

KONTAKTINFORMASJON
45 85 07 00
kundeservice@radonova.no
www.radonova.no

FIRMAINFORMASJON
Org nr: 556690-0717
VAT nr: SE556690071701
Bank giro: 987-5030

Nyttig informasjon om Søråsen boligsameie

Dette skrivet ble vedtatt på årsmøtet i Søråsen boligsameie 27. april 2006. Ved salg skal skrivet alltid ligge ved salgsprospektet. Heftet er oppdatert per 17. mars 2024.

1. Sameie

Søråsen boligsameie er et seksjonert sameie bestående av 57 seksjoner og omfattet av eierseksjonslovens bestemmelser. I tillegg kommer vedtak fattet av sameiet, enten i form av vedtekter, andre sameiemøtevedtak eller styrevedtak. Forholdet mellom beboerne og sameiet er også regulert av bestemmelsene i vedlikeholdsavtalen (se punkt 3). Avtalen er registrert i Brønnøysund

Årsmøtet avholdes innen 30. april hvert år. På møtet velges et styre som forvalter sameiet mellom årsmøtene. Det er anledning til å avholde ekstraordinære sameiemøter. Sameiets forretningsfører er Asker og Bærum boligbyggerlag (ABBL).

Det ble i mars 2006 gjennomført en skriftlig avstemming om sameiet skulle oppløses eller ikke. Avstemmingsresultatet ble 31 stemmer for fortsatt sameiet og 10 stemmer for oppløsning. Oppløsning av sameiet krever samtykke fra alle seksjonseiere.

Sameiet har en Facebookside «Søråsen boligsameie», hvor det både ligger informasjon om sameiet, relevante dokumenter og det gis informasjon til sameierne.

2. Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for alt ytre og indre vedlikehold av egen seksjon. Sameiet er ansvarlig for kloakkledninger og stikkledninger fra blendet kum ned til kommunalt nett. Denne ansvarsfordelingen er nedfelt i en egen avtale. Avtalen er registrert i Brønnøysund. Så lenge Søråsen er et sameie har likevel styret på vegne av sameiet det overordnede ansvar for vedlikehold. Ved grovt mislighold kan derfor sameiet i følge vedlikeholdsavtalen besørge vedlikeholdet utført for seksjonseiers regning og risiko. Sameiet har hittil ikke pålagt slikt vedlikehold.

Det er sameierne som selv besørger og betaler for brøyting og strøing av egen atkomstvei.

Når det gjelder de tre stikkveiene, ble det i løpet av 2006 inngått en særskilt avtale med de berørte sameierne. Disse sameierne betaler med lik andel for brøyting og strøing av de tre veiene. Av praktiske grunner administrerer styret brøyting og strøing av disse tre veiene (se § 8 i vedtektene).

Sameiet dekker utgiftene til gatelys i de tre stikkveiene.

3. Felles eiendom og bruksområder

Sameiet har en felles eiendom som omfatter all grunn. Sameiemøtet har vedtatt at den enkelte sameier har midlertidig enerett til et uteområde rundt sin eierseksjon. Hver seksjonseier besørger og betaler for vedlikehold av det området han/hun disponerer over. Hvilket område den enkelte eierseksjon disponerer fremgår av kart vedtatt i sameiemøte den 22.11.2005. Kartet er vedlagt dette informasjonsheftet.

4. Forsikring

Bebyggelsen i sameiet er omfattet av en felles sameieforsikring. Den enkelte sameier må selv tegne forsikring for innbo- og løsøre. Dersom det gjøres forandringer i bygningsmassen er den

enkelte sameier selv ansvarlig for at dette meldes til sameiets forsikringsselskap. Sameiet er fra 01.01.2024 forsikret i Protector Forsikring ASA. Forsikringsnummeret er 3441135. Egenandelen er kr 10 000.

5. Salg av eierseksjon
Enhver overdragelse av seksjonen skal meldes til styret og forretningsfører med ny eiers navn og kontaktinformasjon, jf. vedtektene § 3. Selger har plikt til å informere ny eier om den generelle vedlikeholdsavtalen og om seksjonen omfattes av vedlikeholdsavtale for stikkveier (se § 8 i vedtektene) før eierseksjonen overdras til ny eier.

6. Utleie av eierseksjonene
Utleie av en seksjon kan ikke foretas uten skriftlig godkjenning fra styret, se vedtektene for nærmeres beskrivelse av vilkårene som gjelder ved utleie (se § 9 i vedtektene).

7. Felleskostnader
Det innbetales husleie hver måned med et fast beløp fastsatt av sameiet.

I samsvar med eierseksjonslovens § 23 annet ledd, er det inngått særskilt avtale med de sameierene som bor i stikkveiene (seksjonsnumre 13, 14, 15, 16, 19, 23, 27, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 52, 53, 54, 55, 56 og 57) om at de berørte sameierne betaler, med lik andel, for brøyting og strøing av de tre veiene.

8. Byggesaker, trefelling og oppsetting av gjerder, porter eller hekker

8. a) Påbygg, garasjer med mer.
En sameier kan ikke la utføre påbygging, ombygging, nybygging eller andre endringer av bebyggelsen på sitt bruksområde uten skriftlig samtykke fra sameiet. Det innebærer at en må få tillatelse når gjelder påbygg og fasadeendringer på boligen. I tillegg må en ha tillatelse for å bygge garasje og andre små bygg som f.eks. dukkehus og redskapsskjul (se § 6 i vedtektene).

Man trenger ikke å søke om å bytte ut eksisterende byggmasse med ny byggmasse dersom det ikke medfører fasadeendring. Eksempel på dette vil være å bytte til nye vinduer med lik utforming, nytt panel av samme type eller lignende.

Styret har myndighet fra sameiemøtet til å fatte vedtak i byggesaker hvor tiltaket enten følger prinsippene til eksisterende bygg i sameiet eller følger prinsippene i Byggeveilederen som er utarbeidet for Søråsen boligsameie. Byggeveilederen fås ved henvendelse til styret eller ABBL. Forslag til tiltak som ikke tilfredsstiller disse kravene må behandles i sameiemøtet. Det samme gjelder forslag til tiltak hvor tilgrensende sameiere ikke samtykker.

8 b) Porter, gjerder, hekker og skogstrær
Etter eierseksjonsloven har styret fullmakt til å saksbehandle og samtykke til oppsetting av gjerder, port eller hekk på grensen for den enkeltes bruksområde. Styret har også fullmakt til å saksbehandle og samtykke til felling av skogstrær på sameietomten. Eierseksjonsloven gir anledning til å påklage styrets vedtak til sameiemøtet.

Gjerder, hekker eller porter skal være i samsvar med Bærum kommunes bestemmelser dersom de grenser mot offentlig vei. Øvrige gjerder eller porter skal ikke være høyere enn en meter. Det skal i søknaden oppgis gjerdet og/eller portens utforming og høyde.

I søknad skal man oppgi hvilken type hekk man ønsker å plante. Hekker skal plasseres slik at det er vekstplass på den siden som vender mot naboene. Dette gjelder ikke der hekken settes opp av to naboer i fellesskap. Hekken kan da stå på grensen.

Det skal søkes styret om godkjennelse av felling av skogstrær på sameiet sin tomt. Dersom treet står på grensen mellom to bruksområder, må søknaden til styret inneholde skriftlig samtykke til trefelling fra tilgrensende sameier. Søknadsskjema kan fås ved henvendelse til styret.

8. c) Andre regler for søknader om tiltak til styret eller sameiemøtet

- Det skal legges ved skriftlig dokumentasjon for at tilgrensende naboer er varslet og det skal fremgå om naboene har samtykket til tiltaket eller ikke. I de tilfeller der det ikke foreligger enighet om tiltaket, vil styret søke å fremforhandle en løsning som sameierene kan enes om.

- Søknaden skal inneholde kart over eierseksjonen og dennes bruksområde hvor det tydelig fremgår hvor tiltaket skal utføres. Søknaden skal også skriftlig beskrive tiltaket.

- I søknader om påbygg eller nybygg skal det fremgå hvilket samlet BYA (bebygd areal) eierseksjonen vil ha før og etter påbygget/tilbygget/nybygget settes opp. Det vises til Bærum kommunens hjemmeside for byggesaker vedrørende utregning av BYA og NS 3940. BYA er det areal som bygningen/ene opptar av terrenget. Inkludert i BYA regnes blant annet det samlete areal av husets yttervegger, garasje/carport, dukkestue, uthus, overbygd gårdsplass, terrasse som er understøttet fra terreng m.m.

- En seksjonseiers totale bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/57-del av tillatt bebygde areal, det vil si 116 kvm. I BYA skal det avsettes en parkeringsplass på 18 kvm, se vedtektenes § 6.

  Styret har myndighet til å godkjenne byggesøknader som følger prinsippene i Byggeveilederen for Søråsen boligsameie eller søknader hvor bygget det søkes om tilsvarer eksisterende bygg i sameiet. Samtykker ikke tilgrensende sameiere til tiltaket må byggesøknaden behandles av sameiemøtet, jamfør sameievedtak av 27.04.2006.

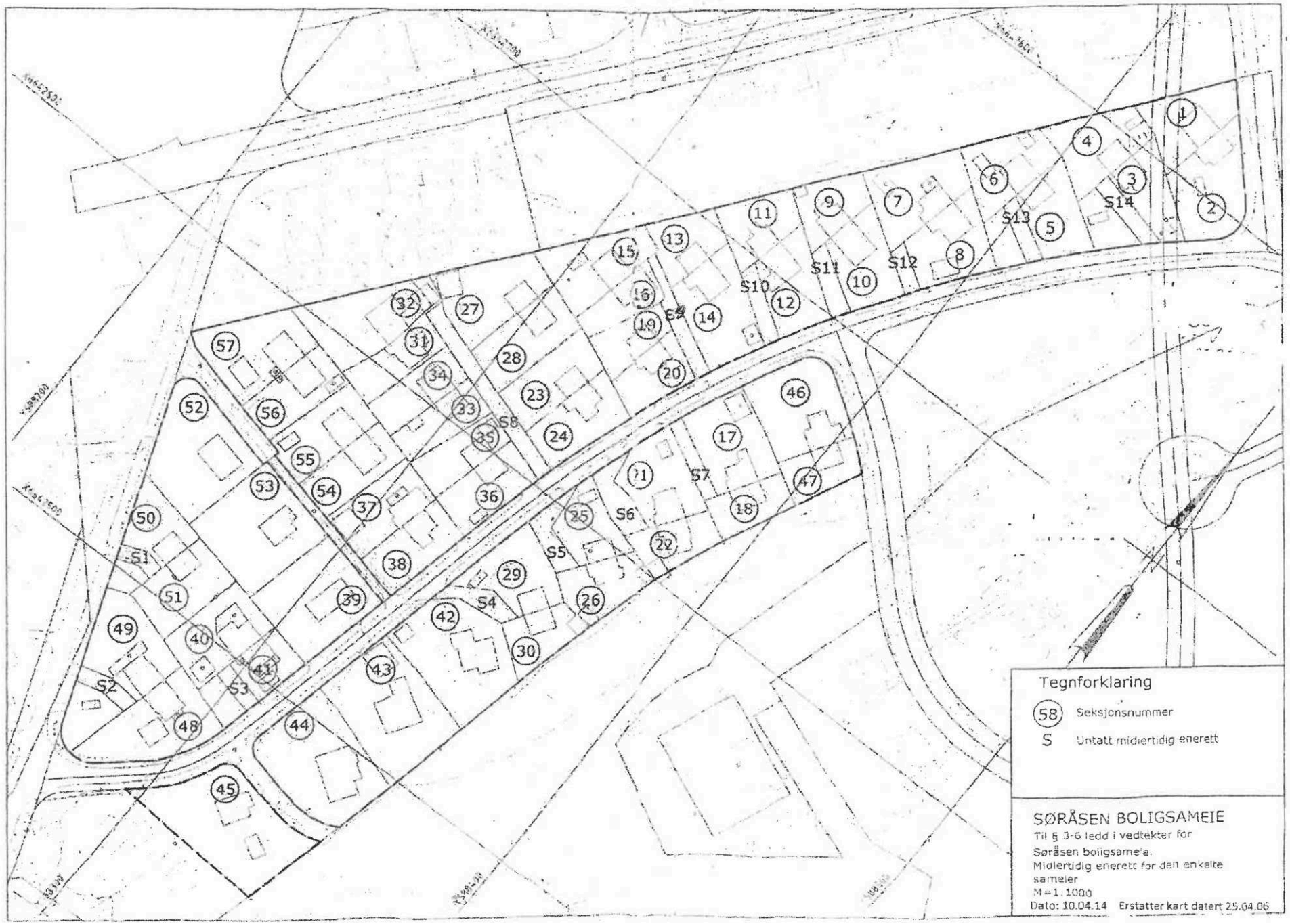
  Byggesøknader som styret ikke har fullmakt til å godkjenne, skal behandles i sameiemøte. Styret foretar saksbehandling og legger frem sin innstilling i saken på sameiemøtet.

- Styret har normalt fire styremøter i året. Styret forbereder byggesaker som skal behandles i sameiemøte.

- Etter at man har fått samtykke fra styret/sameiemøtet må søknad sendes kommunen i de tilfeller der det er påkrevet.

Det gjøres oppmerksom på at når det gjelder byggesøknad over for kommunen definerer kommunen "naboer" som de eiendommer som har grense mot sameiets yttergrense.

9. Styrereferater og andre dokumenter
Seksjonseier kan få tilgang til styrereferater og andre dokumenter ved å henvende seg til styrets leder. Det tas forbehold om opplysninger av sensitiv karakter.


Tegnforklaring
58 Seksjonsnummer
S Uttatt midlertidig enerett
SØRÅSEN BOLIGSAMEIE
Til § 3-6 ledd i vedtekter for
Søråsen boligsameie.
Midlertidig enerett for den enkelte sameier
M = 1:1000
Dato: 10.04.14 Erstatter kart datert 25.04.06

radonova
The global leader in radon measurement

OPPDRAGSNUMMER
7823681:1
RAPPORTSIDE
1 av 2
ANTALL SPORFILMER
2

RAPPORTEN UTARBEIDET
2025-02-26
UTSKRIFTSDATO
2025-02-26
MERKING
N/A

VIA
Radonmannen AS

NORWAY

RAPPORT ER SENDT TIL
anita.c.bergh@gmail.com

RAPPORT - MÅLING AV RADON

Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført med lukket sporfilm. For målemetode, se baksiden.
De ankom Radonova Laboratories og ble forbehandlet **2025-02-19**.
De ble analysert **2025-02-21**.

Høyeste årsmiddelverdi

62 Bq/m³

62 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Opplysninger om eiendommen

Opplysningene er framskaffet av ***Anita Capjon Bergh*** som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

ADRESSE FOR MÅLING
Anita Capjon Bergh, Kleivveien 45A
1356 BEKKESTUA

Høyeste måleverdi

83 Bq/m³

83 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Informasjon om måleverdi, årsmiddelverdi og grenseverdier, se baksiden.

GÅRDSNR:

BRUKSNR:

BYGNINGSTYPE:
Tomannsbolig

BYGGEÅR:

KJELLERTYPE:

BYGGEMATERIALE GRUNNMUR:

DRIFTTID VENT (H/D):

Målt radonkonsentrasjon

SPORFILM	MÅLEPERIODE	BETEGNELSE	TYPE ROM	ETASJE	VENTILASJON	MÅLEVERDI	ÅRSMIDDELVERDI
106 783 681 [Radtrak³®]	*2024-12-15 – 2025-02-13*	*Stue hybelleilighet*	*Stue*	*Kjeller*	*Naturlig*	83 ± 14 Bq/m³	62 Bq/m³
107 330 938 [Radtrak³®]	*2024-12-15 – 2025-02-13*	*Kjøkken hybelleilighet*	*Annet oppholdsrom*	*Kjeller*	*Naturlig*	59 ± 14 Bq/m³	44 Bq/m³

Kommentar til målingen

Susanne Niklasson (Elektronisk signatur)

Underskrift av analyseansvarlig ved Radonova Laboratories

Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.

SWEDAC ACKREDITERING
Accred. no. 1489
Testing
ISO/IEC 17025

ADRESSE
Radonova Laboratories
Södra Depågatan 2
SE-754 54 UPPSALA, SWEDEN

POSTADRESSE
Radonova Laboratories
Box 6522
SE-751 38 UPPSALA, SWEDEN

KONTAKTINFORMASJON
45 85 07 00
kundeservice@radonova.no
www.radonova.no

FIRMAINFORMASJON
Org nr: 556690-0717
VAT nr: SE556690071701
Bank giro: 987-5030

Måling av radon

Måling av radon i inneluft gjøres ved hjelp av sporfilmmetoden. Stråling fra radon og radondøtre (alfapartikler), har evnen til å påføre mikroskopiske skader eller "spor" i visse typer materialer. Disse sporene gjøres synlige gjennom kjemisk etsing. Et avansert mikroskop leser tettheten av spor som igjen gir gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. Radonkonsentrasjonen i inneluft kan variere mye over tid, men det samlet eksponering over lang tid som har betydning for helserisikoen.

Målt radonkonsentrasjon

Måleverdi er gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. For hver måleverdi er det oppgitt en usikkerhet (95% konfidensnivå). En verdi på f. eks. 100 ± 20 Bq/m³ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 80 – 120 Bq/m³, men med 100 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi. Den minste detekterbare aktivitetskonsentrasjonen (MDA) for en måleperiode på 3 måneder er 10 Bq/m³. Resultatet gjelder kun for prøven slik den er mottatt av laboratoriet.

Årsmiddelverdi

Årsmiddelverdien er det mest sannsynlige gjennomsnittet for et helt år. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren enn om sommeren. Derfor korrigeres målt radonkonsentrasjon med årstidsfaktorer gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdien som skal sammenliknes med tiltaksgrenser og relevante lovkrav, f.eks. ved utleie av bolig (strålevernforskriften) og nybygg (byggteknisk forskrift).

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³

DSA anbefaler at effektive radonreduserende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene hvis årsmiddelverdi i oppholdsrom er høyere enn 100 Bq/m³. Dersom målinger avdekker radonnivåer som ligger under tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av nivåene gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes.

Grenseverdi på 200 Bq/m³

Begrepet grenseverdi defineres som den grensen som DSA vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille. Dersom radonmålinger avdekker årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien, anbefales det tiltak, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

Radonnivå i brukstiden

For skoler, barnehager og arbeidsplasser med balansert ventilasjon, kan det være nødvendig å gjennomføre trinn 2-målinger for å beregne radonnivået i brukstiden.

Koder for urapporterte detektorer

DNR	Ikke rapportert – Ikke returnert
VTW	Ikke rapportert – Synlig manipulert
FBD	Ikke rapportert – Skadet ved retur
LIL	Ikke rapportert – Skadet i laboratoriet
DTO	Ikke rapportert – For gammel for analyse

Målemetodebeskrivelser brukt da rapporten ble opprettet

ISO 11665-4:2021, Measurement of radioactivity in the environment — Air: radon-222
Statens strålevern, 2013, Måleprosedyre for radon i boliger
Statens strålevern, 2015, Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager

Signatur på rapporten

Ved signatur på rapporten bekrefter den analyseansvarlige hos Radonova Laboratories at analyse og beregninger er utført i henhold til DSAs prosedyrer og oppfyller SWEDACs krav. Ved elektronisk signatur må den analyseansvarlige oppgi et personlig passord i hvert enkelt tilfelle. På rapporten er det også oppgitt om den personen som har plassert ut detektorene, har attestert at Radonova Laboratoriess anvisning er fulgt.

Akkreditering

Målingen er utført i henhold til DSAs «Måleprosedyre for radon i boliger», utgitt 2013 eller «Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager», utgitt 2015. (Denne er også egnet for øvrige arbeidsplasser.) Radonova Laboratories er akkreditert (nr. 1489) av SWEDAC til å utføre målinger av radonkonsentrasjonen etter disse metodene.
Analyseutstyret kontrolleres daglig og det kalibreres regelmessig i henhold til ISO 11665-4.

SWEDAC ACKREDITERING
Accred. no. 1489
Testing
ISO/IEC 17025

ADRESSE
Radonova Laboratories
Södra Depågatan 2
SE-754 54 UPPSALA, SWEDEN

POSTADRESSE
Radonova Laboratories
Box 6522
SE-751 38 UPPSALA, SWEDEN

KONTAKTINFORMASJON
45 85 07 00
kundeservice@radonova.no
www.radonova.no

FIRMAINFORMASJON
Org nr: 556690-0717
VAT nr: SE556690071701
Bank giro: 987-5030

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**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:
Kleivveien 45A, 1356 Bekkestua
Gnr. 18, Bnr. 100, Snr. 15, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250046

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Erik Løvås

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 926 19 781

E-post: erik.lovas@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.
