

Æ

Hellerudveien 8

1350 Lommedalen · Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Edvard Chapsang

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 65 19 00

ech@eie.no

EIE Sandvika

finne ditt nye hjem

E



Marius Hyllmark Anderssen

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

98 68 13 57
mhan@eie.no
EIE Sandvika

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	106
Kort om oss	341

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Hellerudveien 8, 1350 Lommedalen

MATRIKSEL

Gnr. 112 Bnr. 17 Snr. 4 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Rekkehus

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 150 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 150 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 38 kvm

AREAL

Primærrom: 141 kvm, Bruksareal: 150 kvm, BRA-i: 150 kvm, TBA: 38 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

4

BYGGEÅR

2013

TOMT

Fellestomt kvm

PRISANTYDNING

8 490 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Harald Poulsen Takstdato: 23.05.24 11:23

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 8 020,- pr. 31.12.23 13:04

Andel fellesformue: kr. 48 999,- pr. 31.12.23 13:04

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 8 490 000,- (Prisantydning)

kr 8 020,- (Andel av fellesgjeld)

kr 8 498 020,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 212 450,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 8 498 020,-))

kr 213 650,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 711 670,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 720 920,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 4 147,45,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Felleskostnader inkluderer varmtvann, oppvarming, forsikring, grunnpakke tv/internett, opparbeidelse av vedlikeholdsfond, brøyting mm.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 17 123,21 pr. år

EIER

Kari Jørgensen Ole- Ragnar Tandberg

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Hellerudveien 8, presentert av eiendomsmegler Edvard Chapsang ved EIE eiendomsmegling avdeling Sandvika.

Denne nyere og moderne familieboligen er perfekt beliggende i landlige omgivelser, og byr på vidstrakt, usjenert utsikt. Boligen har en gjennomtenkt planløsning over tre plan, med tre solrike vestvendte terrasser. Boligen har totalt 3 soverom i øverste etasje, med mulighet for et fjerde soverom i underetasjen. Det finnes to bad i øverste etasje, et separat toalett i første etasje og et kombinert bad/vaskerom i underetasjen, Boligen har lys en-stavs eikeparkett gjennomført i hele boligen, og fliser i inngangspartier og i alle bad/toalettrom.

I første etasje finner du en lys og innbydende entré med garderobeskap og et separat toalett. Videre har du en romslig stue med store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp. Stuen har plass til både sofagruppe og langbord, og den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper en sømløs overgang. Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse som fungerer som en forlengelse av stuen om sommeren. Her kan du nyte den flotte utsikten og rolige omgivelser. Vinduene i stuen har egen utvendig solskjerming samt en stor elektrisk terassemarkise.

Kjøkkenet har hvit kjøkkeninnredning med slette fronter og

laminat benkeplate, samt integrert oppvaskmaskin, og en ekstra stor stekeovn med koketopp. Dette gir en funksjonell og stilren kjøkkenløsning som passer perfekt for både hverdag og fest.

Boligens underetasje har en praktisk TV-stue/soverom med peis, som kan innredes etter behov. Denne høre utgang til en flott og solrik terrasse. Her er det god plass til grill, lounge og solstoler, perfekt for sommerens sammenkomster. I denne etasjen finner du også et stort bad/vaskerom med dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

I andre etasje finner du tre romslige soverom. Hovedsoverommet er stort og luftig og har elektrisk solskjerming installert. Dette soverommet har også utgang til en liten terrasse samt eget bad. Alle soverommene har gode romløsninger og plass til ønsket innredning.

Beliggenheten er meget barnevennlig og attraktiv, med nærhet til skoler, barnehager, rideskole og kollektivtransport. Du har kort vei til både Lommedalen og Sandvika, med et rikt utvalg av butikker, serveringssteder og kulturtilbud. Området byr på vakre turmuligheter, både sommer og vinter, og det er kort avstand til flere populære golfbaner og treningsentre. Dette er en bolig som virkelig må oppleves!

KORT OM BOLIGEN:

- NYERE OG MODERNE FAMILIEBOLIG
- ÅPEN STUE- OG KJØKKENLØSNING
- PEIS
- FJERNVARME
- BALANSERT VENTILASJON
- VARMTVANN INKLUDERT I FELLESKOSTNADER
- LAVE STRØMUTGIFTER
- TV/INTERNETT INKLUDERT I FELLESKOSTNADE
- MARKANÆRT
- BÆRUM GOLFBANE I GANGAVSTAND
- GODE SOLFORHOLD
- ELEKTRISK SOLSKJERMING
- VIDSTRAKT, USJENERT UTSIKT
- 3 SOVEROM PÅ SAMME PLAN
- TV-STUE/EVT. ET 4. SOVEROM I UNDERETASJEN
- 2 BAD + KOMBINERT BAD/VASKEROM OG SEPARAT TOALETTROM
- 2 GARASJEPLASSER I FELLES GARASJEANLEGG, MED INSTALLERT ELBILLADER
- SLUSE FRA UNDERETASJE DIREKTE TIL GARASJEANLEGG
- BARNEVENNLIG OG ATTRAKTIVT OMRÅDE
- RIDESKOLE OG ALPINANLEGG I NÆROMRÅDET
- KORT VEI TIL SKOLER OG BARNEHAGER
- KORT VEI TIL OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Moderne og flott beliggende bolig over 3 plan som inneholder:

1.etg.: Entré, toalettrom, kjøkken og stue.

2.etg.: Trapperom, bad med badekar, bad og 3 soverom.

U.etg.: TV-stue/evt. soverom, bad/vaskerom, bod, sluse og trapperom.

Parkering: Det medfølger to parkeringsplasser i felles garasjeanlegg med adkomst til boligen via sluse. Det er installert elbillader.

I 1.etg er uteplass på fremsiden på ca 26 m² medregnet (inkludert blomsterkasse og adkomst til boligen). Arealet er ikke tillagt TBA. På grunn av balkongen/terrassens spesielle utforming/planløsning må det aksepteres større arealavvik enn på de med ordinære utforming.

Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Edvard Chapsang på ech@eie.no. Vi er også behjelpelige med verdivurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller behov for visning.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Handel og Kultur

I nærheten av Krydsby finner du både Rema 1000 Lommedalen og Extra med post i butikk, kun 1,7 km unna. For mer omfattende handel kan du kjøre i cirka 7 minutter til Handelsstedet Bærums Verk, som tilbyr en stor Meny butikk samt en rekke unike handelstilbud og serveringssteder som Pannekakehuset og Melboden pizza. Her finner du også Vertshuset Bærums Verk for en tradisjonsrik matopplevelse. Sandvika ligger heller ikke langt unna, med sitt storsenter, kino, kulturhus og sjarmerende handlegater langs elva.

Tog og Buss

Fra krysset Lommedalsveien/Eineveien er det kun et par busstopp til Bærums Verk, hvor du kan ta direktebuss videre til Oslo bussterminal via Grini. Fra Sandvika bussterminal, som er lett tilgjengelig med buss, finner du videre bussforbindelser til nærliggende områder, samt flytog og tog til Oslo sentrum, Drammen og Lillestrøm. Kjøreturen fra Hellerudveien til Sandvika tar cirka 15 minutter, og til Oslo sentrum tar det rundt en halv time. Til Oslo Lufthavn Gardermoen er det cirka en times kjøretid. Det finnes også ladepunkter for elbiler ved barneskolen.

Marka, Trening og Kultur

Lommedalen byr på vakre turmuligheter rett utenfor døren. På sommeren er Burudsvann, med sandstrand og badebrygge, et populært utfluktsmål, kun få minutters sykkeltur unna. Derfra kan du gå videre til Brunkollen turisthytte for servering. Vinterstid er området kjent for sine skiløyper som går mot Kirkebykollen og videre til Vensåssetra. Lommedalen skisenter, med T-krok heis og flere bakker, tiltrekker seg alpinentusiaster.

I skoleområdet er Lommedalshallen og idrettsparken populære steder for ulike aktiviteter. Det finnes også en tennisbane i nærheten, samt treningsmuligheter hos Spent Lommedalen. Bærum Golfklubb ligger like ved, og for fiskeinteresserte tilbyr elven Lomma gode fiskemuligheter.

Skole

Lommedalen barnehage ligger på Krydsby, i tillegg til to avdelinger av Nøtteliten familiebarnehage i området.

Mølladammen skole har undervisning for elever fra 8. til 10. trinn,

og for videregående utdanning finnes gode tilbud på Rud, Nadderud og Sandvika videregående skoler.

BEBYGGELSE

Primær småhus-/rekkehusbebyggelse.

TOMT

Fellestomt, kvm

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Eie-skilte ved fellesvisninger.

Innhold

BYGGEMÅTE

Etasjeskillere: Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Vinduer: Isolerglass vinduer fra byggeåret.

For nærmere tekniske detaljer og beskrivelse med tilstandsgrad og fargekode henvises det til tilstandsrapporten vedlagt salgsoppgaven.

Standard

STANDARD

Entré:

Velkommen hjem! Boligen har en innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter i en stor skyvedørgarderobe. Her har du også tilgang til et praktisk gjestetoalett.

Stue/ spisestue/ TV-stue:

Lys og romslig stue i første etasje med store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp. Her har du god plass til sofa, tv-benk eller annen ønsket innredning. Den praktiske planløsningen gjør at du også har plass til et langbord for hele familien. Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse hvor du også har videre tilgang til terrassen under og felles hageanlegg. Balkongen fungerer som en forlengelse av stuen om sommeren, med markise og mulighet for solskjerming. Den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper en sømløs overgang.

I u. etasje finner du også en praktisk TV-stue som enkelt kan benyttes som soverom 4 eller innredes etter behov. Dette kan også benyttes som et 4. soverom. TV-stuen har også egen peisovn som gir varme og hygge på kjølige dager. Fra TV-stuen har du utgang til boligens flotte og solrike terrasse. Her har du god plass til grill, lounge, solstoler m.m.

Kjøkken:

Hvit kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Det er integrert oppvaskmaskin og en ekstra storstekeovn (to ovner) med en stor koketopp.

Bad/ vaskerom:

Bad i 2. etg. med badekar

Det er fliser på gulv med varmekabler og vegger, med malte gipsplater i himling. Det er en vegghengt wc, en servant, et badekar og et dusjhjørne.

Bad nr. 2 i 2. etg.

Badet er flislagt på gulv med varmekabler og vegger. Det er en vegghengt wc, en servant og et dusjhjørne.

Bad/ vaskerom i u. etg.

Det er fliser med varmekabel på gulv. Vegger og himling er malt (det forutsettes at det også fremover fortsatt benyttes dusjkabinett ved dusjing). Rommet har veggmontert toalett, vask og dusjkabinett. Rommet har opplegg til vaskemaskin, praktisk vaskeromsskap, hyller, utslagsvask og benkeplate.

Separat toalettrom:

Toalett har fliser på gulvet med varmekabler og malte vegger. Det er en vegghengt wc, speilhyll og en servant.

Soverom:

Det er totalt 3 soverom i 2. etasje. Fra det største soverommet er det utgang til en liten terrasse med flott utsikt og et eget baderom. Dette soverommet har også elektrisk solskjerming, samt en stor skyvedørgarderobe som gir rikelig med lagringsmuligheter.

Overflater:

På gulv er det i hovedsak en-stavs lys eikeparkett og fliser. Eier er usikker på om gulvarme i entreen virker. Vegger har i hovedsak malte flater. Himlinger har i hovedsak malte flater.

Bemerkninger fra tilstandsrapport:

TG2 er gitt til følgende kontrollerte elementer:

Innvendig > Overflater

Våtrom > 2. Etasje > Bad med badekar > Overflater vegger og himling

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest som ble gitt den 24.03.2020.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Oppvarmet via grunnvarme, elektrisitet og peisovn. Boligen har balansert ventilasjon. Filter skiftes 2 ganger i året.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter B

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 17 123,21 pr. år

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er ingen eiendomsskatt i Bærum kommune pr.d.d.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 147,45,- pr.mnd.

Varmtvann, oppvarming, forsikring, grunnpakke TV/internett, opparbeidelse av vedlikeholdsfond, brøyting mm.

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Garasjeplass 358,00

Vedlikehold 116,55

Andel felleskostnader 3 672,90

Totale fellesutgifter pr. mnd. 4 147,45

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i fellesutgiftene. Det er videre normalt at det foretas en årlig indeksregulering av fellesutgiften.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

I tillegg til løpende felleskostnader, tilkommer kostnader for forbruk av strøm, innboforsikring etc.

Kjøper må selv tegne innboforsikringer.

Øvrige kostnader som forsikring, strøm, parabol/kabel-tv, internett, alarm osv. vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Sameiet har ingen fellesgjeld pr. 28.5.2024.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer: 90544983

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 2 365 373,- Som sekundærbolig Kr. 8 988 418,-

SAMEIE

Sameie: Hellerudveien 2 Sameie,

FORRETNINGSFØRER

ABBL

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DIVERSE

- Kun integrerte hvitevarer medfølger.

ANNET

- Kun integrerte hvitevarer medfølger.

- Salgsoppgaven som vil bli trykket opp inneholder kun de mest nødvendige vedleggene. Alt annet av vedlegg er å finne på den digitale utgaven av prospektet, som bestilles på eie.no eller ved å be om prospekt på finn.no. Det kan også fås ved å sende en mail til megler. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i fullverdig prospekt med vedlegg, før budgivning.

- Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

Tinglyste servitutter

1938/4192-2/100 Bestemmelse om gjerde 01.10.1938

Overført fra: 3201-112/17

Gjelder denne registerenheten med flere

1974/12653-1/100 Bestemmelse om bebyggelse 27.08.1974

Overført fra: 3201-112/17

Gjelder denne registerenheten med flere

1981/28106-1/100 Best. om vann/kloakkledn. 23.12.1981

rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:112 Bnr:58

rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:112 Bnr:58 Snr:1

rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:112 Bnr:58 Snr:2

rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:112 Bnr:58 Snr:3

Overført fra: 3201-112/17

Gjelder denne registerenheten med flere

1995/22381-1/100 Erklæring/avtale 24.08.1995

Bestemmelser ang vann-og avløpsledninger

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 3201-112/17

Gjelder denne registerenheten med flere

2001/471-1/100 Best. om adkomstrett 05.01.2001

rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:112 Bnr:58 Snr:1

rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:112 Bnr:58 Snr:2

rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:112 Bnr:58 Snr:3

Kan ikke slettes uten samtykke fra eierne av gnr 112 bnr 58 snr 1,2 og 3

Overført fra: 3201-112/17

Gjelder denne registerenheten med flere

2012/285853-1/200 Best. om vann/kloakkledn. 13.04.2012

Rettighetshaver:BÆRUM KOMMUNE

Org.nr: 935478715

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 3201-112/17

Gjelder denne registerenheten med flere

2013/369182-1/200 Best. om vann/kloakkledn.08.05.2013

Rettighetshaver:BÆRUM KOMMUNE

Org.nr: 935478715

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 3201-112/17

Gjelder denne registerenheten med flere

Grunddata

2013/395710-1/200 Seksjonering 16.05.2013

opprettet seksjoner:

snr: 4

formål: Bolig

tillagsdel: Bygning og grunn

sameiebrøk: 148/1907

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal ikke foretas uten styrets godkjenning.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

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 1 642 m

KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø

KPHensynsonenavnH570

Delareal 4 217 m

KPAngittHensyn Hensyn landskap

KPHensynsonenavnH550

Delareal 4 216 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2002001

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2002001>)

Navn HELLERUDVEIEN 2, GNR 112 BNR 47, 17 OG 58

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.2006

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9215/2002001.pdf>

Delarealer Delareal 4 215 m

Formål Blokkbebyggelse

Felt navn KS

Id 2017018

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2017018>)

Navn NY VANNFORSYNINGSTUNNEL HOLSFJORDEN - OSLO MED

TVERRSLAG I BÆRUM

Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 18.03.2020
Bestemmelser -
<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/20354/4472110.pdf>
Delarealer Delareal 4 217 m
RPHensynsonenavnH190-1
RPSikring Andre sikringssoner

Id 1983014

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1983014>)

Navn BURUD/HELLERUD, golfbane
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 10.10.1986

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8938/1983014.pdf>

Delarealer Delareal 1 m

Formål Gang-/sykkelvei

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2017018

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2017018>)

Navn NY VANNFORSYNINGSTUNNEL HOLSFJORDEN - OSLO MED TVERRSLAG I BÆRUM

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 18.03.2020

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/20354/4472110.pdf>

Delarealer Delareal 4 217 m

Formål Vannforsyningsanlegg

Feltnavn BVF2

Ved å laste ned dokumentmappe benevnt INFO FRA KOMMUNEN og INFO FRA FORRETNINGSFØRER får man tilgang til det.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 8 490 000,- (Prisantydning)

kr 8 020,- (Andel av fellesgjeld)

kr 8 498 020,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 212 450,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 8 498 020,-))

kr 213 650,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 711 670,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 720 920,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Tilrettelegging (Kr.19 900)

Visningshonorar (Kr.3 000)

Innhenting av servitutter (8x240per stk) (Kr.1 920)

Foto (Kr.5 350)

Løft finn.no 02.08 (Kr.2 425)

Grunn og forsikringshonorar (Kr.6 900)

Grunnpakke eierseksjon (Kr.11 505)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 990)

Markedspakke 1 (Kr.35 900)

Oppgjør (Kr.7 500)

Overtagelse (Kr.3 000)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 8 498 020,-) (Kr.67 984,16)

Totalt kr. (Kr.168 374,16)

Foto, tilstandsrapport, boligselgerforsikring og salgsoppgaver tilkommer selger.

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

36-24-0285

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette

gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Sandvika Eiendomsmegling AS.
EIE Sandvika
Org. nr: 997288998
Kinoveien 9 A
1337 Sandvika
Tlf: 67 55 08 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Edvard Chapsang

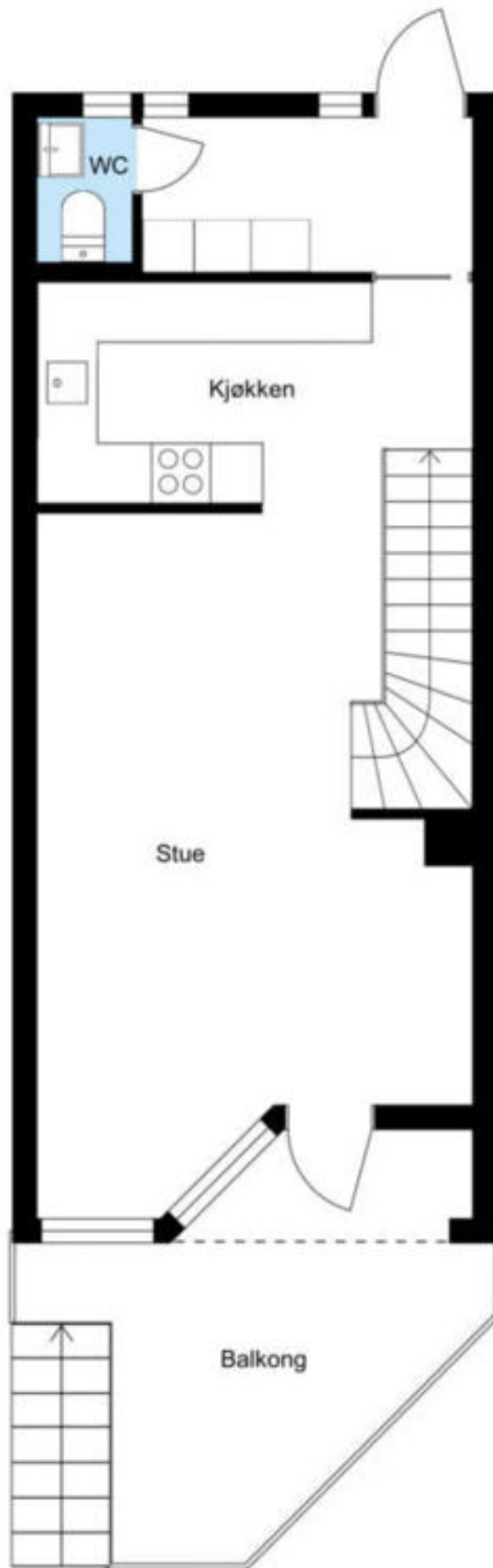
SAKSBEHANDLERE

Edvard Chapsang
EIE Sandvika
Eiendomsmegler / Partner
Mob: 98 65 19 00 / E-post: ech@eie.no

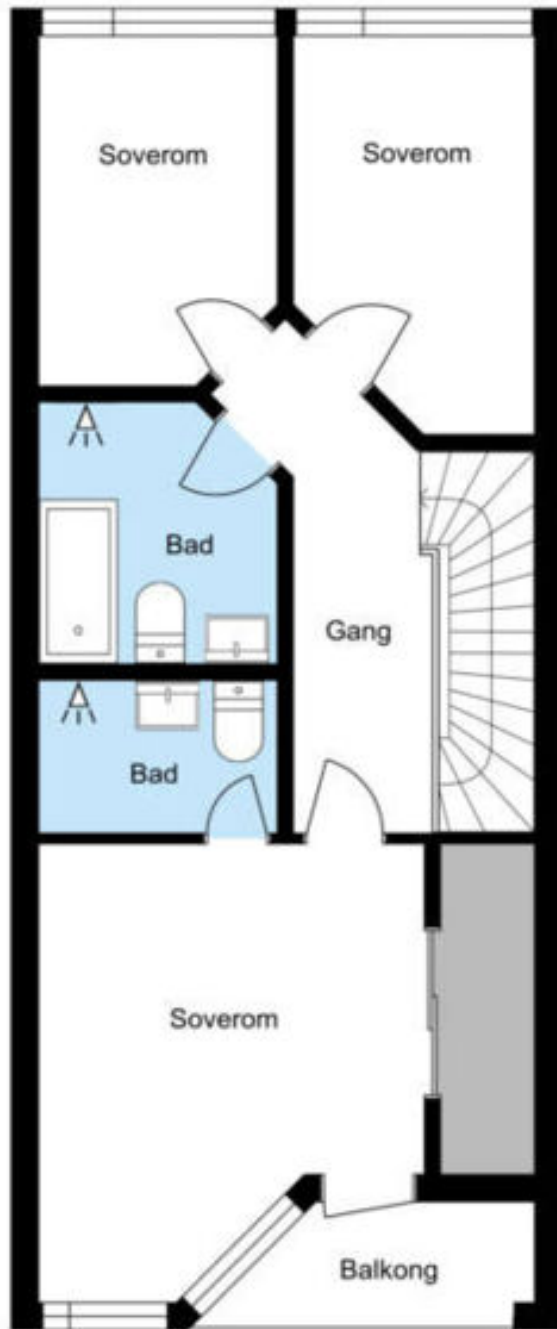
Marius Hyllmark Anderssen
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 98 68 13 57
[/ E-post: mhan@eie.no

DITT NYE HJEM?

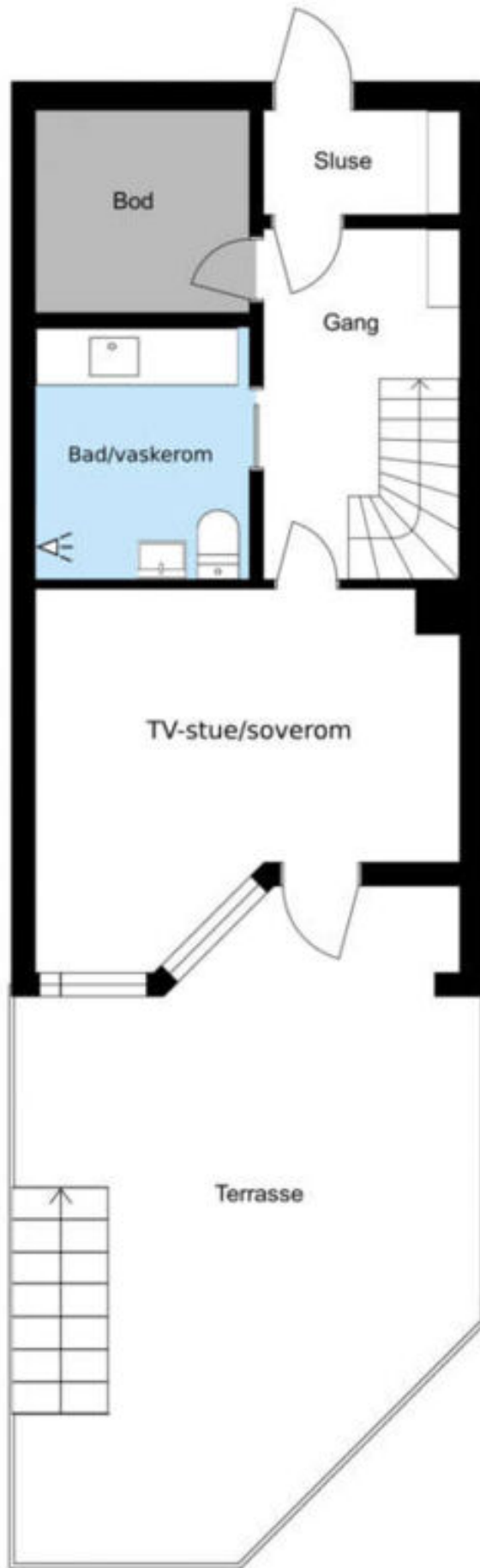




Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsめglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

































































































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com







































































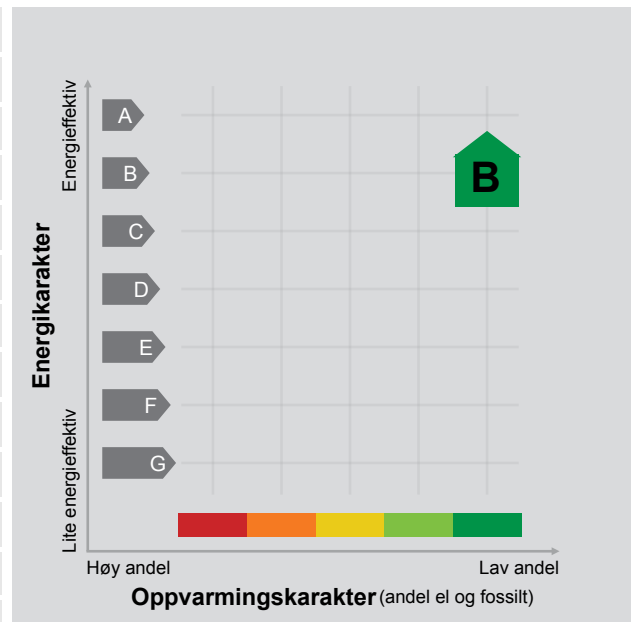


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Hellerudveien 8
Postnummer	1350
Sted	LOMMEDALEN
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	112
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300270356
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c1820ed4-2867-496c-bc32-d92342b4d66c
Dato	23.05.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

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)

- Tidsstyring av panelovner

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Redusér innetemperaturen

- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklime 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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	144
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hellerudveien 8
Postnummer: 1350
Sted: LOMMEDALEN
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0101
Dato: 23.05.2024 19:12:02
Energimerkenummer: c1820ed4-2867-496c-bc32-d92342b4d66c

Kommunennummer: 3201
Gårdsnummer: 112
Bruksnummer: 17
Seksjonsnummer: 4
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300270356

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

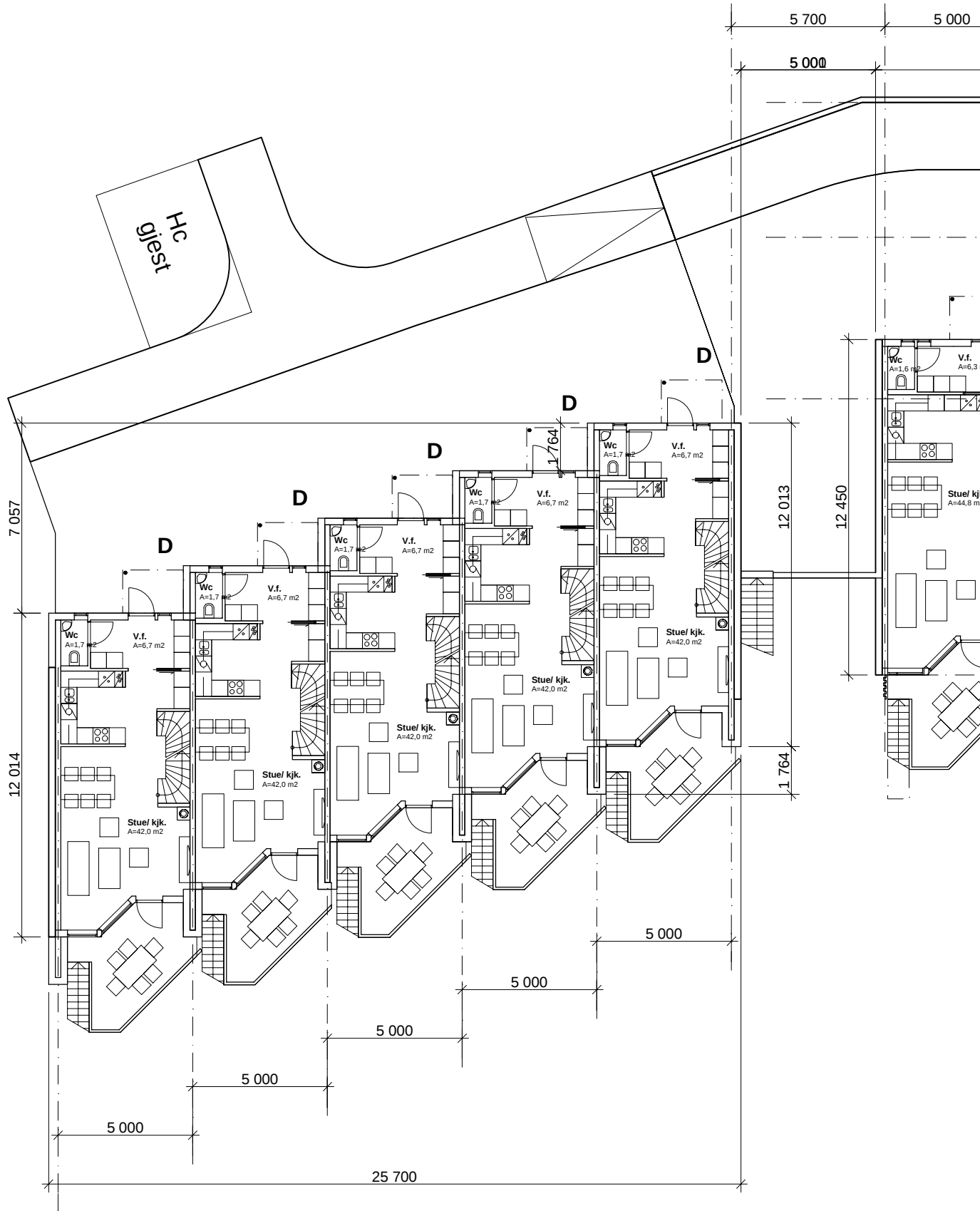
Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

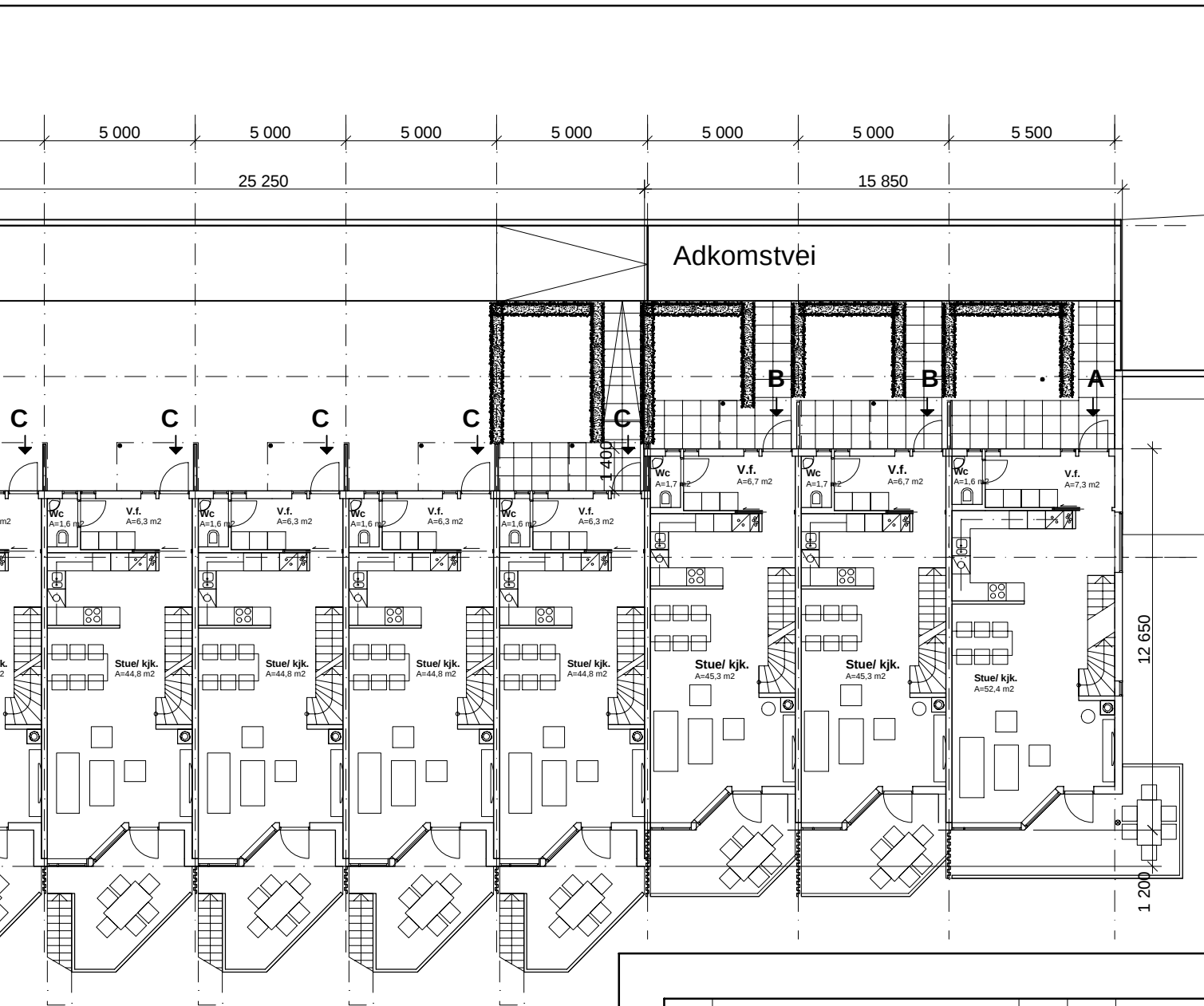
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt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

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

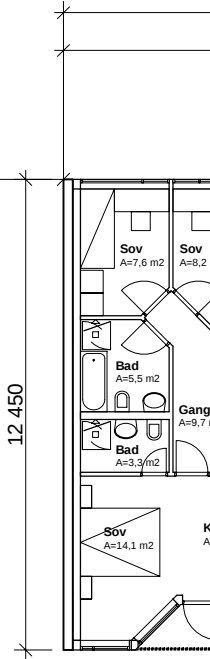
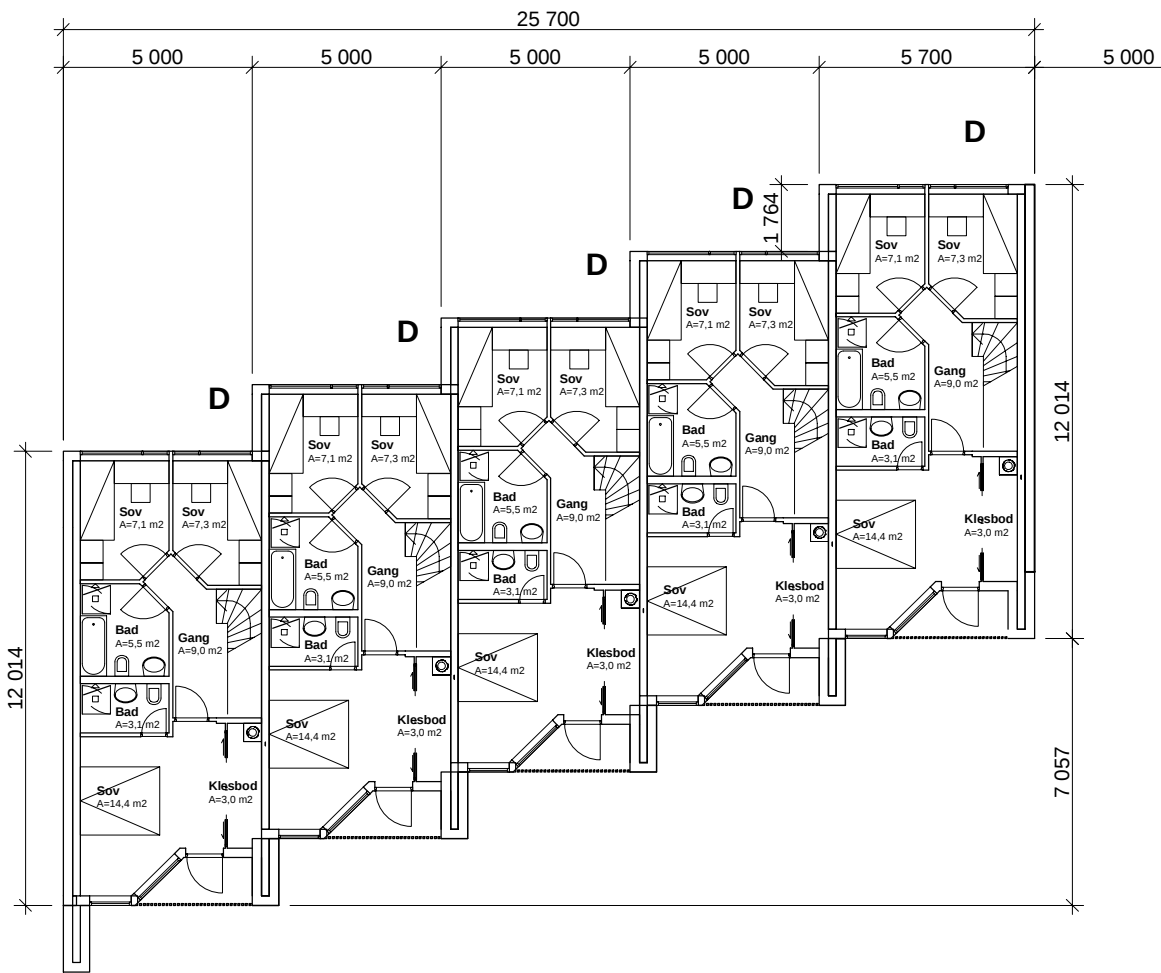


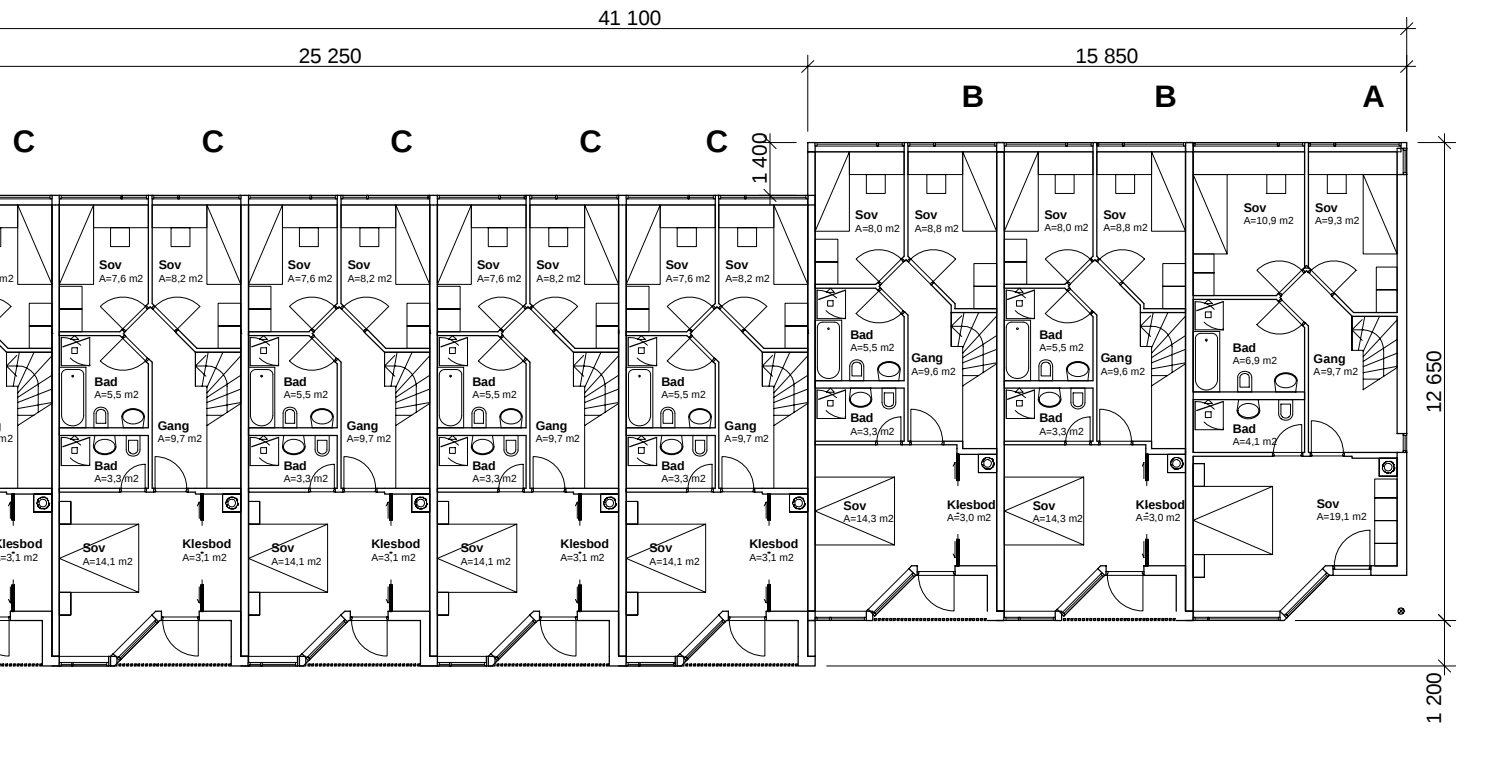


Plan 1. etasje

Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	Ktr.	Dato

Prosjekt Hellerudveien 2 1350 Lommedalen gnr./bnr. 112/17, 47		Dato 31.05.11
Tegningen gjelder Planer 1:200, 1 etg Rekkehus "Nye Hellerudveien"		Målestokk 1:200
Prosjekterende ARCHUS A R K I T E K T E R		Måleenhet mm
Tegn.status Søknadstegning		Tegnet TB
Prosjektnr. 1625	Tegn.nr. A-32	Ansvarlig AJH
Pilestredet 75c N-0354 Oslo T. 2333 4900 F. 2256 8131		Kontr.
Rev.		Dato

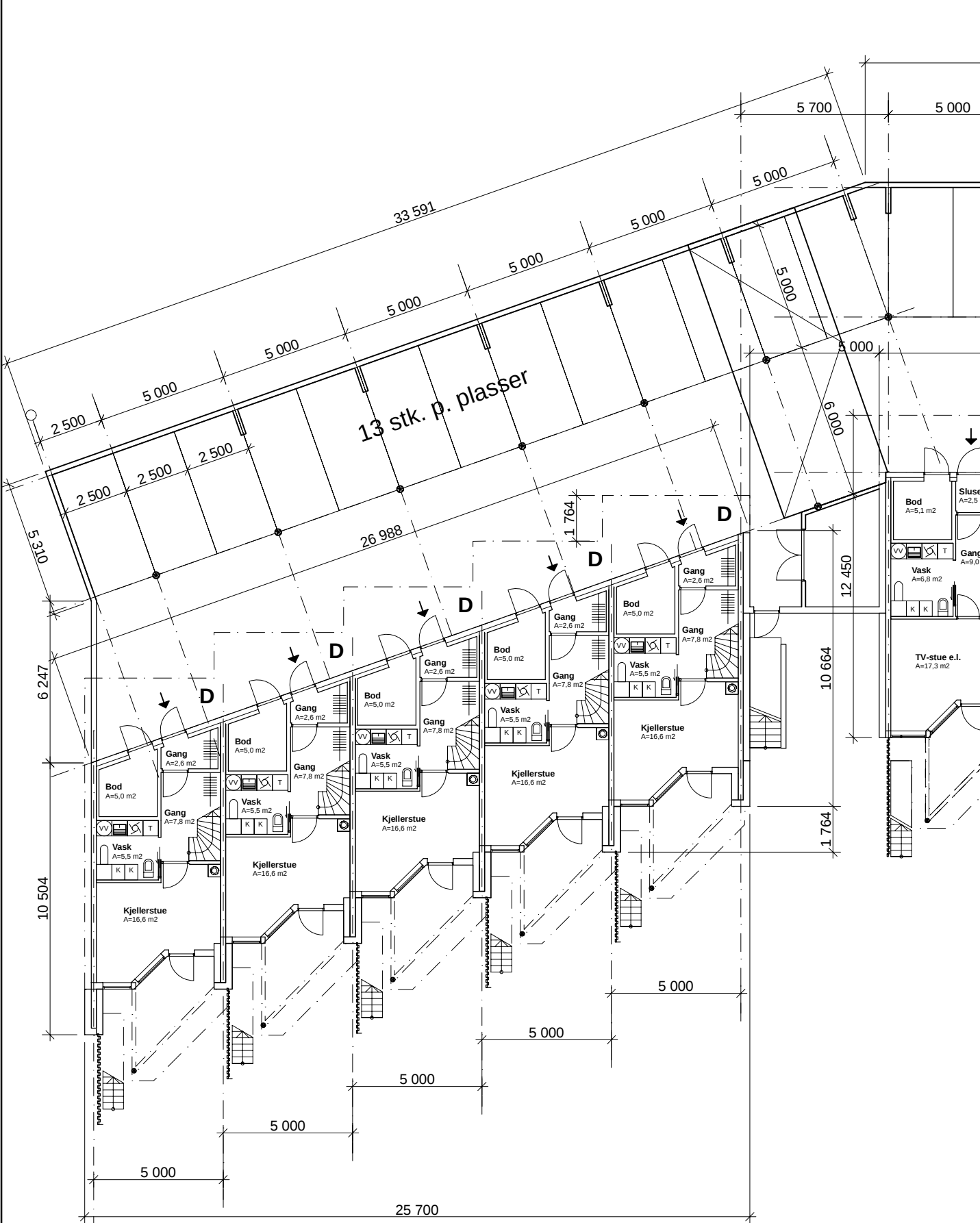




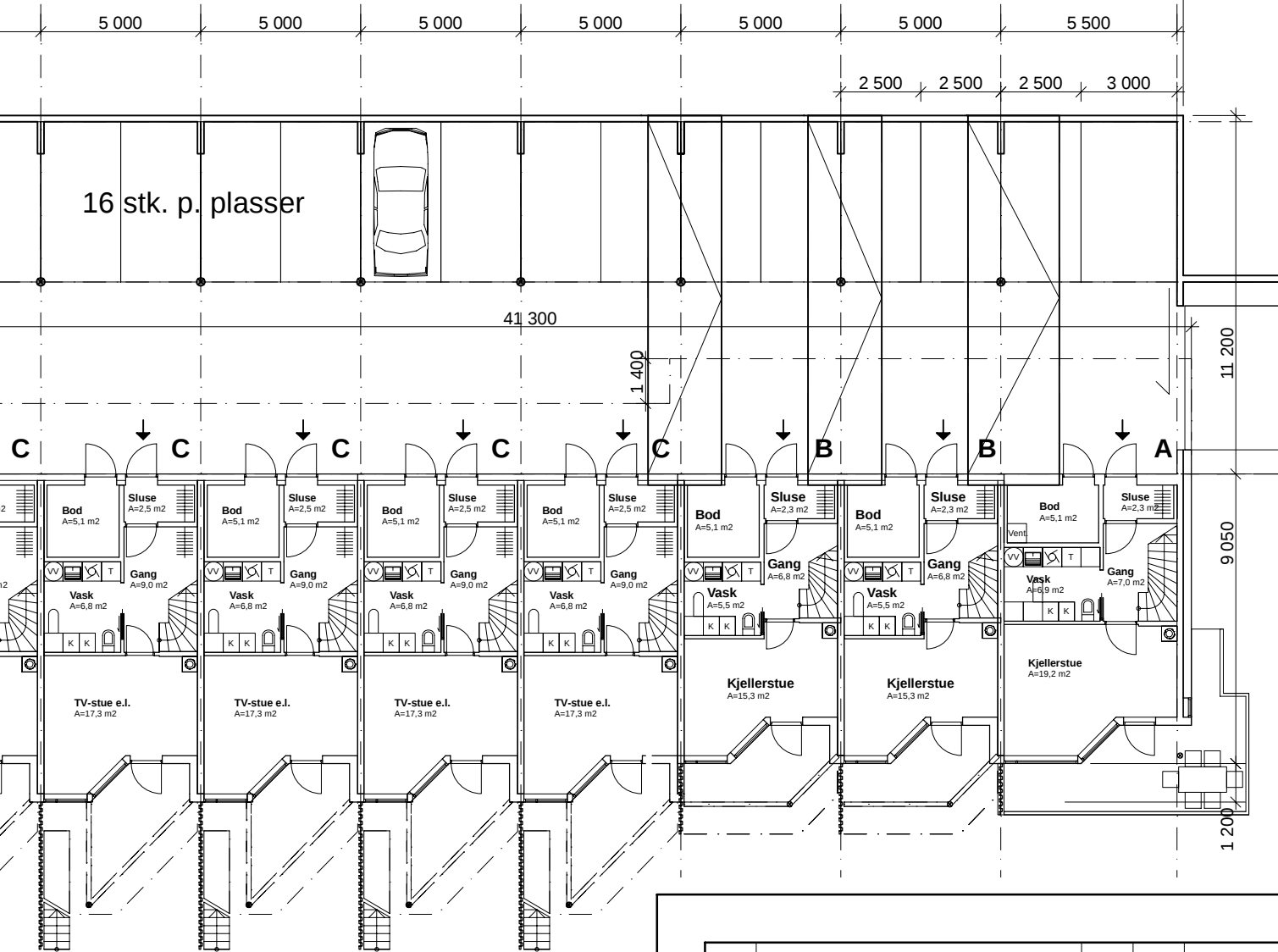
Plan 2. etasje

Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	Ktr.	Dato

Prosjekt Hellerudveien 2 1350 Lommedalen gnr./bnr. 112/17, 47		Dato 31.05.11
Tegningen gjelder Planer 1:200, 2 etg Rekkehus "Nye Hellerudveien"		Målestokk 1:200
Prosjekterende ARCHUS A R K I T E K T E R		Måleenhet mm
Tegn.status Søknadstegning		Tegnet TB
Prosjektnr. 1625	Tegn.nr. A-33	Ansvarlig AJH
Pilestredet 75c N-0354 Oslo T. 2333 4900 F. 2256 8131		Kontr.
Rev.		Dato
Dato		-



41 591



Plan underetasje/ parkeringskjeller

Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	Ktr.	Dato


Prosjekt Hellerudveien 2 1350 Lommedalen gnr./bnr. 112/17, 47		Dato 31.05.11
Tegningen gjelder Planer underetasje/ parkeringskjeller Rekkehus "Nye Hellerudveien"		Målestokk 1:200
Prosjekterende ARCHUS A R K I T E K T E R		Måleenhet mm
Tegn.status Søknadstegning		Tegnet TB
Prosjektnr. 1625	Tegn.nr. A-31	Ansvarlig AJH
Pilestredet 75c N-0354 Oslo T. 2333 4900 F. 2256 8131		Kontr. -

Tilstandsrapport

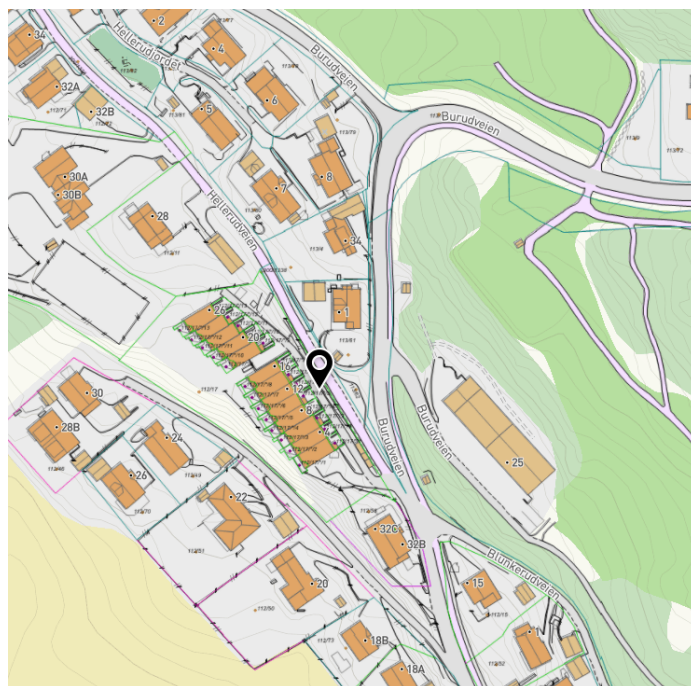
 Rekkehus

 Hellerudveien 8, 1350 LOMMEDALEN

 BÆRUM kommune

 gnr. 112, bnr. 17, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 23.05.2024

Rapportdato: 28.05.2024

Oppdragsnr.: 15066-1293

Referansenummer: ZL1730

Autorisert foretak: Takstmann Harald Poulsen

Sertifisert Takstingeniør: Harald Poulsen



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Takstmann Harald Poulsen

Harald Poulsen er utdannet bygningsingeniør og bedriftsøkonom. Han har bla annet jobbet i selvaagbygg som prosjekt ingeniør i 5 år med ansvar for prosjektering av eneboligfelt og boligblokker. Videre har han jobbet 6 år i Norsk Hussopp Forsikring som konsulent med bla ansvar for skade/oppgjør, risikovurdering, oppdatering av salgsapparat og skadetakstmenn. I den forbindelse har han gjennomgått en rekke spesialkurs/oppdateringer på fukt, sopp og råte og har bred kunnskap om dette.

1993 fikk Harald Poulsen godkjenning for å gjennomføre verditakster på bolig og nærings eiendommer, samt tilstandsrapporter bolig. I 2000 fikk han også godkjenning på skade og skjønn.

Etter år 2000 har takstmann Harald Poulsen utelukkende levd av taksering på både verdi, tilstand og skade. Siden 1993 har han utført flere tusen oppdrag.



Rapportansvarlig

Harald Poulsen

Uavhengig Takstingeniør

hphp1963@gmail.com

901 14 566



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, aneks, 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 eksemplarframstilling 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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført etter den tids byggeskikk som var aktuell på byggeåret. Referansenivå i rapporten er satt til året byggemelding ble sendt inn og NS 3600 "Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig". Alders betraktning er vurdert ut fra leve tidstabeller utarbeidet av SINTEF Byggforsk. Alder på de forskjellige bygningskomponenter er opplyst av rekvirent.

Boligen er normalt godt vedlikeholdt, konstruksjoner og bygningskomponenter er i hovedsak fra byggeåret og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning. For detaljer henvises det til tilstandsrapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

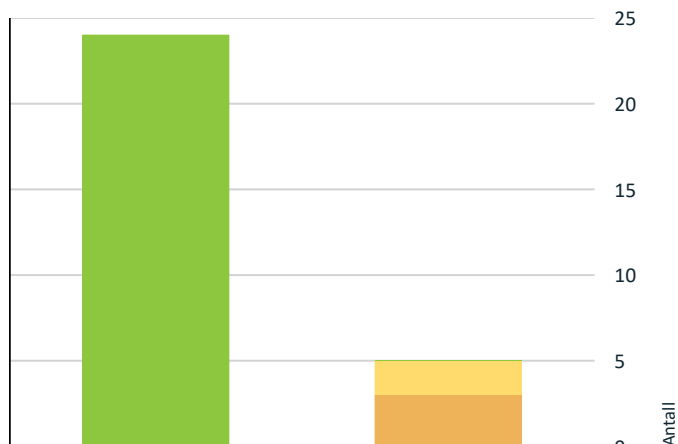
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

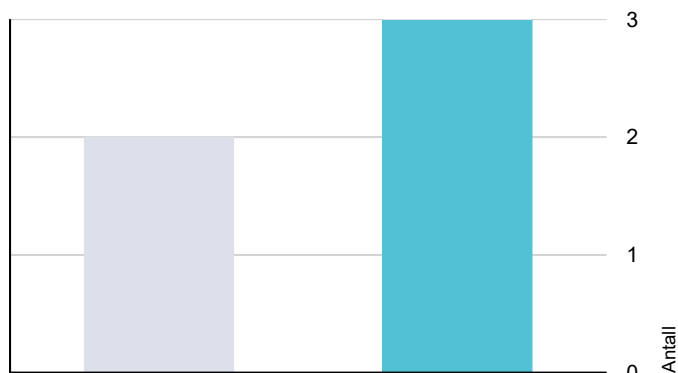
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Takstmann har ikke innhentet grunnboks utskrift og eventuelle servitutter er derfor ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad med badekar > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2013

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Ambita

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Isolerglass vinduer fra byggeåret

! TG 1 Dører



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong og terrasser i trekonstruksjon.

Tilstandsrapport



Balkong 2 etg



Terrasse i 1.etg.



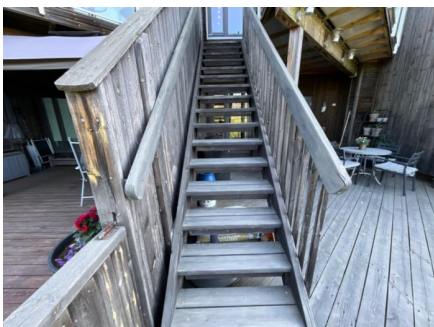
Terrasse i uetg



Fremtiden

Utvendige trapper

Utvendig trapp i trekonstruksjon



INNENDIG

Overflater

På gulv er det i hovedsak parkett og fliser. Eier er usikker på om gulvarme i entreen virker.
Vegger har i hovedsak malte flater.
Himlinger har i hovedsak malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må kartlegges om varmekabler i entreen virker eller ikke, videre bør sprekk i bod holdes under oppsikt, dersom den øker må tiltak vurderes.

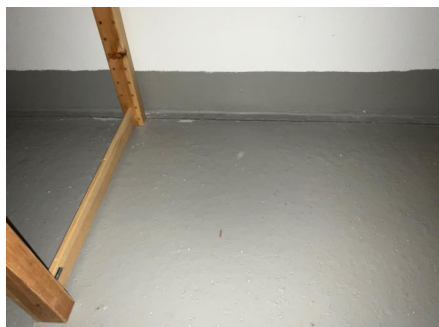
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimatet omfatter kun undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Det er sprekk i bodgolv i u.etg.

⚠ TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

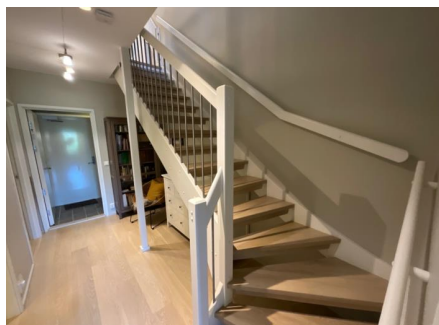
⚠ TG 1 Pipe og ildsted

Det er en skorstein og en peisovn



⚠ TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.



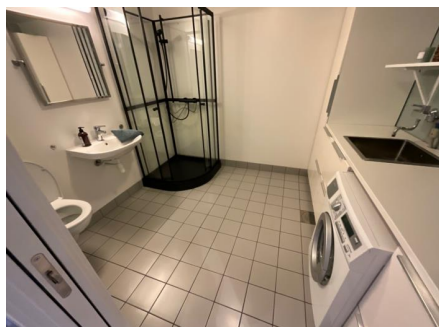
VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Vaskerom har fliser på gulvet og malte vegger. Det er opplegg til vaskemaskin og skylle kum. Det er også montert et dusjkabinett og en wc

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malte vegger og himling (det forutsettes at det også fremover fortsatt benyttes dusjkabinett ved dusjing)

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har veggmontert toalett, dusjkabinett skyllekum og opplegg til vaskemaskin

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hultaking er ikke foretatt fordi vegger ikke har vært er fuktbelastet.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD MED BADEKAR

Generell

Badet er flislagt på gulv og vegger.



2. ETASJE > BAD MED BADEKAR

⚠ TG2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte gipsplater i himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på veggmembran er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimatet omfatter kun etablering av dreneringshull i skap

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det må etableres drenering fra koblingsskap i himling

2. ETASJE > BAD MED BADEKAR

⚠ TG1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD MED BADEKAR

⚠ TG1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD MED BADEKAR

Sanitærutstyr og innredning

Det er en vegghengt wc, en servant, et badekar og et dusjhjørne.

2. ETASJE > BAD MED BADEKAR

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD MED BADEKAR

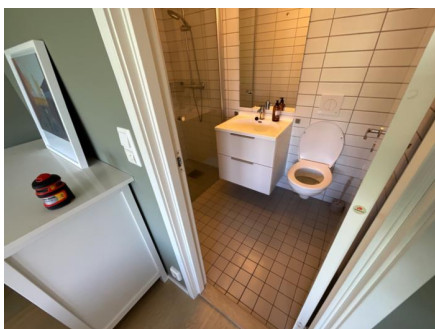
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Badet antas og være en prefabrikkert baderomskabin)

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er flislagt på gulv og vegger.



2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte gipsplater i himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på veggmembran er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen spesielle tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er en vegghengt wc, en servant og et dusjhjørne.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Badet antas og være en prefabrikkert baderomskabin)

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Hvit kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Det er integrert oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn.



Svelleskade på skuffeplate under oppvaskkum

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalett har fliser på gulvet og malte vegger. Det er en veggheengt wc og en servant.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Vannstopp system installert med følere under oppvaskmaskin og samt under utekraner.



Koblingskap for vannrør



Hovedstoppekran for kaldt og varmt vann er plassert på utsiden av leilighetsveggen i garasjen

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Alle rør er skjult

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Filter skiftes 2 ganger i året



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Overbelastningsvern er på 40 amp

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2013

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Tilstandsrapport

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

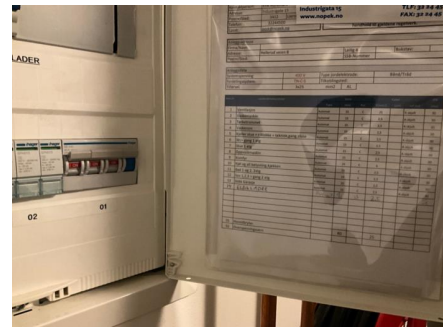
Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringskap i leiligheten



Strømmåler og hovedsikring til leiligheten er plassert i sameiets felles tekniske rom

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 bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	54			54	3		54
1. Etasje	54			54	12		54
Underetasje	42			42	23		42
SUM	150				38		150
SUM BRA	150						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom , Bad med badekar, Bad, Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
1. Etasje	Entré , Toalettrom , Kjøkken , Stue		
Underetasje	TV-stue , Bad/vaskerom , Bod , Sluse, Trapperom		

Kommentar

På grunn av balkongen/terrassens spesielle utforming/planløsning må det aksepteres større arealavvik enn på de med ordinære utforming. I 1.etg er uteplass på fremsiden på ca 26 m² medregnet (inkludert blomsterkasse og adkomst til boligen). Arealet er ikke tillagt TBA. Det medfølger to garasje plasser i felles garasjeanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	141	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2024	Harald Poulsen	Takstingeniør
	Kari Jørgensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	112	17		4	51.3 m ²	Tomteareal er hentet fra Ambita og er brutto areal	Eiet

Adresse

Hellerudveien 8

Hjemmelshaver

Jørgensen Kari, Tandberg Ole-Ragnar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/personvernerklæring/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/ZL1730>

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

Hellund 3



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0285 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3488030/24071391
Bestilling: C3 2024-05-23 (3) 81

Dato
23.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
471	100	5.1.2001	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

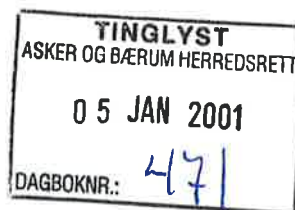
Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	112	17	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Doknr: 471 Tinglyst: 05.01.2001 Emb: 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

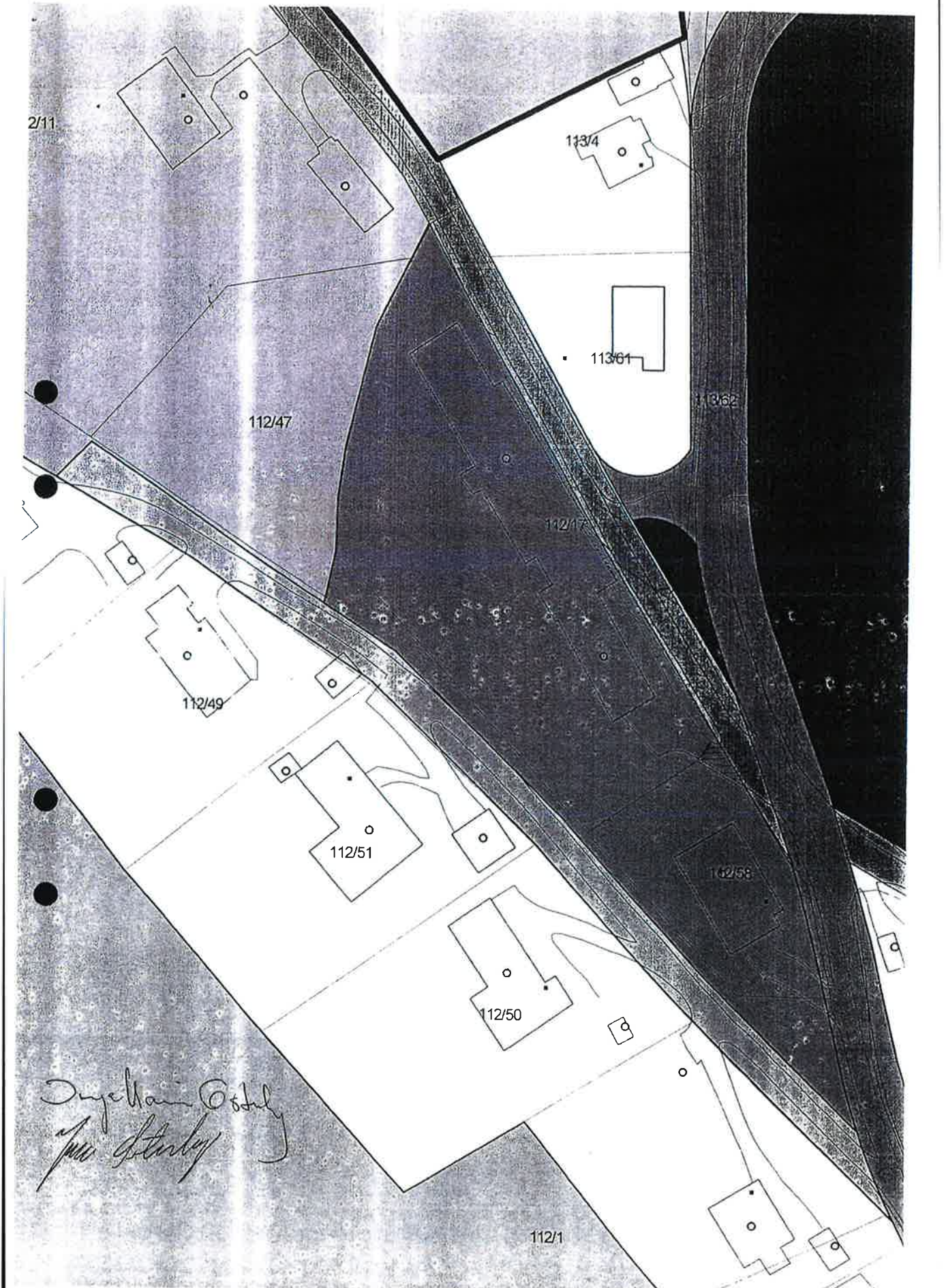
ERKLÆRING:

Undertegnede eier av gnr. 112 bnr 17 i BÆRUM erklærer som bindende for seg og senere eiere at over skravert felt på vedlagte tegning skal gnr 112 bnr 58 ha veirett.
Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke fra eiere av gnr 112 bnr 58.

Lommedalen, den 4.1.2001

HELLERUDVEIEN EIENDOM AS







Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0285 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3488032/24071401
Bestilling: C3 2024-05-23 (3) 66

Dato
23.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
369182	200	8.5.2013	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	112	17	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Doknr: 369182 Tinglyst: 08.05.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

Asker den 06.15.13
Jorunn Sønsterød
Eiendomsmegler MNEF

ERKLÆRING

Undertegnede, Hellerudveien Eiendom AS, som eier til eiendommen gnr 112, bnr 17 i Bærum kommune, erklærer som bindende for seg, senere eiere eller leietagere med dette at:

1. Bærum kommune, org. nr 935478715, overtar eiendomsrett, drift og vedlikehold av hovedledning til gnr 112, bnr 17 så langt den er godkjent av Bærum kommune. Det utarbeides standard erklæringer for hovedledning på privat grunn fram til dette punkt.
2. Der Bærum kommunes eiendomsrett, samt drift- og vedlikeholdsansvar opphører, monteres det en 0,5m toppring med støpejernslokk og fast ramme over. Toppringen markerer grense for kommunal ledning. Ledningstraceen er vist på tegning «GBNR 112/73 HELLERUDVEIEN 2 – SITUASJONSKART UTV. VANN + AVLØP» sist revidert 21.09.2012.
3. Resterende del av hovedledningen, fra toppring og inn til og med endekummer på hovedledning, herunder brannkum, blir å anse som privat stikkledning på lik linje med øvrige interne stikkledninger på eiendommen 112/17.
4. Eier av gnr 112, bnr 17 er forpliktet til å drifte og vedlikeholde privat del av hovedledning med tilhørende endekummer. Det skal utarbeides rutine for regelmessig tilsyn av brannkum. Det skal påses at brannkummen til enhver tid er tilgjengelig og at det ikke utføres tiltak som hindrer tilgjengelighet eller kummens eller ledningenes funksjon.
5. Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen gnr 112, bnr 17, og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune, Vann- og avløpsansvarlig.

Bærum den 06.15.2013

For Hellerudveien Eiendom AS i hnt fullmakt

Organisasjonsnummer

DOKUMENTET KAN TINGLYSES.

Asker og Bærum Boligbyggelag AL

Postboks 385

1301 SANDVIKA

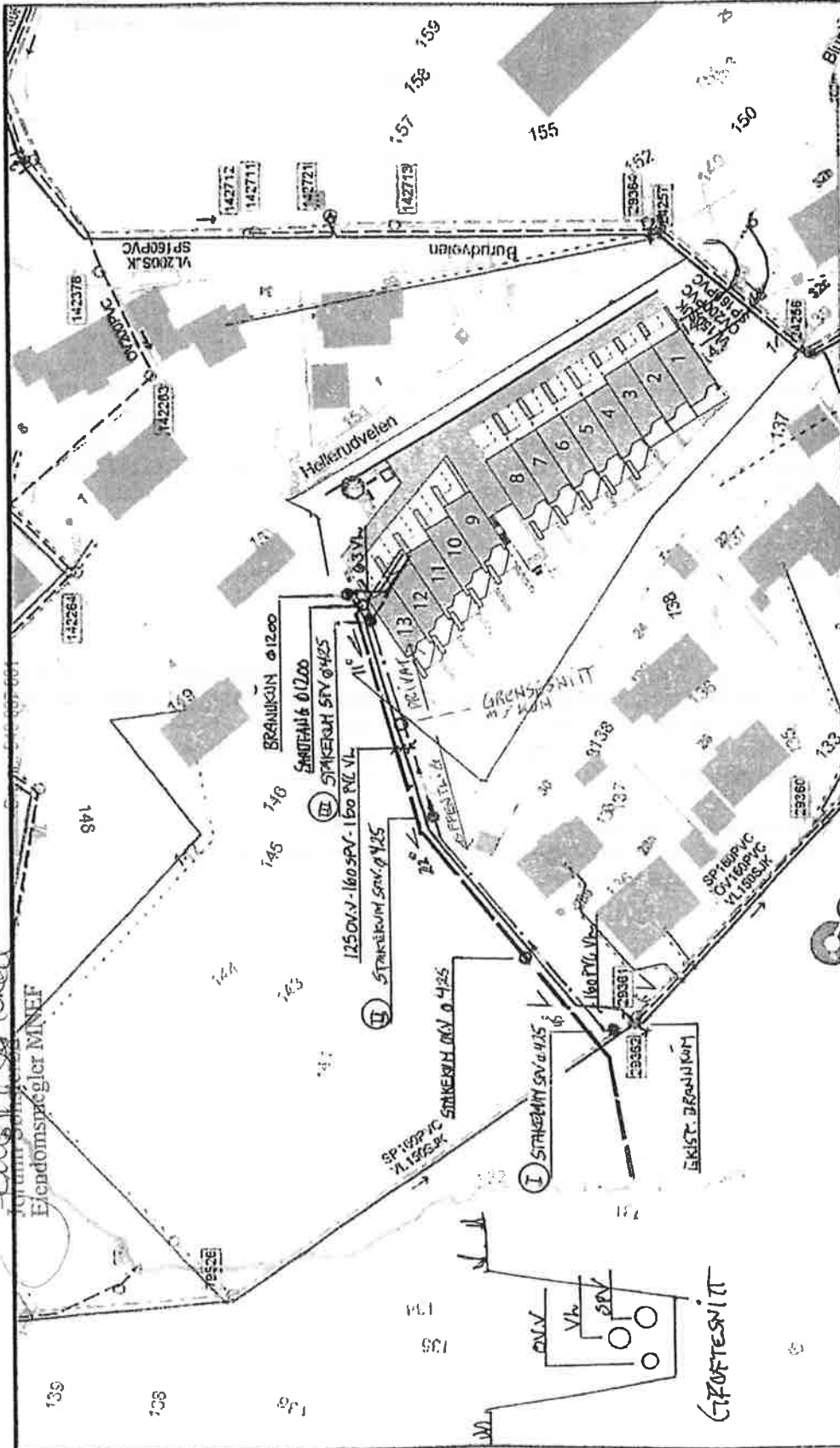
Org nr: 940 007 901

Eiendomsmegler MNEF

DOKUMENTET KAN TINGLYSES. Asker og Bærum Boligbyggelag AL

Postboks 385
 1301 SANDVIKA

Asker og Bærum Boligbyggelag AL
 Eieendomsregler MNEF



	Bærum kommune Vann og avløp GARD 112 / 13 HELLEBUVEIEN 2 SITUASJONSKART UTV. VANN- OG AVLØP	2011.12.22 Dato 2011.12.22 Dato	1:1000 Skala
	21.9.2012 KK RØRKOMPANIEET AS Tiltaksleder: J. J. J. J. Tlf. 86 77 60 Vannledelse: J. J. J. J. Vannledelse: J. J. J. J.	2011.12.22 Dato	2011.12.22 Dato



EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0285 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3488031/24071396
Bestilling: C3 2024-05-23 (3) 67

Dato
23.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 285853	Embete: 200	Registrert: 13.4.2012	Rettsstiftelse: BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
---------------------------	-----------------------	---------------------------------	---

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr. 3201 BÆRUM	Gnr. 112	Bnr. 17	Fnr. 0	Snr. 1
---------------------------	--------------------	-------------------	------------------	------------------

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Rekvirert iht. folketelling

982170931

Org. nr. 982170931

ERKLÆRING

Undertegnede eier av eiendommen gnr. 112 bnr. 17 i Bærum kommune avgir på vegne av seg selv, senere eiere og tredjemann av eiendommen nedenstående erklæring.

Bærum kommune gis rett til å ha offentlig ledningsanlegg liggende over min/vår eiendom.

Offentlige ledninger med diameter opp til 499mm har et restriksjonsbelte på 3 meter.

Bærum kommune gis videre rett til uhindret adkomst for fremtidig ettersyn, vedlikehold og eventuell reparasjon av ledningene.

Skader som måtte oppstå ved eventuelle arbeider, erstattes av Bærum kommune etter overenskomst eller rettslig skjønn. Det er Bærum kommune ved sin VA- ansvarlige alene som avgjør om arbeider er nødvendig.

En forplikter seg til ikke å oppføre byggverk, eller å foreta andre arbeider i restriksjonsbeltet uten særskilt tillatelse fra Bærum kommunes VA-ansvarlige.

Denne erklæring blir å tinglyse på eiendommen, og kan ikke slettes uten etter samtykke av Bærum kommunes VA-ansvarlige.

FOR HELLERUDVEIEN EIENDOM AS

Bærum den 12.04.12

BJØRN TORE HAGNESS

(Egenhendig underskrift)

LARS BAKSTAD

(Med trykte bokstaver)

(Personnummer)

HELLERUDVEIEN EIENDOM AS
ORG NR: 982 170 931

BÆRUM KOMMUNE
ORG. NR: 935 478 715



Doknr: 285853 Tinglyst: 13.04.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0285 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3488029/24071386
Bestilling: C3 2024-05-23 (3) 68

Dato
23.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
22381	100	24.8.1995	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

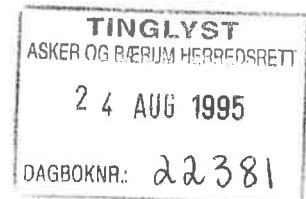
Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	112	17	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



ERKLÆRING

Undertegnede gir herved tillatelse til graving og legging av vann- og avløpsledninger med kummer over eiendommen gnr. 112, bnr. 58, bnr. 17 i Bærum.

Ledningsanlegget legges slik som vist på kartutsnitt datert den 26.7.95, dog med adgang til mindre justeringer.

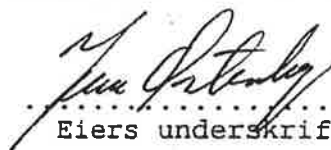
En forplikter seg til ikke å føre opp bygg nærmere ledningene enn 3 - tre - meter eller å foreta andre arbeider i umiddelbar nærhet som kan føre til at ledningene blir skadet.

Ledningsanlegget skal overtas av Bærum kommune, VAR- etaten som gis rett til uhindret adkomst for fremtidig ettersyn, vedlikehold og eventuell reparasjon av ledningene.

Mulige skader som måtte oppstå ved eventuelle senere reparasjoner erstattes av Bærum kommune etter overenskomst eller rettslig skjønn.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen gnr. 112, bnr. 17, og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune, VAR- etaten.

Bærum den 26.07...1995


Eiers underskrift

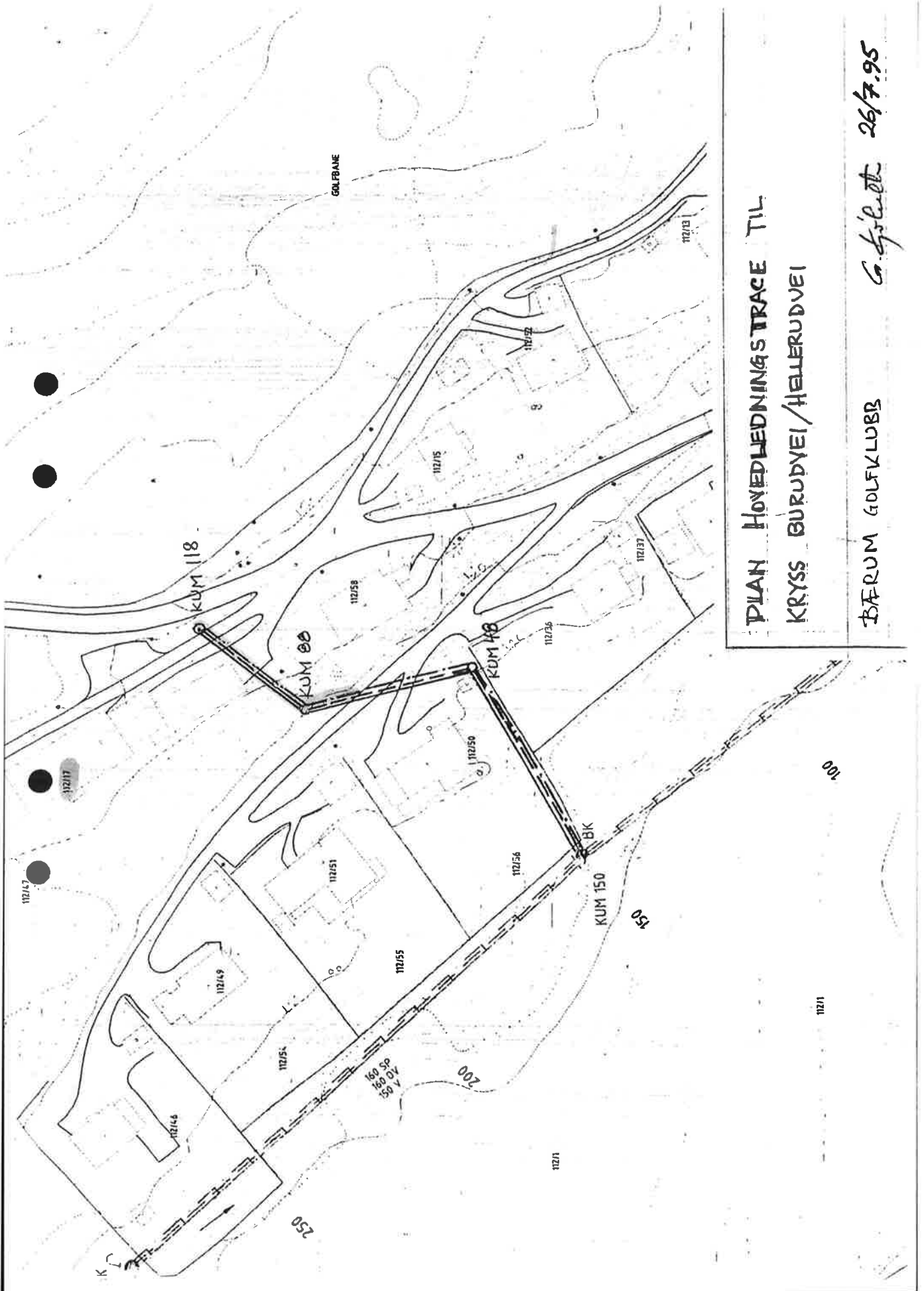
.....
Med trykte bokstaver



Doknr 22381 Tinglyst 24.08.1995 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4





PLAN HØVEDLEDNINGSTRACE TIL
KRYSS BURUDVEI/HELLERUDVEI

BÆRUM GOLFKLUBB G. Gjøllert 26/7.95



EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0285 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3488028/24071381
Bestilling: C3 2024-05-23 (3) 72

Dato
23.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
28106	100	23.12.1981	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	112	17	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

BÆRUM KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
INNK. 17/11-81
ARKIV. 1202

DAGBOKFØRT

23.DES81 28106

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Undertegnede eier av gnr. 112. brnr. 17, 18 og 19 erklærer herved som bindende for seg og senere eiere at utskilt parsell, godkjent av bygningsrådet i møte 7. mai 1981 og som har fått gnr. 112 bnr. 58, har rett til å ha sine vann og avløpsledninger liggende på min eiendom og til å utføre nødvendig vedlikehold av disse.

Undertegnede forplikter seg videre til i fellesskap med de andre tilknyttede eiendommer å utbedre lekkasjer og vedlikeholde ledningene så de til enhver tid er i sanitærteknisk stand.

Denne erklæring kan ikke avleses som heftelse på eiendomen uten samtykke av Bærum bygningsråd eller reguleringssjefen i Bærum.

Lommedalen, den 16/11 1981



1210740313113

1981/28106/100

1981/28106/100

[Faint, illegible text, likely a scanned document or map description]





Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0285 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3488027/24071376
Bestilling: C3 2024-05-23 (3) 74

Dato
23.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12653	100	27.8.1974	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	112	17	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

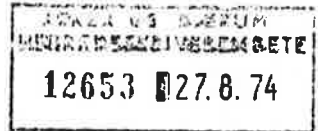
Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Bl. 7
Hyllingdalen 2
1350 Lommedal

ERKLÆRING



«Undertegnede eier/fester av gnr. 112 bnr. 17-18-19 av Muserud
i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere eiere/festere at det for den
/det tilbygg
som Bærum bygningsråd i møte
godkjente i strid med veilovens avstandsbestemmelser, ved eventuell veitvidelse, om-
legging av avkjørsel, snøbrøyting o.s.v. ikke skal kunne kreves ulempeerstatning utover
det jeg vil hatt krav på dersom veilovens avstandsbestemmelser hadde vært fulgt.

Denne erklæring kan ikke avlyses som heftelse på eiendommen uten etter samtykke av
Bærum bygningsråd.»


(Underskrift)

✓
Jan Østerby

(Underskriften gjentas med maskinskrift eller med «TRYKTE BOKSTAVER»).

NB! En kopi av erklæringen påtegnet bekreftelse fra sorenskriverens tinglysingsavdeling
om at den er innlevert til tinglysing må omgående sendes bygningsvesenet.



EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0285 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3488033/24071406
Bestilling: C3 2024-05-23 (3) 75

Dato
23.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
395710	200	16.5.2013	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	112	17	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601448589
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 974553686
 Navn PLAN OG BYGNING

Adresse 1304 SANDVIKA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 982170931
 Navn HELLERUDVEIEN EIENDOM AS

Bruksenhet
 Adresse Postboks 358, 1326 LYSAKER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0219
 Gnr 112
 Bnr 17

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
0219	112	17	0	1	174 / 1907	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	112	17	0	2	144 / 1907	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	112	17	0	3	144 / 1907	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	112	17	0	4	148 / 1907	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	112	17	0	5	148 / 1907	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	112	17	0	6	148 / 1907	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	112	17	0	7	148 / 1907	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	112	17	0	8	148 / 1907	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	112	17	0	9	141 / 1907	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	112	17	0	10	141 / 1907	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	112	17	0	11	141 / 1907	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	112	17	0	12	141 / 1907	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	112	17	0	13	141 / 1907	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 395710 Tinglyst: 16.05.2013
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

KOPI

13.05.2013 16.43

Side 1 av 1

Dok: 194 8686

 22 APR. 2013
 13/b7503

Begjæring om **oppdeling i eierseksjoner** **reseksjonering**

Navn på røkvirent Asker og Bærum Boligbyggelag AL	Plass for tinglyingsstempel
Adresse Postboks 385	
Postnr. Poststed 1301 Sandvika	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr Ref.nr 940 007 801	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

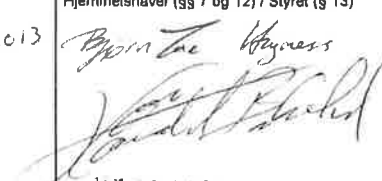
1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
0220	Bærum	112	17		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (1 1/3 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
982 170 931	Hellerudveien Eiendom AS	

3. Begjæring																						
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																						
S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)			
1	B	174	BG	13	B	141	BG	25				37				49						
2	B	144	BG	14				26				38				50						
3	B	144	BG	15				27				39				51						
4	B	148	BG	16				28				40				52						
5	B	148	BG	17				29				41				53						
6	B	148	BG	18				30				42				54						
7	B	148	BG	19				31				43				55						
8	B	148	BG	20				32				44				56						
9	B	141	BG	21				33				45				57						
10	B	141	BG	22				34				46				58						
11	B	141	BG	23				35				47				59						
12	B	141	BG	24				36				48				60						
Sum tellere:								1907	= nevner:				1907									

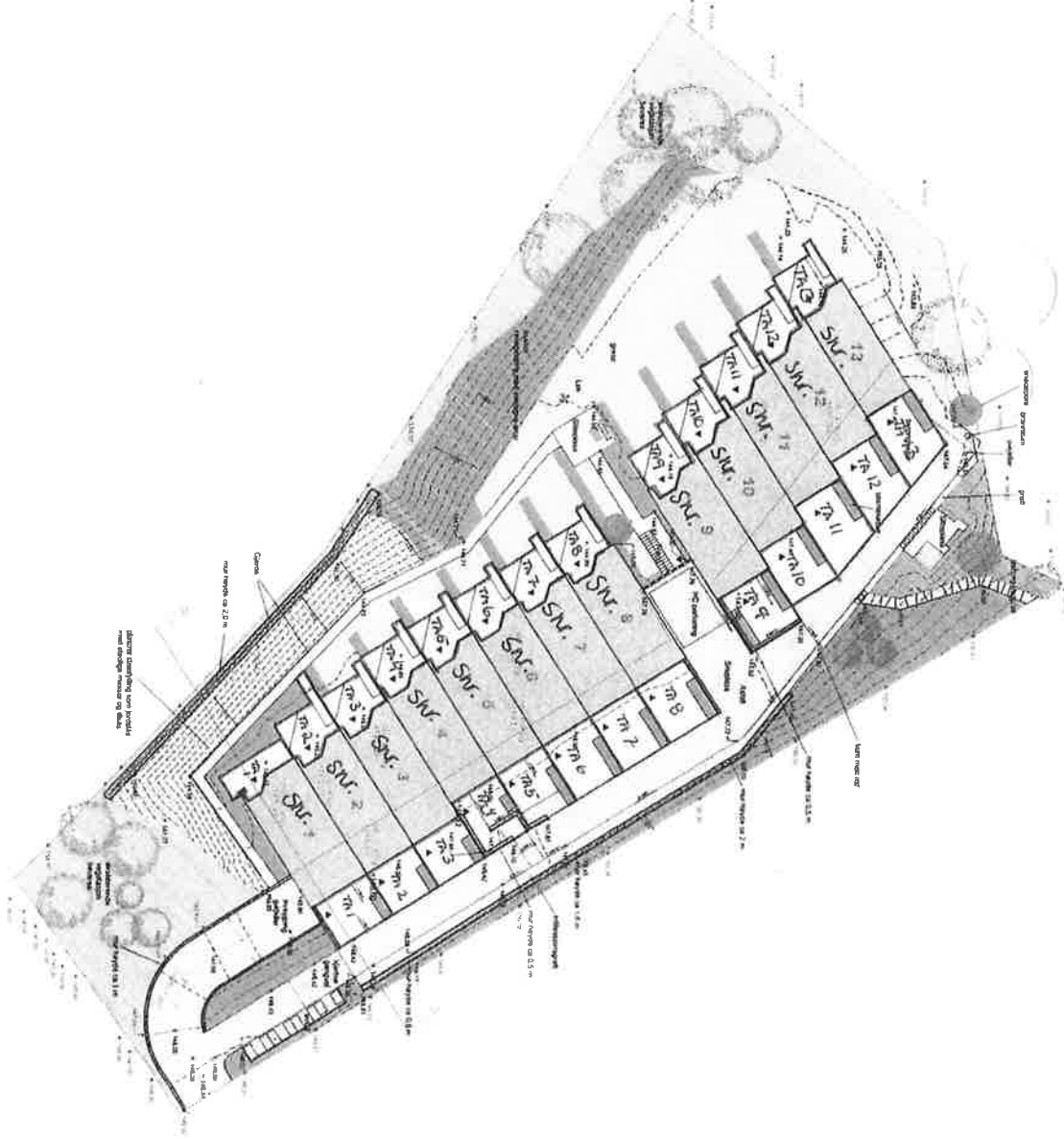
4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan lingsyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Ustederens underskrift

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd	
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen	
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter	
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven	
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov	
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)	
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom	
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)	
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	
7. Underskrifter		
Sted og dato Bærum 14/3-2013	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)  BJØRN TORE HAGNESS LARS BAKSTAD	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering e)			
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at samelemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)			
Sted og dato		Underskrift	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering			
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) <input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:			
Gnr. 112	Bnr. 17	Festenr.	Seksj.nr. Kommune Bærum
Dato 29/4-2013		Stempel og underskrift Inghild d. Andersen	
		BÆRUM KOMMUNE Geodata 1304 SANDVIKA	
Noter:			
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer . 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor samelemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.			
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.			
Dato		Utstederens underskrift	

Dok 185 6971



FORELBDIG
04.12.12



1. Antall bygninger og utbyggingsområder	1
2. Spesielle forhold	
3. Andre forhold	

Prosjekt
Hellerudveien 2
1350 Lommedalen
Gnr./bnr. 112/17, 47

Utomsplan
AAS

asplan viak

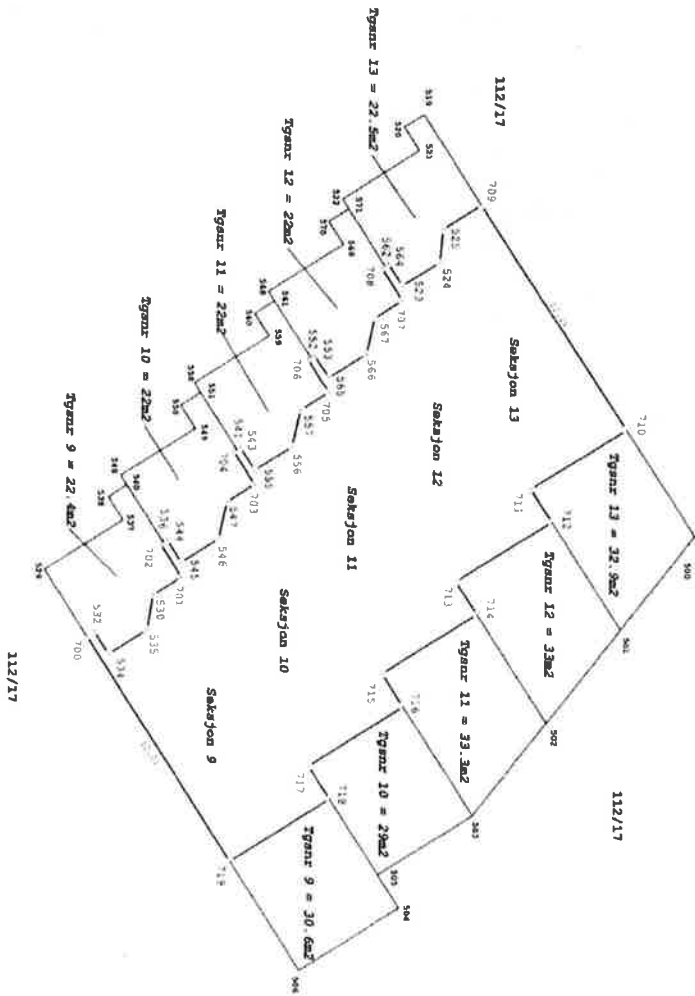
527332 | L-01 | B

Dok: 195 2680

BÆRUM KOMMUNE EIENDOMSMÅLING

Gnr	Bnr	Torgnr	MALEBREVSKART
112	17		
Representasjonspunkt X 6647763 Y 583479			Jnr 13/2095
Koordinatsystem EUREF 89 SONE 32			Målebrev nummer
Målestokk 1:200			Areall m ²

SEKSJONERING GNR 112 BNR 17
SEKSJON 9 - 13 - TILLEGGSAREAL GRUNN:



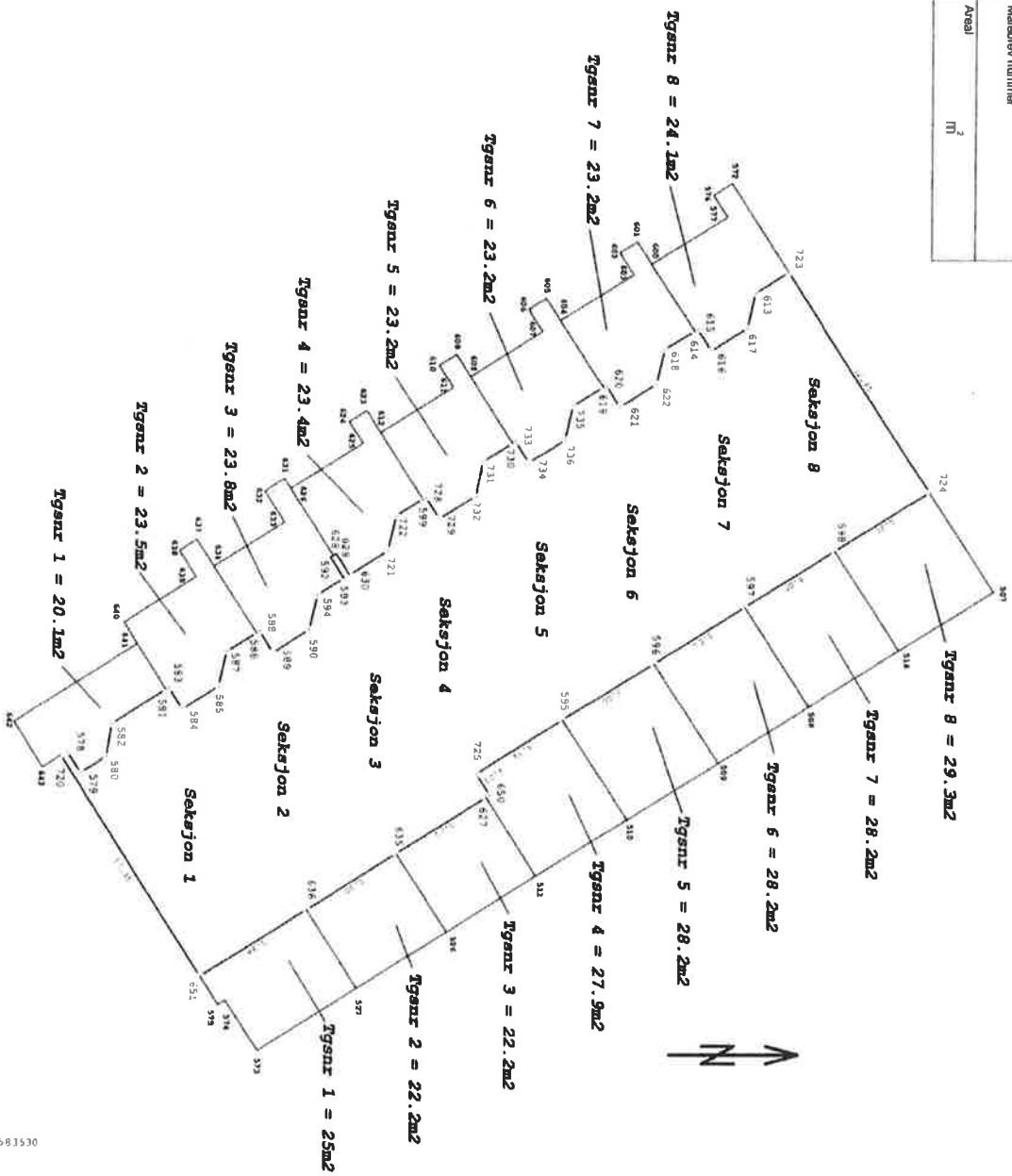
Dok: 195 2679

BÆRUM KOMMUNE EIENDOMSMÅLING

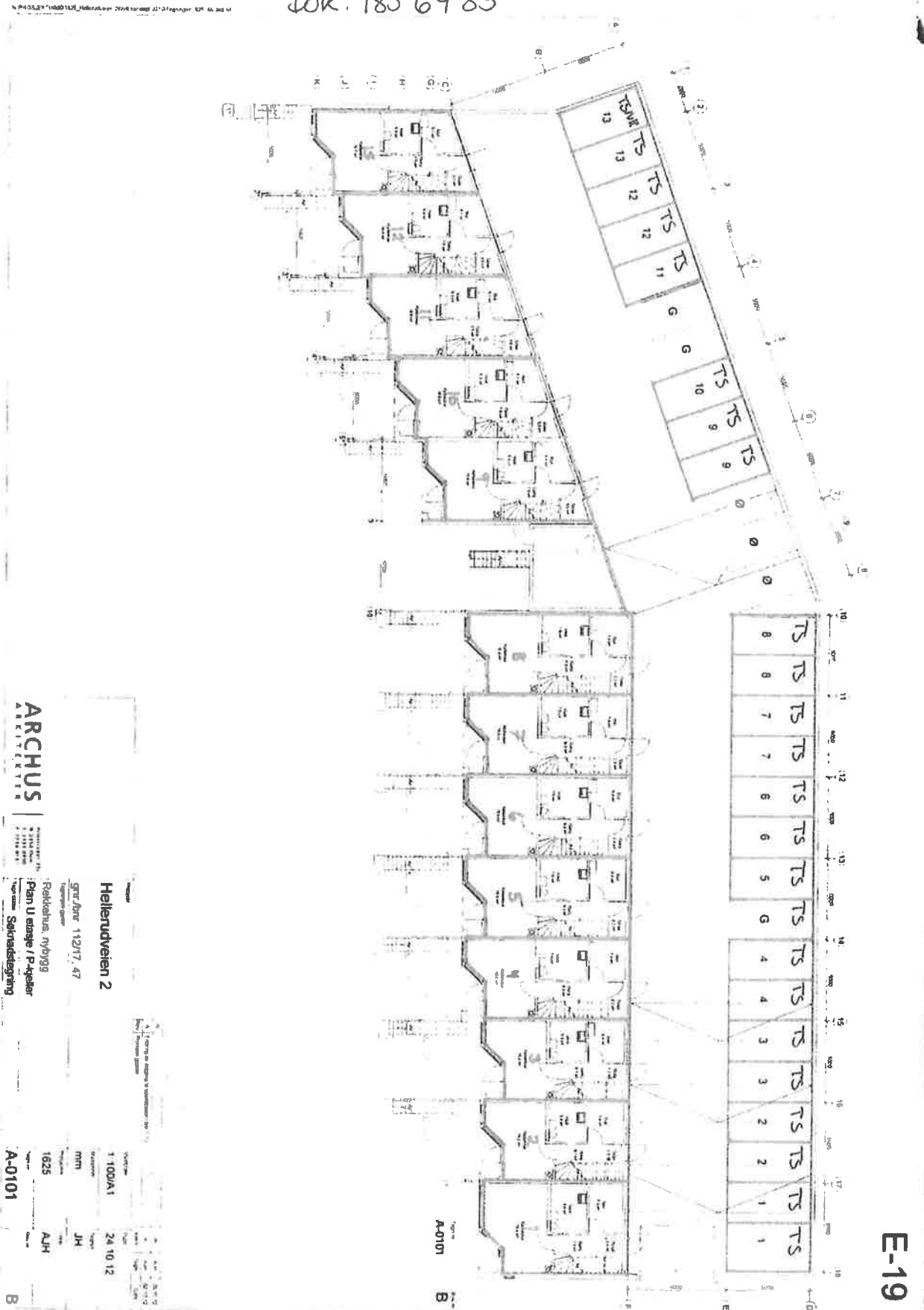
GRUNNEIEN

Gnr	112	Bnr	17	Telgnr	1-8
Reprerationspunkt	X 6647734		Y	583505	
Koordinatsystem	EUREF 89 SONE 32				
Målestokk	1:200				
MALEBREVSKART					
Jnr	13/2085				
Målebrø nummer					
Area	m ²				

SEKSJONERING GNR 112 BNR 17
SEKSJON 1 - 8 - TILLEGGSAREAL GRUNN:



Dok: 185 69 83



E-19

ARCHUS

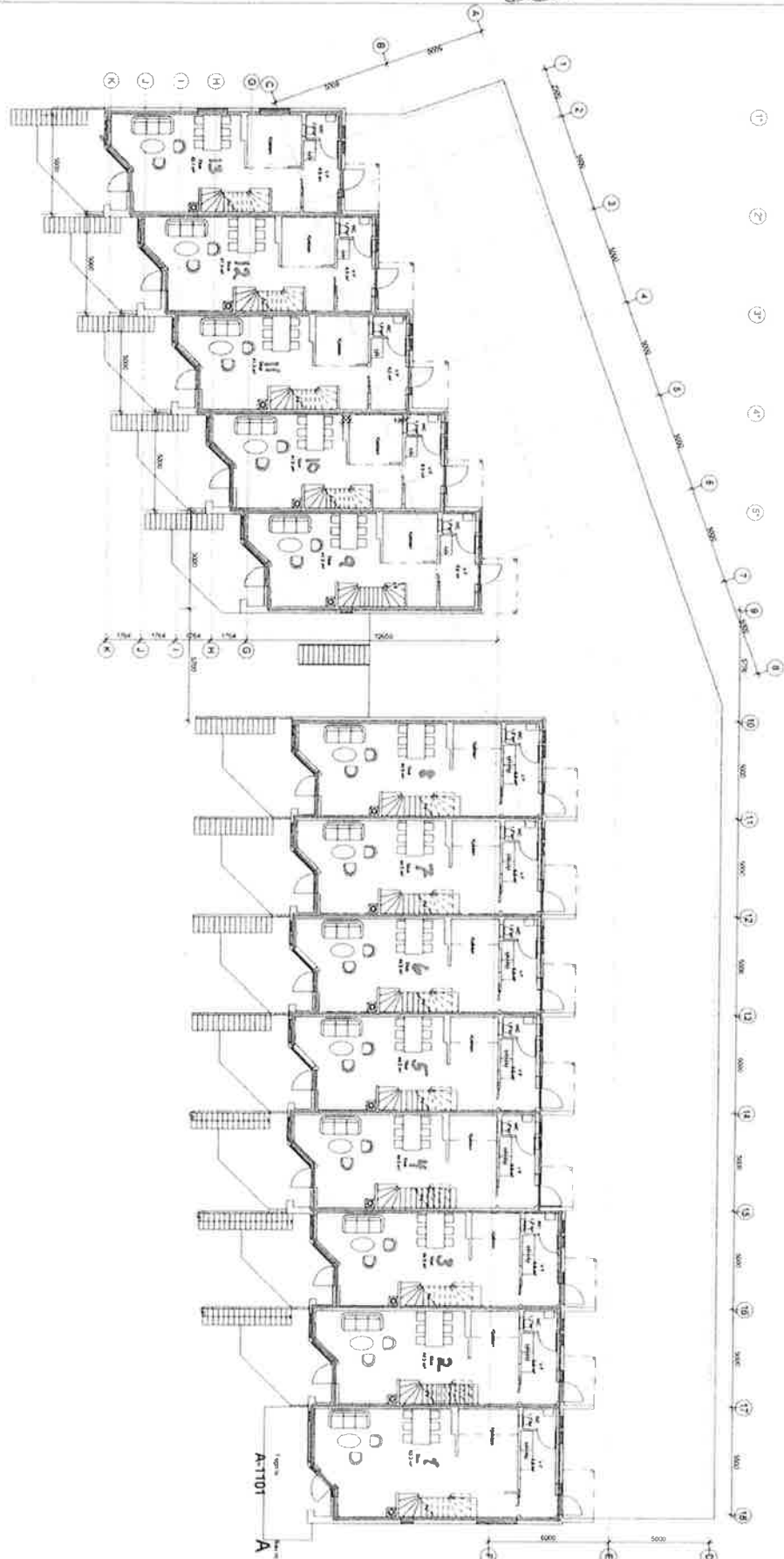
Hellenrudveien 2
 gnr/brnr 112/17, 47
 Plan U etasje / P-rydder
 Saksbehandling

1:100/A1
 24.10.12
 MM
 1625
 ALH

A-0101

B

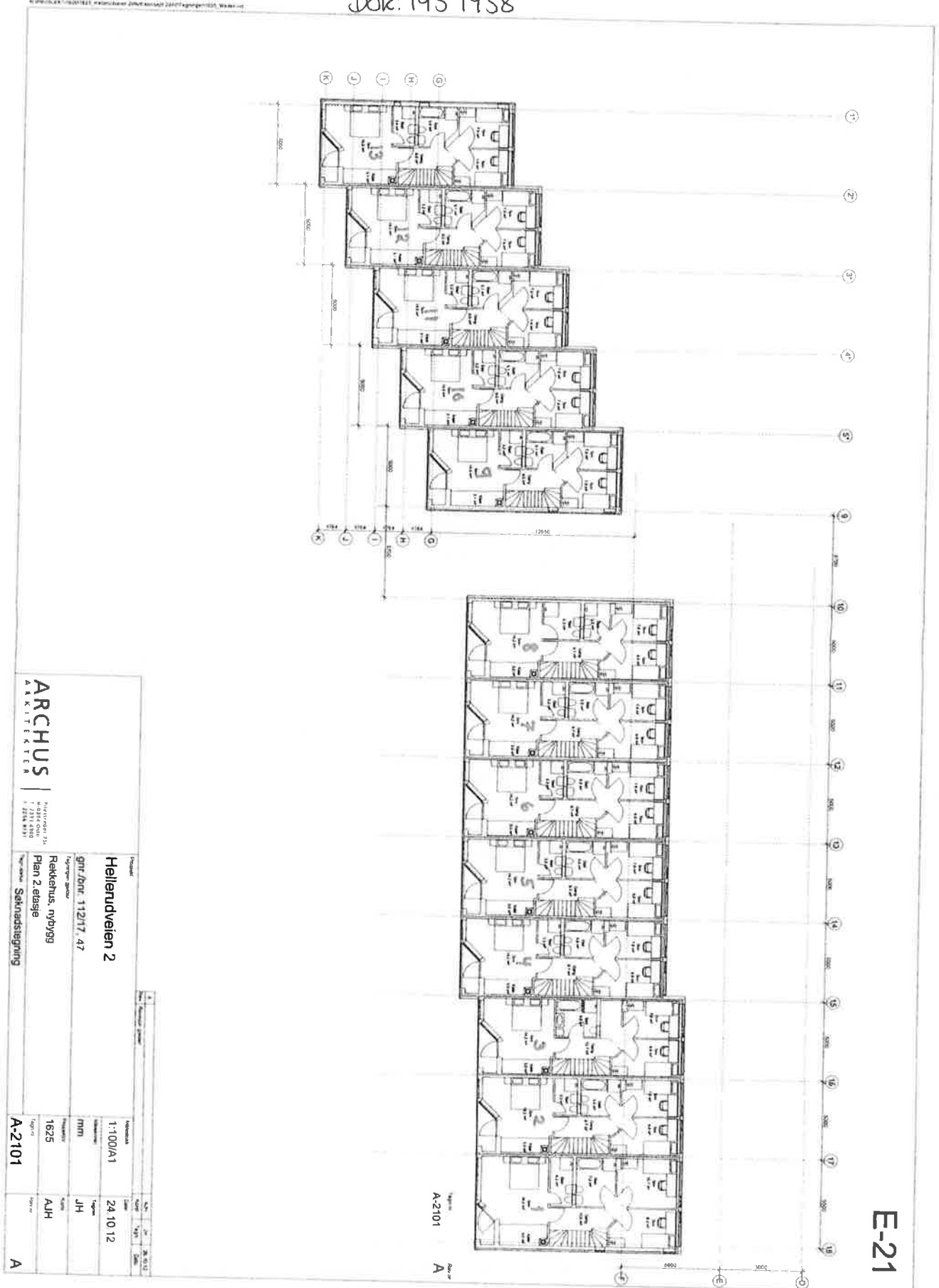
Dok: 1856980



E-20

<p>ARCHUS ARKITEKTER</p> <p>NOELLETT 13 KJELLER 13 E 1728 4899 E 1728 8811</p>		<p>Prosjekt Hellenrudveien 2 gnr./bnt. 112/17. 47</p>		<p>Skala 1:1000/A1</p>		<p>Dato 24.10.12</p>	
<p>Oppdragsgiver Rakkehus, nybygg Plan 1 etasje</p>		<p>Prosjekt 1625</p>		<p>Arkitekt AJH</p>		<p>Rev. nr. A</p>	
<p>Oppdragsnr. Saknasstegning</p>		<p>Oppdragsnr. A-1101</p>		<p>Oppdragsnr. A</p>		<p>Oppdragsnr. A</p>	

Dok: 195 1958



E-21

A-2101
A

<p>ARCHUS ARKITEKTER</p> <p>KARLSTADEN 75 411 03 00 411 03 01 411 03 02</p>		<p>Hellenrudveien 2</p> <p>gnr./dnt: 112/17, 47</p> <p>Byggesaksnummer: Rekkehus, nybygg</p> <p>Plan 2. etasje</p> <p>Saksnummer: Saknr: 2101</p>		<p>Arkitekt: 1:100/A1</p> <p>Dato: 24.10.12</p> <p>Byggesaksnummer: 1625</p> <p>Byggesaksnummer: AJH</p> <p>Byggesaksnummer: A-2101</p>	
--	--	--	--	---	--

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240285		
Adresse	Hellerudveien 8				
Postnr.	1350	Sted	Lommedalen		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	36	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige forsikring ASA	Polise/avtalenr	90544983		
Selger 1 Fornavn	Kari	Etternavn	Jørgensen		
Selger 2 Fornavn	Ole- Ragnar	Etternavn	Tandberg		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Tribo Rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Tribo Rør har skiftet utekraner og montert Viwa Watersafe vannstopp system for alle seksjonene i sameiet.

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

Nei Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
 Nei Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja Kommentar Har vært observert i underetasje i 2024. Tiltak gjennomført - Anticimex har gjennomført profesjonell detektering og sanering i Mai 2024.
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn MR. Elektro (gjennom avtale med Birger N. Haug ved kjøp av EL.bil)
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Montert elbil lader og byttet tilhørende sikring i skap. Samtidig skiftet regulator for varmekabel i entre i mellometasje.
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Kommentar Samsvarserklæring foreligger
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
 Nei Ja Kommentar Installert Zaptek el-lader i april 2023.
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
 Nei Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
 Nei Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
 Nei Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Det er tidvis observert utvendig isdannelse ved taknedløp mellom Hellerudveien 6 og 8 over hovedinngangen. Saken er meldt til sameiet og følges opp av styret.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringsseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Boliginformasjon

137 - Hellerudveien 2 Sameie

Utarbeidet av Agio Forvaltning

28.05.2024



Innhold

Generelt	1
Opplysninger om andelen/seksjonen:	2
Fellesutgifter:	2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:	2
Strømvtale for andelen/seksjonen.	2
Restanse.....	2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:	3
Ligningsopplysninger:	3
Forretningsfører:	3
Eierskiftemelding:.....	4
Viktig om forkjøpsrett:	4
Annen informasjon:	4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Sandvika Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	264/3001308/36-24-0285 Hellerudveien 8
Vår ref.:	BO-2024-137-004
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	28.05.2024

Deres henvendelse vedrørende salgoppdrag med referanse «264/3001308/36-24-0285 Hellerudveien 8» på andel/seksjon nummer 4 i 137 - Hellerudveien 2 Sameie bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	137 - Hellerudveien 2 Sameie
Org.nr.:	912061698
Seksjons-/andelsnr.:	004
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	112/17/004
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Tor Øystein Seierstad
Telefon styreleder:	908 65 915
E-post styreleder:	to.seierstad@gmail.com

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 90544983.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Hellerudveien 8, 1350 LOMMEDALEN
Eier 1 iht. vårt register:	Jørgensen, Kari
Eier 2 iht. vårt register:	Tandberg, Ole-Ragnar
BRA:	--
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Garasjeplass	358,00
Vedlikehold	116,55
Andel felleskostnader	3 672,90
Totale fellesutgifter pr. mnd.	4 147,45

[Strømvtaale for andelen/seksjonen kan opprettes her \(trykk her\).](#)

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må ikke innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 28.05.2024: kr. 0,00

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet kan ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:

Geldende rente: %

Registrert lånebeløp på selskapet:

Registrert lånesaldo på leiligheten:

Lånetype:

Årlige terminer:

Registrert utløpsdato:

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 28.05.2024: kr. 0,00

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2023: 8 020

Andel formue pr. 31.12.2023: 48 999

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2024

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 385,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 193,- inkl. mva.
Utlysning av forkjøpsrett:	Kr. 2 500,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplasen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager.

Annen informasjon:



Din foretrukne forretningsfører





137 - Hellerudveien 2 Sameie Budsjett 2024

Sted, dato _____

Utarbeidet av: Agio Forvaltning

Godkjent av: _____
Tor Øystein Seierstad

agio
FORVALTNING

137 - Hellerudveien 2 Sameie Budsjett

Budsjettår	2024	2023
Inntekter:		
Inntekter andel fellesutgifter	643 000	612 000
Kapitalinntekter	-	-
Andre inntekter	-	-
Sum driftsinntekter	643 000	612 000
Kostnader:		
Styrehonorar	18 000	18 000
Personalkostnader	3 000	3 000
Avskrivninger	-	-
Vedlikehold	150 000	102 000
Kabel-TV/Internett	104 000	100 000
Renhold	-	-
Energi og brensel	100 000	173 000
Andre driftskostnader	65 000	61 000
Revisjonshonorar	-	-
Forretningsførerhonorar	29 000	28 000
Konsulenthonorar	9 000	9 000
Andre avg. pliktige honorarer	-	-
Forsikring	89 000	79 000
Kommunale avgifter	-	-
Kontingenter	2 000	2 000
Sum driftskostnader	569 000	575 000
Driftsresultat	74 000	37 000
Finansinntekter / kostnader		
Finansinntekter	9 000	8 000
Finanskostnader	-	-
Resultat finansposter	9 000	8 000
Årsresultat	83 000	45 000
Estimering disponible midler		
Budsjettert årsresultat	83 000	45 000
Avskrivninger	-	-
Tilgang anleggsmidler	-	-
Opptak lån	-	-
Nedbetaling lån	-	-
Endring i disponible midler	83 000	45 000
Disponible midler pr 01.01 innv. år	536 000	
Budsjettkorrigering inneværende år*	-135 000	
Disponible midler pr 31.12. budsjettår	529 000	

*Diff. budsjett, låneopptak, IB, mv.

Inntekter felleskostnader

Andel felleskostnader brøk pr. andel pr. mnd			
Type	Antall	Dagens andel	Budsjett
Seksjoner	13	3 498	3 673
Antall	13		
Sum andel felleskostnader		45 474	47 748
Endring felleskostnader			5,0 %

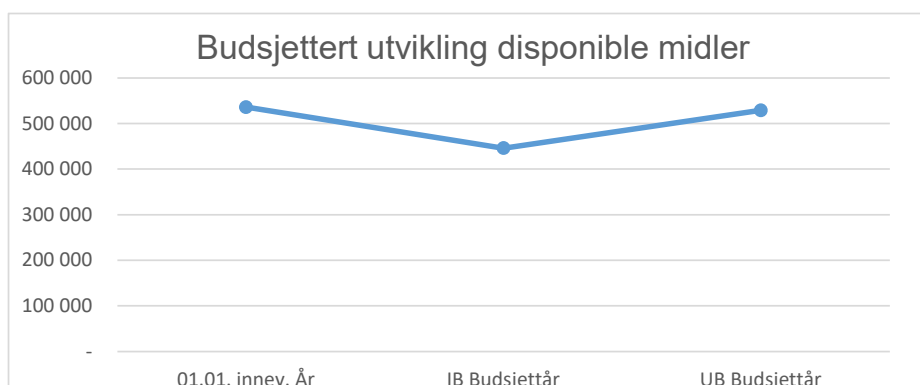
Andel vedlikehold brøk pr. andel pr. mnd			
Type	Antall	Dagens andel	Budsjett
Seksjoner	13	111	117
Antall	13		
Sum andel felleskostnader		1 443	1 515
Endring felleskostnader			5,0 %

Konto	Type	Antall	Nåværende fakturering		Nytt budsjett/mnd		Budsjettår
			Måned	Sum år	Forslag	Nytt beløp	
3100	Andel felles.	13	45 474	545 688	-	-	572 972
3120	Vedlikehold	13	1 443	17 316	-	-	18 182 *
3121	Garasje	24	170	48 960	182	179	51 552
Sum				611 964			642 706

*Fakturering per seksjon gjelder for månedbeløp, mens årsum viser den samlede inntekten

Andre inntekter

Konto	Type	Budsjettår	Innev. År
3150	Annen inntekt		-
3150	Premium medlem Huseierne		
3105	Kapitalinntekter		
3106	Kapitalinntekter avdrag	-	
3107	Kapitalinntekter renter	-	
Sum kapitalinntekter		-	

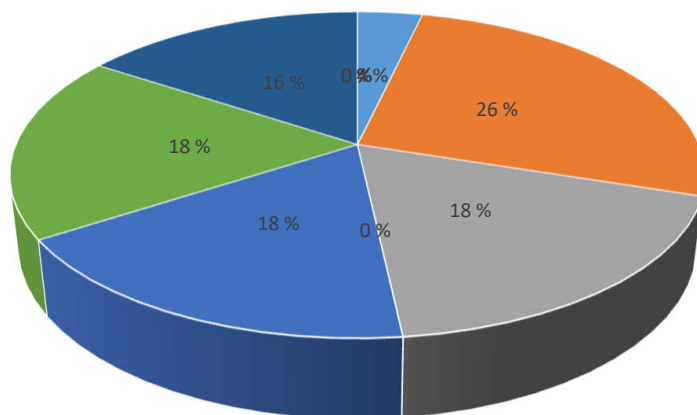


Styrehonorar/lønnskostnader

Endringer i lønnskostnader ansatte	
-Lønnsjustering ansatte	0 %
-Lønn planlagt nyansettelse	
-Annen planlagt endring lønn	

	Satser	Budsjettår
5330 Styrehonorar (vedtatt sist ÅM/GF)		18 000
5010 Lønn ansatt		-
Annen lønn		-
5190 Påløpte feriepengar	12,0 %	-
5411 Arb.giv.avg. pål. Feriepengar	14,1 %	-
5410 Arbeidsgiveravgift ansatt	14,1 %	-
5410 Arbeidsgiveravgift styrehonorar	14,1 %	2 538
5945 Obligatorisk tjenstepensjon		-
5410 Arbeidsgiveravgift OTP	14,1 %	-
5990 Annen personalkostnad		-
Sum personalkostnader		2 538
Sum styrehonorar og personalkostnader		20 538

Fordeling kostnader



- Styre- og lønnskostnader
- Kabel-TV/Internett
- Energi og brensel
- Forsikring
- Rentekostnad
- Vedlikehold
- Renhold
- Andre driftsutgifter
- Kommunale avgifter
- Avskrivninger

Annen kostnad

Styret har budsjettert med kostnader til vedlikehold/reparasjoner*		
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger:	30000
6620	Vedlikeholdsplan	
	Sum	30 000

*Det er viktig at styret vurderer det nåværende og det kommende vedlikeholdsbehovet

Avskrivninger*		
	Eksisterende AM	0
	Nye AM	0
6000	Sum avskrivninger	0

*Se noter årsresultat for detaljer

Konto	Kostnads spesifikasjon	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett Innev. År	Reell kostnad Pr.30.09. innev.år	Vedtatt budsjett
6300	Leie lokale	0		0	0	0
6310	Leie container/søppelkjøring	0		0	0	0
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	0		0	0	0
6321	Vannavlesning	0		0	0	0
6325	Søppelsug FDV	0		0	0	0
6340	Elektrisk energi	87 643	100 000	173 096	61 432	100 000
6341	Propan	0		0	0	0
6342	Fyringsolje	0		0	0	0
6345	Fjernvarme	0		0	0	0
6346	Oppvarming tappevann	0		0	0	0
6350	Gass	0		0	0	0
6360	Renhold	0		0	0	0
6361	Renhold inneareal	0		0	0	0
6400	Leie maskiner	0		0	0	0
6410	Leie inventar	0		0	0	0
6420	Leie datasystemer	0		0	0	0
6430	Leie andre kontormaskiner	0		0	0	0
6440	Leie transportmidler	0		0	0	0
6490	Annen leiekostnad	0		0	0	0
6491	Leiekostnad garasje/parkering	0		0	0	0
6520	Verktøy, utstyr m.m.	0		0	0	0
6450	Inventar	0		0	0	0
6550	Driftsmateriale	0		0	0	0
6551	Datautstyr	0		0	0	0
6560	Rekvisita	0		0	0	0
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	0		0	0	0
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	30 000	30 000	40 000	0	30 000
6601	Heiskostnader bilheis	0		0	0	0
6602	VVS	474 447	67 000	60 695	332 556	67 000
6603	Elektro	0		0	0	0
6604	Utvendig anlegg	0		0	0	0
6605	Heiskostnader	0		0	0	0
6607	Driftsmaterialer	7 704	7 546	0	5 400	7 546
6608	Sprinkelanlegg	0		0	0	0

Konto	Kostnads spesifikasjon	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett Innev. År	Reell kostnad Pr.30.09. innev.år	Vedtatt budsjett
6609	Brannanlegg	0		0	0	0
6610	Leie vaktmester	0		0	0	0
6611	Malingsarbeid	0		0	0	0
6612	Ventilasjonsanlegg	6 022	5 898	0	4 221	5 898
6613	Refusjon akonto vann	0		0	0	0
6614	Garasjeanlegg	0		0	0	0
6615	Vakthold- og alarmtjenester	0		0	0	0
6616	Alarm Brann og redning	0		0	0	0
6617	Skadedyrskontroll	0		0	0	0
6618	HMS og internkontroll	7 045	4 940	7 059	4 938	4 940
6619	Annen felleskostnad sameie/BRL	0		0	0	0
6620	Vedlikeholdsplan	0	0	0	0	0
6622	Elbil-lading	0		0	0	0
6630	Administrasjonskostnader	0		0	0	0
6641	Kostnader dugnad	743	728	759	521	728
6642	Kontingenter	0		0	0	0
6643	Kurs	0		0	0	0
6700	Honorar revisjon	0		0	0	0
6701	Honorar annen bistand fra revisor	0		0	0	0
6704	Beboerportal	4 871	1 952	1 171	3 414	1 952
6705	Honorar forretningsførsel	29 772	28 905	28 005	20 868	28 905
6706	Honorar konsulent	0	8 900	8 933	0	8 900
6720	Juridisk bistand	0		0	0	0
6780	Snøbrøyting	0	53 364	50 920	0	53 364
6781	Snømåking takterrasse	0		0	0	0
6785	Vedlikehold uteareal	0	40 000	1 072	0	40 000
6790	Annen fremmed tjeneste	0		0	0	0
6800	Kontorrekvisita	0		0	0	0
6840	Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0		0	0	0
6860	Møter, kurs, oppdatering o.l.	0		0	0	0
6890	Annen kontorkostnad	0		0	0	0
6900	Telefon	0		0	0	0
6906	Kabel-TV/Internett	106 105	103 924	99 936	74 373	103 924
6910	Webseite - drift	0		0	0	0
6940	Porto	0		0	0	0
7140	Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	0		0	0	0
7400	Medlemskap Huseierne	1 990	2 086	2 025	1 990	2 086
7500	Forsikringspremie	89 363	89 366	78 581	59 312	89 366
7700	Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0		0	0	0
7501	Egenandel forsikring	0		0	0	0
7710	Styre- og generalforsamling	0		0	0	0
7715	Refusjon dugnad	0		0	0	0
7750	Eiendoms- og festeavgift	0		0	0	0
7751	Eiendomsskatt	0		0	0	0
7770	Bankgebyrer	1 875	1 836	1 069	1 314	1 836
7780	Velferd	0		0	0	0
7790	Andre driftskostnader	2 675	2 620	0	1 875	2 620
	Sum	850 255	549 065	553 321	572 214	549 065

Finans

Oversikt

	01.01. innev.år	IB Budsjettår*	UB budsjettår*
Disponible midler	536 000	446 000	529 000
Egenkapital	1 048 962	958 962	1 041 962

*Estimerte tall

Omløpsmidler pr 01.01. innev.år			Gjeld pr 01.01. innev.år	
1930	Driftskonto	592 533	Kortsiktig gjeld	135 452
1935	Plasseringskonto	-	Langsiktig gjeld	-
1500	Kortsiktige fordringer	79 082	Sum gjeld	135 452
	Sum omløpsmidler	671 615	Sum egenkapital og gjeld	1 184 415

Inntekter

Estimerte Finansinntekter		
8050	Renteinntekt innskudd	-
8060	Purregebyr/renter beboere*	-
8071	Utbytte Gjensidige	8 937
	Sum finansinntekter	8 937

*Estimerte renteinntekter er basert på innskudd på driftskonto og plasseringskonto pr 01.01. inneværende år justert for endring disponilbe midler

Kostnader

Endring av rentenivå:

Opprinnelig	Bank	IB Budsjettår	Rente %	Rente kr	Bet. Avdrag
		Sum rentekostnader i budsjettår	- *		
		Finanskostnad i budsjettår	-		
		Nedbetalt på lån i budsjettår	-		
			Budsjettår	Budsjett innev.år	
8150	Andre rentekostnader, gebyr mv.		0	-	

137 - Budsjett ...

Name

Seierstad, Tor Øystein

Date

2023-11-20

Identification

 Seierstad, Tor Øystein



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



ÅRSREGNSKAP 2023

137 - Hellerudveien 2 Sameie



Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Årsregnskap for 137 - Hellerudveien 2 Sameie

Organisasjonsnr: 912061698

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	796 714	1 059 547	611 983	642 706
Sum innkrevde felleskostnader		796 714	1 059 547	611 983	642 706
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	18 000	18 000	18 000	18 000
Personalkostnader	2	0	2 538	2 538	2 538
Vedlikehold og reparasjoner	3	420 963	48 330	101 767	150 444
Kabel-TV/Internett		99 684	95 524	99 936	103 924
Energi og brensel	4	100 883	180 127	173 096	100 000
Andre driftskostnader	5	12 269	59 449	60 976	65 440
Revisjonshonorar		0	9 375	0	0
Forretningsførerhonorar		27 823	26 124	28 005	28 905
Konsulenthonorar		0	6 250	8 933	8 900
Andre avg. pliktige honorarer		0	88	0	0
Forsikring		79 082	64 691	78 582	89 366
Kontingenter		1 990	1 890	2 026	2 086
Sum driftskostnader		760 694	512 385	573 860	569 603
DRIFTSRESULTAT		36 020	547 161	38 123	73 103
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	6	14 844	1 921	7 858	8 937
Netto finansposter		14 844	1 921	7 858	8 937
ÅRSRESULTAT		50 864	549 082	45 981	82 040
Overføringer					
Til annen egenkapital		50 864	549 082	0	0
SUM OVERFØRINGER		50 864	549 082	0	0

Balanse pr. 31.12.2023

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	512 500	512 500
Sum varige driftsmidler		512 500	512 500
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		512 800	512 800
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	8	86 975	79 082
Sum fordringer		86 975	79 082
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	636 991	592 533
Sum omløpsmidler		723 966	671 615
SUM EIENDELER		1 236 766	1 184 415
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	10,11	1 099 826	1 048 962
Sum egenkapital		1 099 826	1 048 962
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		104 254	98 846
Annen kortsiktig gjeld		32 685	36 606
Sum kortsiktig gjeld		136 940	135 452
Sum gjeld		136 940	135 452
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 236 766	1 184 415

SANDVIKA, 31.12.2023
137 - Hellerudveien 2 Sameie

Tor Øystein Seierstad
Styrets leder

Leslie Louise Dahl Breivik
Styremedlem

Tom Arne Gundeid
Styremedlem

Per Flugstad
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 1 eierskifte i regnskapsåret.

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2023
Andel felleskostnader	545 688
Andre inntekter	184 750
Leie garasje	48 960
Vedlikehold	17 316
Sum Innkrevde felleskostnader	796 714

Note 2 Personalkostnader

	2023
Styrehonorar	18 000
Styrehonorar	18 000
Sum Personalkostnader	18 000

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2023
Driftsmaterialer	5 400
Elektro	43 125
Ventilasjonsanlegg	4 221
VVS	368 218
Sum Vedlikehold	420 963

Note 4 Energi og brensel

	2023
Elektrisk energi	100 883
Sum Energi og brensel	100 883

Note 5 Andre driftskostnader

	2023
Andre kostnader	74
Bankgebyrer	1 599
Beboerportal	3 901
HMS og internkontroll	4 938
Kostnader dugnad	521
Rekvisita	1 237
Sum Andre driftskostnader	12 269

Note 6 Finansinntekter

	2023
Annen renteinntekt	7 692
Utbytte Gjensidige Forsikring	7 152
Sum Finansinntekter	14 844

Note 7 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	2023
Parkeringsplasser	512 500
Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom	512 500

Note 8 Andre kortsiktige fordringer

	2023
Periodiserte kostnader	86 975
Sum Andre kortsiktige fordringer	86 975

Note 9 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2023
Driftskonto 7131.06.19501	636 991
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	636 991

Note 10 Egenkapital

Endring egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 048 962	1 048 962
Årets resultat	50 864	50 864
Egenkapital 31.12.	1 099 826	1 099 826

Note 11 Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	536 162	499 580
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	50 864	549 082
Fradrag for kjøpesum ved kjøp av anl.midler	0	-512 500
Årets endring i disponible midler	50 864	36 582
Disponible midler 31.12	587 026	536 162
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	723 966	671 615
Kortsiktig gjeld	136 940	135 452
Disponible midler	587 026	536 162

137 - Årsregnsk...

Name
Flugstad, Per

Date
2024-03-18

Identification

 **bankID™** Flugstad, Per

Name
Gundeid, Tom Arne

Date
2024-02-29


Identification

 **bankID™** Gundeid, Tom Arne

Name
Brevik, Leslie Louise Dahl

Date
2024-03-04

Identification

 **bankID™** Brevik, Leslie Louise Dahl

Name
Seierstad, Tor Øystein

Date
2024-04-14

Identification

 **bankID™** Seierstad, Tor Øystein



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

INNKALLING ÅRSMØTE 2023
137 – Hellerudveien 2 Sameie
ORG NR 912 061 698

Tid: 10.mai 2023 kl. 20:00
Sted:Fellesgarasjen

1. Konstituering

- a. Status frammøte
- b. Godkjenning innkalling
- c. Valg av referent
- d. Valg av møteleder
- e. Valg av protokollunderskrivere
- f. Valg av tellekorps
- g. Godkjenning av dagsorden

2. Styrets årsmelding 2022

Se vedlegg 1

3. Årsregnskap 2022

Se vedlegg 2. Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent

Forslag til vedtak: Vedtatt

4. Budsjett 2023

Se vedlegg 3. Budsjett for 2023 ble gjennomgått til orientering

Vedtak: Årsmøtet tar fremlagt budsjett 2023 til etterretning

5. Godtgjørelse til styret

Det foreslås ingen endringer fra forrige årsmøte hvor man fastsatte honorar på 18 000 NOK som styret selv fordeler iht. arbeidsoppgaver.

Forslag til vedtak: Styrehonorar setter til 18 000 NOK for perioden frem til neste ordinære årsmøte

6. Innkomne forslag:

SAK 1 Utskifting/Utbedring utvendige vannkraner

Se vedlegg 4

Forslag til vedtak:

SAK 2 Parkeringsreglement

Sameiet har 5 gjesteparkeringsplasser i fellesgarasjen
Styret ser på bakgrunn av henvendelser fra sameiere behov for at sameiet vedtar et parkeringsreglement for bruk og evt. leie av gjesteparkeringsplasser i fellesgarasjen.

Se vedlegg 5

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar fremlagt parkeringsreglement

7. Valg av styremedlemmer

Dagens styre består av følgende personer:

Leder	Tor Øystein Seierstad	Hellerudveien 6	Valgt: 2021
Styremedlem	Leslie Dahl	Hellerudveien 14	2021
Styremedlem	Tom Arne Gundeid	Hellerudveien 18	2021
Styremedlem	Per Flugstad	Hellerudveien 4	2022

Leder Tor Øystein Seierstad, Leslie Dahl og Tom Arne Gundeid er på valg.
Per Flugstad er ikke på valg

Valgkomiteen foreslår følgende kandidater:

Leder: Tor Øystein Seierstad (2 år)
Styremedlem: Leslie Dahl (1 år)
Styremedlem: Tom Arne Gundeid (2 år)

Vedtak:

8. Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Styret ivaretar oppgaven som valgkomite

Vedlegg

- Styrets årsmelding 2023
- Årsregnskap 2022
- Budsjett 2023
- Sak 6 a
- Sak 6 b.
- Fullmaktsskjema

Lommedalen, 01.05.2023

Styret i Hellerudveien 2 sameie

VEDLEGG 1

STYRETS ÅRSMELDING 2023

137 – Hellerudveien 2 sameie

ORG NR 912 061 698

I. TILLITSVALGTE

Styret har i 2023 bestått av

<i>Verv/funksjon</i>	<i>Navn</i>	<i>Adresse</i>	<i>Valgt</i>
Leder	Tor Øystein Seierstad	Hellerudveien 6	2021
Styremedlem	Leslie Dahl	Hellerudveien 14	2021
Styremedlem	Tom Arne Gundeid	Hellerudveien 18	2021
Styremedlem	Per Flugstad	Hellerudveien 4	2022

Valgkomité: sittende styre

II. STYRETS ARBEID

Det har vært avholdt 6 styremøter siden forrige årsmøte.

Saker styret foruten oppfølging av løpende drift av sameiet har av arbeidet med:

- Avklaring ansvar for vedlikehold verandatrapp: sameier
- Retningslinjer for bruk av gjesteparkeringer
- Vedlikeholdsavtale garasjeport
- Oppfølging vannlekkasje i seksjon 7 (nr.14) mtp. konsekvens øvrige
- Oppfølging/valg av løsning vedr. isbakstdannelse mellom seksjon 3 og 4 (nr. 6 og 8)
- HMS: Utreddet mulighet for brannvarslingsanlegg i garasjen

III. SAMEIETS DRIFT

A. Forretningsførsel

Agio Forvaltning AS er sameiets forretningsfører

B. Eiendomsmasse

Boligselskapet består av 13 seksjoner. Selskapets navn er Hellerudveien 2 sameie med org.nr.: 912061698

C. Forsikring

Selskapets eiendom er forsikret i Gjensidige forsikring ASA forsikringsnummer: 90544983 kundenummer: 60912061698.

Agio forvaltning AS ivaretar Boligselskapets interesser ved innsending av skademeldinger.

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

D. Eiendomsoverdragelse

Siden forrige årsmøte har det vært 1 eiendomsoverdragelse i sameiet (seksjon 6, nr.12)

IV. VEDLIKEHOLD OG INNKJØP

- Utbedret drenering langs stablestensmur foran nr. 18
- Elysator (filter på turledning på vårt varmesystem) anode inne i boksen utskiftet.
- Tribo Rør forestår tilsyn og utfører forløpende vedlikehold på sameiets varmtvannssystemer.

V. PLANLAGT VEDLIKEHOLD 2023

1. Sameiet har et vedvarende problem med isbakst langs husvegg mellom seksjon 3 og 4. Styret har vurdert tre tiltak:
 - Utbedre fall på takrenne fra husvegg og til nedløp som går videre ned i avløpssystemet
 - Sperre for avrenning gjennom liten glippe mellom husvegg og takrenne
 - Legge varmekabel i takrenne fra husvegg og frem til nedløpDet har vist seg vanskelig å få gjort avtale med blikkenslager mht. befaring og løsning. Styret har mottatt tilbud fra TT- elektro for anlegg av varmekabel 37.500 NOK (oktober 2022) Styret ønsker å avvente resultat av blikkenslagerarbeid en sesong for å vurdere behov for evt. varmekabler som er kostbart å anskaffe i tillegg til de løpende strømavgiftene
2. Etablere nytt avløp i veien utenfor nr. 24. Danner seg her vanddam med snøsmelting som gir vanninntrenging gjennom garasjetak og risiko for vanninntrenging i leilighetene
3. Maling av vinduslister? Styret vil foretak en inspeksjon av vinduslister mtp. behov for maling.

VI. FINANSIELL RISIKO

A. Forslag til disponering av resultat for 2023

Årsregnskapet viser et overskudd på 547 161 NOK hvorav 520 000 NOK er kapitalinnskudd i forbindelse med kjøp av parkeringsplasser i fellesgarasjen. Reelt overskudd 27 161 NOK før finanskostnader. Styret anbefaler at hele overskuddet settes til annen egenkapital og styrker således sameiets likviditet. Styret bekrefter at årsregnskapet gir ett rettviseende bilde av stilling og resultat.

B. Budsjett for 2023

Vedlagt innkalling til årsmøtet

C. Omsetning av seksjoner

Det har vært 1 eiendomsoverdragelse siden siste årsmøte (seksjon nr. 6)

VII. FINANSIELL RISIKO

Sameiet styres av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader, renter og avdrag.

Kredittrisiko

Sameiet vurderer kredittrisikoen til å være svært liten. Dette fordi felleskostnader er sikret med legal pant på opptil 2G på forfalte felleskostnader

Likviditetsrisiko

Sameiet vurderer likviditetsrisikoen til å være svært lav.

Markedsrisiko (risikoen for tap som følge av endringer i markedspriser)

Borettslaget/Sameiet vurderer markedsrisikoen til å være svært lav.

Lommedalen, den, 01.05.2023

I styret for Hellerudveien 2 sameie

Tor Øystein Seierstad Tom Arne Gundeid Leslie Dahl Per Flugstad



ÅRSREGNSKAP 2022

137 - Hellerudveien 2 Sameie



Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 059 547	469 584	484 891	611 983
Sum Innkrevde felleskostnader		1 059 547	469 584	484 891	611 983
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	18 000	18 000	18 000	18 000
Personalkostnader	2	2 538	2 538	2 538	2 538
Vedlikehold	3	48 330	39 953	98 000	101 767
Kabel-TV/Internett		95 524	23 361	93 444	99 936
Energi og brensel	4	180 127	37 947	103 630	173 096
Andre driftskostnader	5	59 449	282 609	42 277	60 976
Revisjonshonorar		9 375	0	0	0
Forretningsførerhonorar		26 124	6 250	26 560	28 005
Konsulenthonorar		6 250	0	8 000	8 933
Andre avg. pliktige honorarer		88	0	0	0
Forsikring		64 691	33 537	66 931	78 582
Kontingenter		1 890	0	1 490	2 026
Sum driftskostnader		512 385	444 194	460 869	573 860
DRIFTSRESULTAT		547 161	25 390	24 021	38 123
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	6	1 921	852	6 693	7 858
Netto finansposter		1 921	852	6 693	7 858
ÅRSRESULTAT		549 082	26 242	30 715	45 981
Overføringer					
Til annen egenkapital		549 082	26 242	0	0
SUM OVERFØRINGER		549 082	26 242	0	0

Balanse pr 31.12.2022

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	512 500	0
Sum varige driftsmidler		512 500	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	8	300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		512 800	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	3 696
Andre kortsiktige fordringer	9	79 082	65 782
Sum fordringer		79 082	69 478
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	592 533	517 754
Sum omløpsmidler		671 615	587 232
SUM EIENDELER		1 184 415	587 532
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	11,12	1 048 962	499 880
Sum egenkapital		1 048 962	499 880
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		98 846	87 652
Annen kortsiktig gjeld		36 606	0
Sum kortsiktig gjeld		135 452	87 652
Sum gjeld		135 452	87 652
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 184 415	587 532

SANDVIKA, 31.12.2022
137 - Hellerudveien 2 Sameie

Tor Øystein Seierstad
Styrets leder

Leslie Louise Dahl Breivik
Styremedlem

Tom Arne Gundeid
Styremedlem

Per Flugstad
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 1 eierskifter i regnskapsåret.

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2022
Andel felleskostnader	475 176
Andre inntekter	520 000
Leie garasje	47 523
Vedlikehold	16 848
Sum Innkrevde felleskostnader	1 059 547

Note 2 Personalkostnader

	2022
Styrehonorar	18 000
Styrehonorar	18 000
Arbeidsgiveravgift	2 538
Personalkostnader	2 538
Sum Personalkostnader	20 538

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2022
Vedlikehold uteareal	750
Ventilasjonsanlegg	5 115
VVS	42 465
Sum Vedlikehold	48 330

Styret emner at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

Note 4 Energi og brensel

	2022
Elektrisk energi	180 127
Sum Energi og brensel	180 127

Note 5 Andre driftskostnader

	2022
Andre kostnader	5 486
Bankgebyrer	991
HMS og internkontroll	4 938
Kostnader dugnad	531
Snøbrøyting	47 500
Øreavrunding	3
Sum Andre driftskostnader	59 449

Note 6 Finansinntekter

	2022
Utbytte Gjensidige Forsikring	1 921
Sum Finansinntekter	1 921

Note 7 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	2022
Parkeringsplasser	512 500
Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom	512 500

Note 8 Finansielle anleggsmidler

	2022
Andel bydelsforening	300
Sum Finansielle anleggsmidler	300

Note 9 Andre kortsiktige fordringer

	2022
Periodiserte kostnader	79 082
Sum Andre kortsiktige fordringer	79 082

Note 10 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2022
Driftskonto 7131.06.19501	592 533
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	592 533

Note 11 Egenkapital

Endring egenkapital

		Sum
Egenkapital 01.01.	499 880	499 880
Årets resultat	549 082	549 082
Egenkapital 31.12.	1 048 962	1 048 962

Note 12 Disponible midler

	2022	2021
Disponible midler pr. 01.01	499 580	473 338
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	549 082	26 242
Fradrag for kjøpesum ved kjøp av anleggsmidler	-512 500	0
Årets endring i disponible midler	36 582	26 242
Disponible midler 31.12	536 162	499 580
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	671 615	587 232
Kortsiktig gjeld	135 452	87 652
Disponible midler	536 162	499 580

137 - Hellerudveien 2 Sameie Budsjett

Budsjettår	2023	2022
Inntekter:		
Inntekter andel fellesutgifter	612 000	485 000
Kapitalinntekter	-	-
Andre inntekter	0	-
Sum driftsinntekter	612 000	485 000
Kostnader:		
Styrehonorar	18 000	18 000
Personalkostnader	3 000	3 000
Avskrivninger	-	-
Vedlikehold	102 000	98 000
Kabel-TV/Internett	100 000	93 000
Renhold	-	-
Energi og brensel	173 000	104 000
Andre driftskostnader	61 000	42 000
Revisjonshonorar	-	-
Forretningsførerhonorar	28 000	27 000
Konsulenthonorar	9 000	8 000
Andre avg. pliktige honorarer	-	-
Forsikring	79 000	67 000
Kommunale avgifter	-	-
Kontingenter	2 000	1 000
Sum driftskostnader	575 000	461 000
Driftsresultat	37 000	24 000
Finansinntekter / kostnader		
Finansinntekter	8 000	7 000
Finanskostnader	-	-
Resultat finansposter	8 000	7 000
Årsresultat	45 000	31 000
Estimering disponible midler		
Budsjettert årsresultat	45 000	31 000
Avskrivninger	-	-
Tilgang anleggsmidler	-	-
Opptak lån	-	-
Nedbetaling lån	-	-
Endring i disponible midler	45 000	31 000
Disponible midler pr 01.01 innv. år	500 000	
Budsjettkorrigering inneværende år*	497 000	
Disponible midler pr 31.12. budsjettår	1 073 000	

*Diff. budsjett, låneopptak, IB, mv.

Inntekter felleskostnader

Andel felleskostnader brøk pr. andel pr. mnd			
Type	Antall	Dagens andel	Budsjett
Seksjoner	13	3 396	3 498
Antall andeler	13		
Sum andel felleskostnader		44 148	45 472
Endring felleskostnader			3,0 %

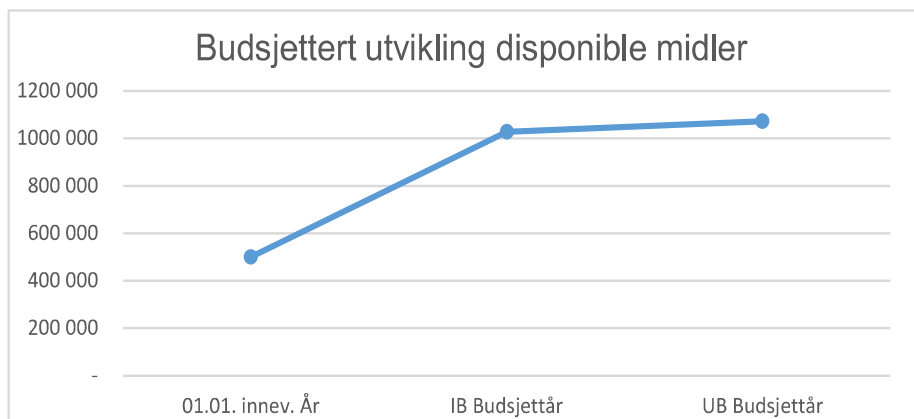
Andel vedlikehold brøk pr. andel pr. mnd			
Type	Antall	Dagens andel	Budsjett
Seksjoner	13	108	111
Antall andeler	13		
Sum andel felleskostnader		1 404	1 446
Endring felleskostnader			3,0 %

Konto	Type	Antall	Nåværende fakturering		Nytt budsjett/mnd		Budsjettår
			Måned	Sum år	Forslag	Nytt beløp	
3100	Andel felles.	13	44 148	529 776	-	-	545 669
3120	Vedlikehold	13	1 404	16 848	-	-	17 353 *
3121	Garasje	24	160	46 080	172	170	48 960
Sum				592 704			611 983

*Fakturering per seksjon gjelder for månedbeløp, mens årsum viser den samlede inntekten

Andre inntekter

Konto	Type	Budsjettår	Innev. År
3150	Annen inntekt		0
3150	Premium medlem Huseierne	0	
3105	Kapitalinntekter		
3106	Kapitalinntekter avdrag	-	
3107	Kapitalinntekter renter	-	
Sum kapitalinntekter		-	

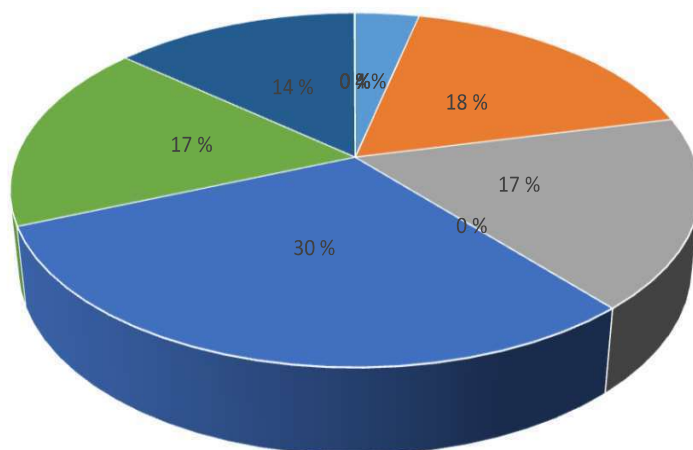


Styrehonorar/lønnskostnader

Endringer i lønnskostnader ansatte	
-Lønnsjustering ansatte	0 %
-Lønn planlagt nyansettelse	
-Annen planlagt endring lønn	

	Satser	Budsjettår
5330 Styrehonorar (vedtatt sist ÅM/GF)		18 000
5010 Lønn ansatt		-
Annen lønn		-
5190 Påløpte feriepenger	12,0 %	-
5411 Arb.giv.avg. pål. Feriepenger	14,1 %	-
5410 Arbeidsgiveravgift ansatt	14,1 %	-
5410 Arbeidsgiveravgift styrehonorar	14,1 %	2 538
5945 Obligatorisk tjenestepensjon		-
5410 Arbeidsgiveravgift OTP	14,1 %	-
5990 Annen personalkostnad		-
Sum personalkostnader		2 538
Sum styrehonorar og personalkostnader		20 538

Fordeling kostnader



- Styre- og lønnskostnader
- Kabel-TV/Internett
- Energi og brensel
- Forsikring
- Rentekostnad
- Vedlikehold
- Renhold
- Andre driftsutgifter
- Kommunale avgifter
- Avskrivninger

VEDLEGG 4

SAK 1 Utskifting/Utbedring utvendige vannkraner

I sommer oppstod en større vannlekkasje i seksjon 7 (nr. 14) grunnet kupling/gjenge til frostfri utekran var røket tvert av. Det kan synes som om utførende rørlegger har brukt for meget tetningsmiddel, alternativt trukket for hardt til. Dette har igjen trolig medført spenningskorrosjon og som resultat av dette et komplett brudd i gjenger. Videre var det svikt i de monterte magnetstyrte vannstoppeventilene slik at disse ikke slo inn.

Hver seksjon har i dag 2 stk frostfrie utekraner, et fordelerskap i kjeller, samt et for badene 2-etg. Videre er det montert 1 stk sensor i forbindelse med enhetenes kjøkken og oppvaskmaskin, 1 stk i hovedfordeler skapet i forbindelse med ventilene, samt 1 stk for innbygningssistene klosettrom 1-etg.

Jf. § 5 2. avsnitt siste ledd i sameiets vedtekter gjelder følgende: *Reparasjon eller utskiftning av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner er sameiet ansvarlig for.*

Styret fremmer i denne saken ikke forslag til vedtak, men legger frem 3 alternative forslag for årsmøte til diskusjon og endelig vedtak:

Alternativ 1

Utskiftning av samtlige 26 utekraner, hvorav 2 stk allerede er skiftet (nr.18) . For en bedring av sikring mot evt vannlekkasjer skiftes ekst 2 stk vannstoppeventil/sensor for hovedvannskapet, lev/monteres 1 stk sensor for vannskap 2-etg, 1 stk sensor for hver utekran, bytte av 1 stk for klosettsistene WC rom 1-etg, samt bytte av ekst sensor kjøkken/oppvaskmaskin.

Prisanslag: 27-30 000 NOK inkl.mva. per seksjon. Totalt for sameiet 351-390 000 NOK inkl. mva.

Alternativ 2

For en bedring av sikring byttes/skiftes 2 stk vannstoppeventiler/sensor for hovedvannskapet, lev/montere 1 stk sensor for vannskap 2-etg, 1 stk sensor for hver utekran, bytte 1 stk for klosett sistene WC rom 1-etg, samt bytte ekst for kjøkken/oppvaskmaskin.

Prisanslag: 19-22 000 NOK inkl.mva. per seksjon. Totalt for sameiet 247-286 000 NOK inkl. mva.

Alternativ 3

Ingen tiltak gjennomføres

Vedtak:

Dersom årsmøtet vedtar alternativ 1 eller 2 må årsmøtet i tillegg ta stilling til:

1. Finansiering
 - a. Dekkes av sameiets oppsparte midler
 - b. Dekkes ved innkreving av ekstra kapitalinnskudd
 - c. Dekkes ved en 50/50 løsning der ene halvparten dekkes av sameiets oppsparte midler og den andre halvparten dekkes gjennom ekstra kapitalinnskudd

Vedtak:

2. Valg av utførende rørlegger
 - a. Oppdraget legges ut på anbud
 - b. Oppdraget gis til Tribo Rør under forutsetning av at tilbudet er innenfor prisanslag oppgitt under alternativ 1 og 2

Vedtak:

VEDLEGG 5

Retningslinjer for bruk og leie av gjesteparkeringsplasser i fellesgarasjen

Hellerudveien 2 sameie

Vedtatt av årsmøtet 10.05.2023

1. Sameiet disponerer 5 gjesteparkeringsplasser i fellesgarasjen.
2. Primært skal gjesteparkeringsplassene i fellesgarasjen benyttes til kortere besøk.
3. Ved ønske om bruk av gjesteparkeringsplass i forbindelse med besøk ut over 1 og inntil 4 uker skal styret forespørres.
4. Ved ønske om leie av gjesteparkeringsplass ut over 4 uker maks 6 mnd. må dette søkes om skriftlig til styret.
5. 2 av 5 gjesteparkeringsplasser kan leies ut inntil 6 mnd. i perioden april t.o.m. september
6. Det er kun anledning til å søke om leie av gjesteparkeringsplass for én sesong av gangen
7. Søknad om leie av gjesteparkeringsplass kan tidligst leveres 1. januar det år leieavtale ønskes inngått
8. Tildeling av gjesteparkeringsplass for leie forståes av styret og skjer fortløpende etter et «først til mølla» prinsipp.
9. Pris for leie av gjesteparkeringsplass er 1000 NOK per mnd. fra det tidspunkt leieavtalen trer i kraft.

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2023
137 – Hellerudveien 2 Sameie
ORG NR 912 061 698

Tid: 10.mai 2023 kl. 20:00
Sted: Fellesgarasjen

1. Konstituering

- a. Status frammøte: 11 seksjonseiere
- b. Godkjenning innkalling: Godkjent
- c. Valg av referent: Tor Øystein Seierstad
- d. Valg av møteleder: Tor Øystein Seierstad
- e. Valg av protokollunderskrivere: Nina Standahl og Martina Bjølgerud
- f. Valg av tellekorps: Leslie Dahl og Per Flugstad
- g. Godkjenning av dagsorden: Godkjent

2. Styrets årsmelding 2022

Styrets årsmelding ble gjennomgått til orientering

Vedtak: Årsmøtet tar fremlagt årsmelding til etterretning

3. Årsregnskap 2022

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent

Vedtak: Årsregnskap 2022 godkjennes

4. Budsjett 2023

Budsjett for 2023 ble gjennomgått til orientering

Vedtak: Årsmøtet tar fremlagt budsjett 2023 til etterretning

5. Godtgjørelse til styret

Det foreslås ingen endringer fra forrige årsmøte hvor man fastsatte honorar på 18 000 NOK som styret selv fordeler iht. arbeidsoppgaver.

Vedtak: Styrehonorar settes til 18 000 NOK for perioden frem til neste ordinære årsmøte som styret selv fordeler iht. arbeidsoppgaver.

6. Innkomne forslag:

SAK 1 Utskifting/Utbedring utvendige vannkraner

I sommer oppstod en større vannlekkasje i seksjon 7 (nr. 14) grunnet kupling/gjenge til frostfri utekran var røket tvert av. Det kan synes som om utførende rørlegger har brukt for meget tetningsmiddel, alternativt trukket for hardt til. Dette har igjen trolig medført spenningskorrosjon og som resultat av dette et komplett brudd i gjenger. Videre var det svikt i de monterte magnetstyrte vannstoppeventilene slik at disse ikke slo inn.

Hver seksjon har i dag 2 stk frostfrie utekraner, et fordelerskap i kjeller, samt et for badene 2-etg. Videre er det montert 1 stk sensor i forbindelse med enhetenes kjøkken og oppvaskmaskin, 1 stk i hovedfordeler skapet i forbindelse med ventilene, samt 1 stk for innbygningssystemer klosettrom 1-etg.

Jf. § 5 2. avsnitt siste ledd i sameiets vedtekter gjelder følgende: *Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner er sameiet ansvarlig for.*

Styret fremmer i denne saken ikke forslag til vedtak, men legger frem 3 alternative forslag for årsmøte til diskusjon og endelig vedtak:

Alternativ 1

Utskiftning av samtlige 26 utekraner, hvorav 2 stk allerede er skiftet (nr.18) . For en bedring av sikring mot evt vannlekkasjer skiftes ekst 2 stk vannstoppeventil/sensor for hovedvannskapet, lev/monteres 1 stk sensor for vannskap 2-etg, 1 stk sensor for hver utekran, bytte av 1 stk for klosettsisterne WC rom 1-etg, samt bytte av ekst sensor kjøkken/oppvaskmaskin.

Prisanslag: 27-30 000 NOK inkl.mva. per seksjon. Totalt for sameiet 351-390 000 NOK inkl. mva.

Alternativ 2

For en bedring av sikring byttes/skiftes 2 stk vannstoppeventiler/sensor for hovedvannskapet, lev/montere 1 stk sensor for vannskap 2-etg, 1 stk sensor for hver utekran, bytte 1 stk for klosett sisterne WC rom 1-etg, samt bytte ekst for kjøkken/oppvaskmaskin.

Prisanslag: 19-22 000 NOK inkl.mva. per seksjon. Totalt for sameiet 247-286 000 NOK inkl. mva.

Alternativ 3

Ingen tiltak gjennomføres

Dersom årsmøtet vedtar alternativ 1 eller 2 må årsmøtet i tillegg ta stilling til:

- a. Finansiering
 - a. Dekkes av sameiets oppsparte midler
 - b. Dekkes ved innkreving av ekstra kapitalinnskudd
 - c. Dekkes ved en 50/50 løsning der ene halvparten dekkes av sameiets oppsparte midler og den andre halvparten dekkes gjennom ekstra kapitalinnskudd
- b. Valg av utførende rørlegger
 - a. Oppdraget legges ut på anbud
 - b. Oppdraget gis til Tribo Rør under forutsetning av at tilbudet er innenfor prisanslag oppgitt under alternativ 1 og 2

Det ble gjennomført skriftlige voteringer som følger:

Votering 1: Alternativ 3

Resultat: Forslaget falt med 1 stemme for, 10 stemmer imot

Votering 2: Alternativ 1 eller Alternativ 2

Resultat: Alternativ 1 fikk 7 stemmer
Alternativ 2 fikk 4 stemmer

Votering 3: Finansiering

- a. Dekkes av sameiets oppsparte midler fikk 0 stemmer
- b. Dekkes ved innkreving av ekstra kapitalinnskudd fikk 1 stemme
- c. Dekkes ved en 50/50 løsning der ene halvparten dekkes av sameiets oppsparte midler og den andre halvparten dekkes gjennom ekstra kapitalinnskudd fikk 10 stemmer

Votering 4: Valg av utførende rørlegger

triborør AS ble valgt ved akklamasjon som utførende rørlegger under forutsetning av at tilbudet er innenfor prisanslag oppgitt under alternativ 1 i saksfremlegget

Vedtaksak 1:

- Det gjennomføres utskifting av samtlige 26 utekraner. For en bedring av sikring mot evt. vannlekkasjer skiftes 2 stk. vannstoppeventil/sensor for hovedvannskapet, i tillegg monteres 1 stk. sensor for vannskap 2-etg, 1 stk. sensor for hver utekran, bytte av 1 stk. sensor for klosettsisterne WC rom 1-etg, samt bytte av 1 stk. sensor kjøkken/oppvaskmaskin.
- Tiltaket finansieres ved en 50/50 løsning der ene halvparten dekkes av sameiets oppsparte midler og den andre halvparten dekkes gjennom ekstra kapitalinnskudd.
- Oppdraget går til triborør AS under forutsetning av at tilbudet er innenfor prisanslag oppgitt under alternativ 1 i saksfremlegget

SAK 2 Parkeringsreglement

Sameiet har 5 gjesteparkeringsplasser i fellesgarasjen

Styret ser på bakgrunn av henvendelser fra sameiere behov for at sameiet vedtar et parkeringsreglement for bruk og evt. leie av gjesteparkeringsplasser i fellesgarasjen.

Styrets forslag til vedtak:

1. Sameiet disponerer 5 gjesteparkeringsplasser i fellesgarasjen.
2. Primært skal gjesteparkeringsplassene i fellesgarasjen benyttes til kortere besøk.
3. Ved ønske om bruk av gjesteparkeringsplass i forbindelse med besøk ut over 1 og inntil 4 uker skal styret forespørres.
4. Ved ønske om leie av gjesteparkeringsplass ut over 4 uker maks 6 mnd. må dette søkes om skriftlig til styret.
5. 2 av 5 gjesteparkeringsplasser kan leies ut inntil 6 mnd. i perioden april t.o.m. september
6. Det er kun anledning til å søke om leie av gjesteparkeringsplass for én sesong av gangen
7. Søknad om leie av gjesteparkeringsplass kan tidligst leveres 1. januar det året leieavtale ønskes inngått
8. Tildeling av gjesteparkeringsplass for leie foretas av styret og skjer fortløpende etter et «først til mølla» prinsipp.
9. Pris for leie av gjesteparkeringsplass er 1000 NOK per mnd. fra det tidspunkt leieavtalen trer i kraft.

Det ble på årsmøtet fremmet forslag fra Martina Bjølgerud om at *pkt. 3 Ved ønske om bruk av gjesteparkeringsplass i forbindelse med besøk ut over 1 og inntil 4 uker skal styret forespørres* slettes i forslaget fremmet av styret, og fremmet følgende forslag til parkeringsreglement:

1. Sameiet disponerer 5 gjesteparkeringsplasser i fellesgarasjen.
2. Primært skal gjesteparkeringsplassene i fellesgarasjen benyttes til kortere besøk.
3. Ved ønske om leie av gjesteparkeringsplass ut over 4 uker maks 6 mnd. må dette søkes om skriftlig til styret.
4. 2 av 5 gjesteparkeringsplasser kan leies ut inntil 6 mnd. i perioden april t.o.m. september
5. Det er kun anledning til å søke om leie av gjesteparkeringsplass for én sesong av gangen
6. Søknad om leie av gjesteparkeringsplass kan tidligst leveres 1. januar det år leieavtale ønskes inngått
7. Tildeling av gjesteparkeringsplass for leie foretas av styret og skjer fortløpende etter et «først til mølla» prinsipp.
8. Pris for leie av gjesteparkeringsplass er 1000 NOK per mnd. fra det tidspunkt leieavtalen trer i kraft.

Styret trakk sitt forslag.

Vedtak: Forslag fremmet av Martina Bjølgerud vedtatt ved akklamasjon

7. Valg av styremedlemmer

Dagens styre består av følgende personer:

Leder	Tor Øystein Seierstad	Hellerudveien 6	Valgt: 2021
Styremedlem	Leslie Dahl	Hellerudveien 14	2021
Styremedlem	Tom Arne Gundeid	Hellerudveien 18	2021
Styremedlem	Per Flugstad	Hellerudveien 4	2022

Leder Tor Øystein Seierstad, Leslie Dahl og Tom Arne Gundeid er på valg.
Per Flugstad er ikke på valg

Valgkomiteen foreslår følgende kandidater:

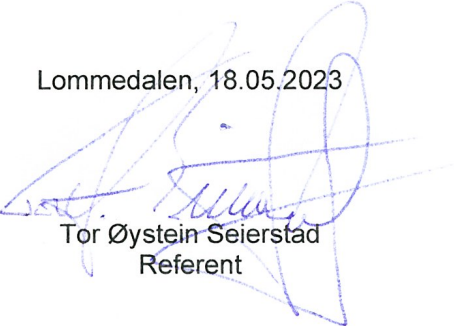
Leder: Tor Øystein Seierstad (2 år)
Styremedlem: Leslie Dahl (1 år)
Styremedlem: Tom Arne Gundeid (2 år)


Vedtak: Valgkomiteens forslag ble vedtatt ved akklamasjon

8. Valg av valgkomité

Vedtak: Styret ivaretar oppgaven som valgkomite

Lommedalen, 18.05.2023


Tor Øystein Seierstad
Referent


Martina Bjølgerud
Protokollvitne


Nina Standahl
Protokollvitne

SAMEIEVEDTEKTER

for

HELLERUDVEIEN 2 SAMEIE

**Vedtatt på konstituerende årsmøtet den 6.mai 2013,
med endringer av 21.03.2019 og 01.03.2021
Sist endret på ordinært årsmøte 28.04.2022**

§ 1

Generelt

Sameiets navn er Hellerudveien 2 Sameie og har gnr. 112 og bnr. 17 i Bærum kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16. mai 2013.

Eiendommen er delt opp i 13 ideelle eiendomsandeler. En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig eller andre bruksenheter i eiendommen benevnes seksjon.

Seksjon 1, sameiebrøk 174/1907

Seksjon 2, sameiebrøk 144/1907

Seksjon 3, sameiebrøk 144/1907

Seksjon 4, sameiebrøk 148/1907

Seksjon 5, sameiebrøk 148/1907

Seksjon 6, sameiebrøk 148/1907

Seksjon 7, sameiebrøk 148/1907

Seksjon 8, sameiebrøk 148/1907

Seksjon 9, sameiebrøk 141/1907

Seksjon 10, sameiebrøk 141/1907

Seksjon 11, sameiebrøk 141/1907

Seksjon 12, sameiebrøk 141/1907

Seksjon 13, sameiebrøk 141/1907

Sameiebrøk brukes ikke som fordelingsnøkkel for felleskostnader og inntekter. Se §8 for fordelingsnøkkel for felleskostnader og fellesinntekter

§ 2

Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Hver sameier har eksklusiv bruksrett til en garasje plass i garasjekjeller som tilleggsareal.

Videre får hver seksjon en vedtektsfestet bruksrett til et uteareal på bakkeplan foran boligens stueside og et uteareal foran boligens inngangsside. Utomhusplan vil inngå som en del av disse vedtektene så snart den er godkjent av Bærum Kommune.

Følgende seksjoner har eksklusiv bruksrett til ytterligere en nummerert garasje plass 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13 som tilleggsareal.

Videre har sameierne rett til å benytte sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

§ 3

Rettslig rådighet over seksjon

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets godkjenning. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasje plass før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Sameier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4

Sameiernes plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 5

Sameiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørages og bekostes av den enkelte sameier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som sameieren selv har satt opp.

Videre omfatter vedlikeholdsplikten sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, samt vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for sameierens vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for. Er utskifting og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av sameierens forhold, er sameieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av den indre del av balkongen, inkludert avløp.

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

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

Alt arbeid som pålegges sameieren, skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Sameieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6

Sameiets plikter

Sameiet skal:

- a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,
- b) besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles varmtvannsberedere, rør og ledninger.

Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

- c) forvalte garasjeanleggene.

§ 7

Forandringer av seksjon og fasade

Sameier må ikke uten godkjenning fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskifting av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

§ 8 Felleskostnader og fellesinntekter

Fellesutgiftene fordeles etter følgende fordelingsnøkkel:

- 100 % likt pr. seksjon

Fellesutgifter vedrørende garasjelegget fordeles likt pr. plass. I tillegg kommer eventuelle kostnader i forbindelse med uttak av strøm til ladning av elbil og motorvarmer. Senere reguleringer av fellesutgifter skal skje med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige seksjoner.

Fellesutgiftene fordeles likt på alle seksjonene. Senere reguleringer av fellesutgifter skal skje med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige seksjoner. Sameiets driftsutgifter, som vaktmestertjenester, rengjøring, rydding av snø, forretningsførsel, eiendomsforsikring, kabel-TV, internett tilknytning, felles strøm inngår i fellesutgiftene. Vann/kloakk, feieavgift og renovasjonsavgift blir fakturert direkte fra kommunen for den enkelte leilighet.

Styret skal ta hensyn til den årlige inflasjonen ved automatisk å øke felleskostnadene på bakgrunn av generell konsumprisindeks pr 30.9 ved utarbeidelse av budsjett, samt generell lønns og prisvekst i markedet i januar hvert år. Dersom boligsameiets utgifter etter gjennomgang med forretningsfører overstiger konsumprisindeksen, eller boligsameiet må iverksette nødvendige kostnadskrevende tiltak, skal dette legges til grunn for fastsettelse av felleskostnadene.

§ 9 Forsikring

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

Sameieren skal betale egenandel ved forsikringskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under sameierens vedlikeholdsansvar. Sameieren 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 sameierens forhold.

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

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

§ 10 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Vedlikeholdsfondet kan brukes til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 11 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge sameieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 26.

Sameieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 27. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 12 Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På årsmøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

Sameieren 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.

§ 13 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøte. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene § 12 annet ledd.

§ 14

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- a) konstituering,
- b) godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
- b) eventuell godtgjørelse til styret,
- d) valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer dersom noen av disse er på valg
- e) andre saker som er nevnt i innkallingen.

I tillegg skal styrets årsberetning og budsjett fremlegges til orientering.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til d), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

§ 15

Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.

§ 16

Årsmøtets myndighet og flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de sameierne det gjelder til vedtak om:

- a) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
- b) endring i fordeling av felleskostnader,
- c) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap jf. eierseksjonsloven § 60

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

§ 17 Styret

Sameiet skal ha styre. Styre består av styreleder og tre styremedlemmer. Årsmøte velger styret med vanlig flertall av de angitte stemmer. Styrelederen velges særskilt.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene er to år. årsmøte kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom jf. eierseksjonsloved §60

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelige flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 18 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra sameierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjærer tvangssalg.

§ 19 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 20 Legalpant

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 § 25.

Forretningsføreren har ved en sameiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes seksjon. Sameieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 21 Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en sameier avgjøres ved de alminnelige domstoler. Sameierne vedtar eiendommens verneing som rette verneing.

§ 22 Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av Årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 28 annet ledd.

§ 23 Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 24 Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 01.07.2018



Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 112/17/0/4
Adresse: Hellerudveien 8
Dato: 15.05.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32






©Norkart 2024

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
	Grense <= 10 cm
	Grense <= 30 cm
	Grense < 200 cm
	Grense < 500 cm
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §	
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198	
	Område for jord- og skogbruk
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §	
	Golfbane
	Bevaring av anlegg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .	
	Felles avkjørsel
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198	
	Grense for bevaringsområde
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL	
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyg
	Vannforsyningsanlegg
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn	
	Kjøreveg
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12	
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Båndlegging etter lov om kulturminner
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE	
	Sikringsonegrense
	Båndlegginggrense nåværende
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift kotehøyde



ARCHUS arkitekter as

Pilestredet 75 C

0354 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: Dato:
 15/108748 - 20/67847/ARNMAR 24.03.2020

Adresse - Tiltak: Hellerudveien 2-16 - rekkehus med parkeringskjeller
Gnr/Bnr: 112/17
Tiltakshaver: Hellerudveien Eiendom AS
Ansvarlig søker: ARCHUS arkitekter as

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at gjenstående arbeider oppgitt i søknad om brukstillatelse er utført.

Innsendt gjennomføringsplan versjon 7, datert 11.10.13, bekrefter at aktuelle fagområder er ferdigstilt. Det vises også til dokumentasjon sendt inn 15.8.14 i sak 14/7323 om tilsyn i byggesaken.

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

Ingrid Jørgensen Sollai
konstituert bygningsjef

Arnfinn Martinsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

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

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

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1983014

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Miljøverndepartementet 10.10.1986 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BURUD – HELLERUD TIL OFFENTLIG FRIOMRÅDE (GOLFBANE)

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

FRIOMRÅDE – GOLFBANE

Innenfor det offentlige friområde tillates ikke andre tiltak eller innretninger enn det som er nødvendig for golfbanen. Det kan anlegges driftsveier som forbinder landbruksområdene med offentlige veier eller private atkomster.

”Bispeveien” fra Hellerud gård til Kirkeby inngår i friområdet som gangvei. Strekningen kan også benyttes som driftsvei for landbruket.

§ 3

Plassering av parkeringsplass og de enkelte baner samt behandling av terreng og vegetasjon skal godkjennes av bygningsrådet før arbeidene settes i gang.

§ 4

LANDBRUKSOMRÅDER

Innenfor landbruksområdene kan det tillates oppført bygninger og anlegg som er nødvendige for tradisjonell landbruksdrift.

§ 5

SPESIALOMRÅDER

I spesialområde S1 – Annikhaugen – må det ikke foretas terrenginngrep.

§ 6

Spesialområde S3 omfatter gårdsbebyggelsen på Hellerud med nærmeste omgivelser.

Eksisterende bygninger kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes.

Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at det ikke medfører vesentlige terrenginngrep.

Før bygningsrådet behandler byggemelding for dette området skal det foreligge uttalelser fra antikvarisk myndighet.

§ 7

BOLIGOMRÅDER

Boligområdene skal utnyttes til åpen frittliggende bebyggelse med utnyttelse inntil 20% av nettotomt.

Eksisterende ervervsvirksomhet innen boligområdene kan opprettholdes.

§ 8

På eiendommer regulert til bolig/ervert kan eksisterende ervervsvirksomhet opprettholdes og ny innredes under forutsetning av at virksomheten ikke er til ulempe for de omboende.

oooOOOooo

I medhold av § 27-2 nr.1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 21.06.2006 godkjent disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HELLERUDVEIEN 2.

§ 1 HENSIKT

Omregulere området fra blandet formål bolig/næring/industri og jord- og skogbruk til konsentrert boligbebyggelse/lavblokker langs Hellerudveien og frittliggende småhusbebyggelse langs Burudveien.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Utnyttelsen i byggeområdene skal ikke overstige % BYA = 20 %. Parkeringsdekningen skal følge den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm i Bærum kommune.

- 2.1 Bygeområde (pbl § 25, 1. ledd nr. 1): Konsentrert boligbebyggelse – lavblokker. Felt KS.
- 2.2. Bygeområde (pbl § 25, 1. ledd nr. 1): Bolig, – frittliggende småhusbebyggelse. Felt FS.
- 2.3. Offentlig trafikkområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 3): Kjørevei.
- 2.4. Offentlig trafikkområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 3): Gangvei/fortau.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER TIL BOLIG - KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE/LAVBLOKKER, FELT KS.

- 3.1 Felles garasjeanlegg og evt. boder skal plasseres innenfor ytre byggegrenser som vist på plankartet. Nedkjøringsrampe skal dimensjoneres i hht Bærum kommunes veinormal og tillates lagt utenfor byggegrensen mot sør. Rampe eller dekke for sentral av-/ og påstigningsplass og i utvendig parkeringsplass for handikappede tillates plassert utenfor byggegrensen mot Hellerudveien i nordøst.
- 3.2 Boligbebyggelse skal plasseres innenfor indre byggegrenser som vist på plankartet med benevnelse 1 – 3.
- 3.3 Bare eksponerte bygninger over planert terreng skal medregnes i BYA. Åpne arealer, som trapper, balkonger, svalganger, manøvreringsareal eller annet utnyttet takareal i tilknytning til tilliggende terreng skal ikke medregnes i BYA.
- 3.4 Maksimal gesimshøyde mot hhv øst og nord (Hellerudveien) innenfor byggeområde 1 skal være kote + 155,5 og kote 156,5 i byggeområde 2 og 3, jfr. illustrasjonsplan dok.nr. 83684. Tak på boligbebyggelse skal være pulttak med takvinkel inntil 7° med fall mot Hellerudveien for byggeområde 1 og 2 og mot nord for byggeområde 3.
- 3.5 Parkeringsdekningen som skal følge den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm i Bærum, skal i sin helhet være innendørs i felles parkeringsanlegg. Utover dette skal det opparbeides I sentral plass utendørs for handikappede.
- 3.6 Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200, i hht illustrasjonsplan dok.nr. 83684, som viser hvordan den ubebygde del av felt KS skal utnyttes. Planen skal vise plassering av bygninger med tilhørende anlegg, eventuelle muligheter for tilbygg, utforming av atkomst til parkeringskjeller, interne veier, stier og ramper, utendørs biloppstilling for handikappede, snøopplagsplass, eksisterende og prosjekterte koter, evt. støttemurer, eksisterende og ny vegetasjon, lekearealer og innretninger, sittegrupper, relevante tekniske forhold osv. Planen innsendes som del av igangsettingssøknad.
- 3.7 Utearealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis. Dersom årstiden tilsier at det ikke er mulig med endelig ferdigstilling av enkelte overflater eller installasjoner, kan det tillates at brukstillatelse gis på betingelse av at arbeidene ferdigstilles senest innen 6 mnd.. Innenfor feltene skal det på bakkeplan avsettes et brukbart uteoppholdsareal til privat og/ eller felles bruk.. Innenfor feltene skal det avsettes minimum 77m²

uteoppholdsareal på bakkeplan til privat og/ eller felles bruk. Innenfor uteoppholdsarealet skal det avsettes areal for nærlekeplass med 25 m²/ leilighet. Del av uteoppholdsarealet skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§ 4 REKKEFØLGE- OG VILKÅRSBESTEMMELSER:

4.1 Før rammetillatelse for nye boliger innen planområdet gis må:

- helse- og sosialtjenester – herunder nødvendig barnehage- og skolekapasitet for å ivareta behovet innenfor planområdet være etablert eller sikret.
- teknisk infrastruktur – herunder nødvendig styrking/ omlegging/ fornyelse av ledningsnett/ separatsystem som følge av utbyggingen være sikret.
- gangvei/ fortau i henhold til Bærum kommunes veinormal (bredde: 2,5 m + veibelysning) i Burudveien fram til planområdet –Blunkerud veien – være sikret.

§ 5 ANDRE BESTEMMELSER

5.1 Det skal opprettes et sameie, hvis hensikt er å ivareta forvaltning og drift av fellesarealer og forhold som angår helheten i og driften av boligområdet.

§ 6 MILJØ

- Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.
- Bebyggelsen skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i hele bebyggelsens levetid.
- Mengden av avfall i byggeprosessen skal sorteres og minimeres.
- Avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal skje på en for miljøet god måte.
- Det skal benyttes miljøvennlige materialer med lang levetid og god materialutnyttelse. Muligheten for å benytte gjenbruksmaterialer, inkludert asfalt og betong skal vurderes.
- Det skal utarbeides massehåndteringsplan for utbyggingen.
- Det skal planlegges og prosjekteres bygg med god bygningsutforming og standard som tilrettelegger for et godt inneklima.

oooOOOooo



Reguleringsplan for Ny vannforsyningstunnel Holsfjorden-Oslo - detaljregulering

Reguleringsbestemmelser
detaljregulering
PlanID: 2017018
Saksnummer: 17/23324
Dokument: 4472110

Planens hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for overføringstunnel for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner mellom Holsfjorden og Oslo.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 2.1 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminnemyndighet varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.
- § 2.2 For innendørs støy knyttet til strukturlyd fra etablering av tunneler skal tabell 6 i kapittel 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) legges til grunn. For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	70	50

- § 2.3 Ved søknad om tillatelse til råvannstunnel eller andre tilhørende tiltak innenfor felt BVF1 eller BVF2 skal det foreligge plan for anlegg- og riggområder, herunder marksikring.
- § 2.4 Ved søknad om tillatelse til råvannstunnel eller andre tilhørende tiltak innenfor felt BVF1 eller BVF2 skal det foreligge plan for miljøoppfølging. Plan for miljøoppfølging skal blant annet

stille krav til maksimal innlekkasje av grunnvann til fjellanlegget.

- § 2.5 Ved søknad om tillatelse til råvannstunnel eller andre tilhørende tiltak innenfor felt BVF1 eller BVF2 skal det foreligge plan for varsling og informasjon. Plan for varsling og informasjon skal redegjøre for rutiner for kommunikasjon med naboer og andre berørte i anleggsfase.
- § 2.6 Ved søknad om tillatelse til råvannstunnel eller andre tilhørende tiltak innenfor felt BVF1 eller BVF2 skal det foreligge plan for tilbakeføring av anlegg- og riggområder.

Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

Vannforsyningsanlegg, felt BVF1-2 (vertikalnivå 1, under terreng)

- § 3.1 I felt BVF1-2 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

Angitt bebyggelse- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, felt BAA1 (vertikalnivå 1, under terreng)

- § 3.2 Bebyggelse og anlegg, vannforsyningsanlegg (1541) er kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, bane (2020) i ulike horisontalnivåer. I felt BAA1 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og bane med tilhørende funksjoner som nisjer, tekniske bygg og bergsikringstiltak.

Bestemmelser til hensynssoner

Sikrings-, støy- og faresone (pbl. § 11-8 a)

Annen sikringssone (H190)

- § 4.1 Innenfor sikringssone H190_1 tillates det ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av eier av vannforsyningsanlegget.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

- § 5.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 (vertikalnivå 2, på terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde for tiltakene. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og opphører senest fem år etter anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til mellomlagring av masser fra driving av tunneler for ny vannforsyning til Oslo kommune. I det inngår lagerplass, kjøreareal, sedimenteringsbasseng for overvann og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates etablering av midlertidige terrengendringer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. For utslipp av støv, utslipp til vann og støy skal bestemmelsen i forurensningsforskriftens kap. 30 Forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel legges til grunn.
- § 5.2 Innenfor bestemmelsesområde #2 (vertikalnivå 2, på terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde med formål massetransport. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og

opphører når anlegget er ferdigstilt. Innenfor bestemmelsesområdet skal Franzefoss få drive sin virksomhet uhindret. Franzefoss plikter å tilrettelegge for effektiv transport av masser mellom bestemmelsesområde # 1 og #3. Transportveien kan flyttes innen området, slik at den til enhver tid ivaretar begge behov. For utslipp av støv og støv knyttet til transport av tunnelmasser skal bestemmelsen i forurensningsforskriftens kap. 30 Forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel legges til grunn.

- § 5.3 Innenfor bestemmelsesområde #3 (vertikalnivå 2, på terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde med formål massetransport. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og opphører når anlegget er ferdigstilt. Innenfor bestemmelsesområdet tillates ikke andre inngrep enn vedlikehold av eksisterende vei. Franzefoss skal få drive sin virksomhet uhindret innenfor bestemmelsesområdet. Franzefoss plikter å tilrettelegge for effektiv transport av masser mellom bestemmelsesområde # 2 og #4. For utslipp av støv og støv knyttet til transport av tunnelmasser skal bestemmelsen i forurensningsforskriftens kap. 30 Forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel legges til grunn.
- § 5.4 Innenfor bestemmelsesområde #4 (vertikalnivå 2, på terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde for tiltakene. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og opphører når anlegget er ferdigstilt. Områdene tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for tunneldrivevann og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates etablering av tverrslag til råvannstunnel og midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. For støv fra etablering av tverrslagstunnel og anlegg og riggområder skal støygrenser gitt i T-1442 kap. 4 legges til grunn. For utslipp av støv skal bestemmelsen i forurensningsforskriftens kap. 30 Forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel legges til grunn.
- § 5.5 Innenfor bestemmelsesområde #5 (vertikalnivå 2, på terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde for tiltakene. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg og parkeringsareal. For støv fra etablering av tverrslagstunnel og fra anlegg og riggområdet skal støygrenser gitt i T-1442 kap. 4 legges til grunn.
- § 5.6 Innenfor bestemmelsesområde #6 (vertikalnivå 2, på terreng) skal det være en vegetasjonsskjerm. Det tillates ikke flatehogst eller terrenginngrep i området. Skogen skal skjøttes slik at det opprettholdes en frisk granskog. Bestemmelsesområdet er midlertidig og opphører senest fem år etter at anlegget er ferdigstilt.
- § 5.7 Innenfor bestemmelsesområde #7 (vertikalnivå 2, på terreng) skal det være en vegetasjonsskjerm. Det tillates etablert kjørbare forbindelse mellom mellomlageret (#1) og steinbruddet (#2) innenfor området. Flatehogst tillates ikke. Skogen skal skjøttes slik at det opprettholdes en frisk granskog. Bestemmelsesområdet er midlertidig og opphører senest fem år etter at anlegget er ferdigstilt.
- § 5.8 Innenfor bestemmelsesområde #8 (vertikalnivå 1, under terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde for tiltakene. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til transport til/fra til råvannstunnel og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates etablering av tverrslagstunnel til råvannstunnelen.

Rekkefølgebestemmelser

Før oppstart av anleggsarbeid

- § 6.1 Før oppstart av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann- og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet.
- § 6.2 Før oppstart av tunnelarbeid med tverrslag på Steinshøgda, skal det foreligge en avtale med Franzefoss om mottak og mellomlagring av alle gjenbrukbare masser. Disse massene skal mellomlagres og behandles innen reguleringsområdet.

Før ferdigattest

- § 6.3 Før det gis ferdigattest for tiltak innenfor felt BVF1 eller BVF2, og senest 6 måneder før vanntunnelen tas i bruk, skal alle tilhørende midlertidige anlegg- og riggområder være tilbakeført etter godkjent plan, jf. § 2.8. Unntaket er bestemmelsesområde #1, #6 og #7 hvor frist for tilbakeføring er fem år etter avsluttet anleggsarbeid.

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 6403470

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)	3
Hensikt.....	3
Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler	4
1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)	4
2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5).....	4
3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1).....	5
4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4).....	6
5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3).....	6
Barn og unge	7
6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5).....	7
Arkitektur, kulturminner og landskap	7
7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7).....	7
8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7).....	11
9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6).....	11
10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5).....	11
Naturmangfold og blågrønne strukturer.....	12
11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)	12
12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6).....	13
13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6)	13
14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5).....	14
Mobilitet og parkering.....	14
15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)	14
16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4)	15
17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5).....	15
Handel og senterstruktur	18
18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5)	18
19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)	18
Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur.....	19
20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)	19

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøkløkt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)
 - 1.1. Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.
 - 1.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.
2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5)
 - 2.1. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:
 - 2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.
 - 2.1.2. Byggegrenser mot sjø fastsatt i planens punkt 14 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.
 - 2.1.3. Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i planens punkt 13 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.
 - 2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.
 - 2.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

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

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

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

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

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

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

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

- a. Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m² for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.
- b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m², når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m² og 1400 m². Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.
- c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m² for enebolig og 1400 m² for tomannsbolig.
- d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner
- e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m² BRA
- f. sammenslåing av boenheter
- g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring
- h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø
- i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

- a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m² BRA på næringsbygg eller næringseiendom, innenfor % BYA = 20 %.
- b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m² BRA.

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

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

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

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

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

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

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

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

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

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

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

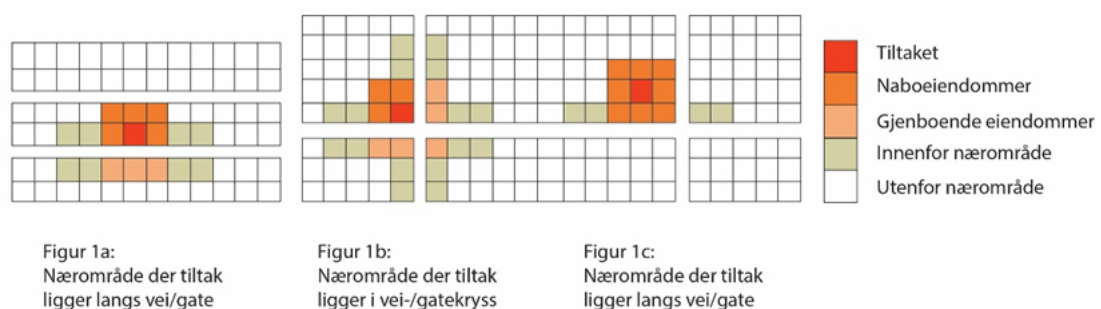
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging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

7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

7.4.3. Småhusområder

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



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

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

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

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

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

- c. Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde steds karakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.
- d. I uregulerte småhusområder: Ny bebyggelse skal oppføres med saltak med minimum 15 graders helning og tilpasses nærområdet i tråd med denne bestemmelsenes bokstav a-c.

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

- 7.5.1. Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.
- 7.5.2. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form og plassering.
- 7.5.3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal
- 7.5.4. Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal
- 7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.
- 7.5.6. Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg eller over andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres og utvikle seg godt.
- 7.5.7. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det sikres dimensjonering for tilstrekkelig jorddybde for etablering av variert vegetasjon på en del av takflaten.
- 7.5.8. For småhus (frittliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav:
 - a. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.
 - b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal.
 - c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m² per boenhet uteoppholdsareal.
- 7.5.9. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:
 - a. For boligbebyggelse innenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.
 - Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til lek.
 - Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.
 - b. For blokkbebyggelse utenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 50 m² MUA per 100 m² BRA boligareal.
 - Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m² per boenhet avsettes til lek.

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

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

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

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

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

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

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

➤ **Barnehager:**

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

➤ **Skoler:**

- Uteareal 18-24 m² per elev

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

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

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

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

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

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

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

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen og i størst mulig grad samlokaliseres.

Kabler- og ledningsanlegg, herunder vann- og avløpsledninger, trafostasjoner mv. skal ikke legges slik at de berører registrerte naturverdier (jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold).

Retningslinje

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

10.5. Lysforurensning

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

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

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

- 11.3. Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Natumangfoldloven, skal bevares ved fremtidig planlegging. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm målt 1 meter over bakkenivå bevares ved fremtidig planlegging.
- 11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.
- 11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

Retningslinjer:

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

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

- 13.1. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.
- 13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:
 - I LNF-områder 30 meter
 - Lomma 30 meter
 - Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
 - Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
 - For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene
- 13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.
- 13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.
- 13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.
- 13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder

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

Retningslinjer:

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

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

14.1. Strand og kystsone

- 14.1.1. Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middel høyvann. (Dette gjelder også små tiltak som ellers er fritatt fra lovens søknadsplikt.)
- 14.1.2. Naturstranden skal beholdes eller gjenoprettes. Etablering av kunstige sandstrender eller andre inngrep og tiltak som berører bløtbunnsområder, ålegrassenger og verdifulle naturmiljø i sjø, skal unngås.
- 14.1.3. I kyst- og sjøarealene kan det tillates flytting, fjerning, vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til trafikkregulering og navigasjonsmessig bruk.
- 14.2. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.
- 14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

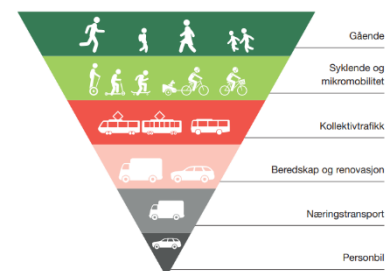
14.2 Kyststi

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

Mobilitet og parkering

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

- 15.1. I reguleringsplaner skal vedtatt transporthierarki legges til grunn for planes utforming.
- 15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for
 - Ny bebyggelse over 1000 m² BRA
- 15.3. Soner i temakart mobilitet med mål om transportmiddelfordeling skal legges til grunn for planlegging.
- 15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges



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

- 15.5. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal sikres i alle plansaker.
- 15.6. I alle plansaker skal det sikres attraktive og gode gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt.
- 15.7. I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten dokumenteres, dette gjelder hovedruter, jf. plankart.
- 15.8. I reguleringsplaner skal det settes av plass til hentepunkt for varelevering.

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

- 17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.

Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell for parkeringsområder

Retningslinjer:

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

Soneinndeling 1-4 fra Kommunedirektørens alternativ endres slik at sone 3 og 4 slås sammen til ny sone 3.

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

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

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

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

- grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.
- 17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.
- 17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- 17.5. Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 parkeringsplasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for flytningshemmede.
- 17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.
- 17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:
- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak
 - Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesyklar.
- 17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
 - Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.
- 17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- 17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser: I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstraplystyr som vinterdekk, ekstradeler mm.
- 17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.
- 17.12. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn
- 17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt
- 17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

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

Handel og senterstruktur

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

- 18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.
- 18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.
- 18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.
- 18.4. Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m² skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

Retningslinjer:

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

19.2. Funksjonsblanding

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

Innsigelse – unntatt rettsvirkning i påvente av innsigelse:

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

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

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

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

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

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

- 20.1.4. Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram. Kommunen kan kreve sluttrapport på miljøoppfølgingsplanplan ifm. søknad om ferdigattest.
- 20.1.5. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomster og miljømålet til vannforekomsten.

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

- 21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnett skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger, i tråd med tretrinnsstrategien.
- Infiltrere små nedbørsmengder.
 - Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder.
 - Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser
- 21.2. I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:
- Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
 - Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.
 - Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.
- 21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebaserte løsninger.
- 21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.
- 25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støvende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- 25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
- 25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støvende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.
- 25.5. **Rød sone - forbudssone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

Retningslinjer:

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

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:

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

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

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

Retningslinjer:

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

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

Retningslinjer:

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

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

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA.

Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.

Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med

strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

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

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

- a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
- b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² per plass.
- c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m² per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
- d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
- f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m² BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

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

28.2.4. Høyder

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

- e. I uregulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

28.2.5. Adkomst

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

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

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

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

- 30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.
- 30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

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

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

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

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

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. Næringsparker

- 32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker
 - a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes

plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.

Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

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

32.2. Næringsbebyggelse

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

- 33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.
- 33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

Retningslinjer:

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

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

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.

35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

Retningslinjer:

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

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

37.1. Generelle retningslinjer

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

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

38.1. Generelle retningslinjer

- 38.1.1. *I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.*
- 38.1.2. *Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)*
- 38.1.3. *Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.*
- 38.1.4. *Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.*

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

- 39.1.1. *Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.*
- 39.1.2. *Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.*
- 39.1.3. *Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.*

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

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

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

- 41.1. Innenfor området angitt som flomsone (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).
- 41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.
- 41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

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

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

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

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

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

- 43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
- 43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen

43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

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

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak.

Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

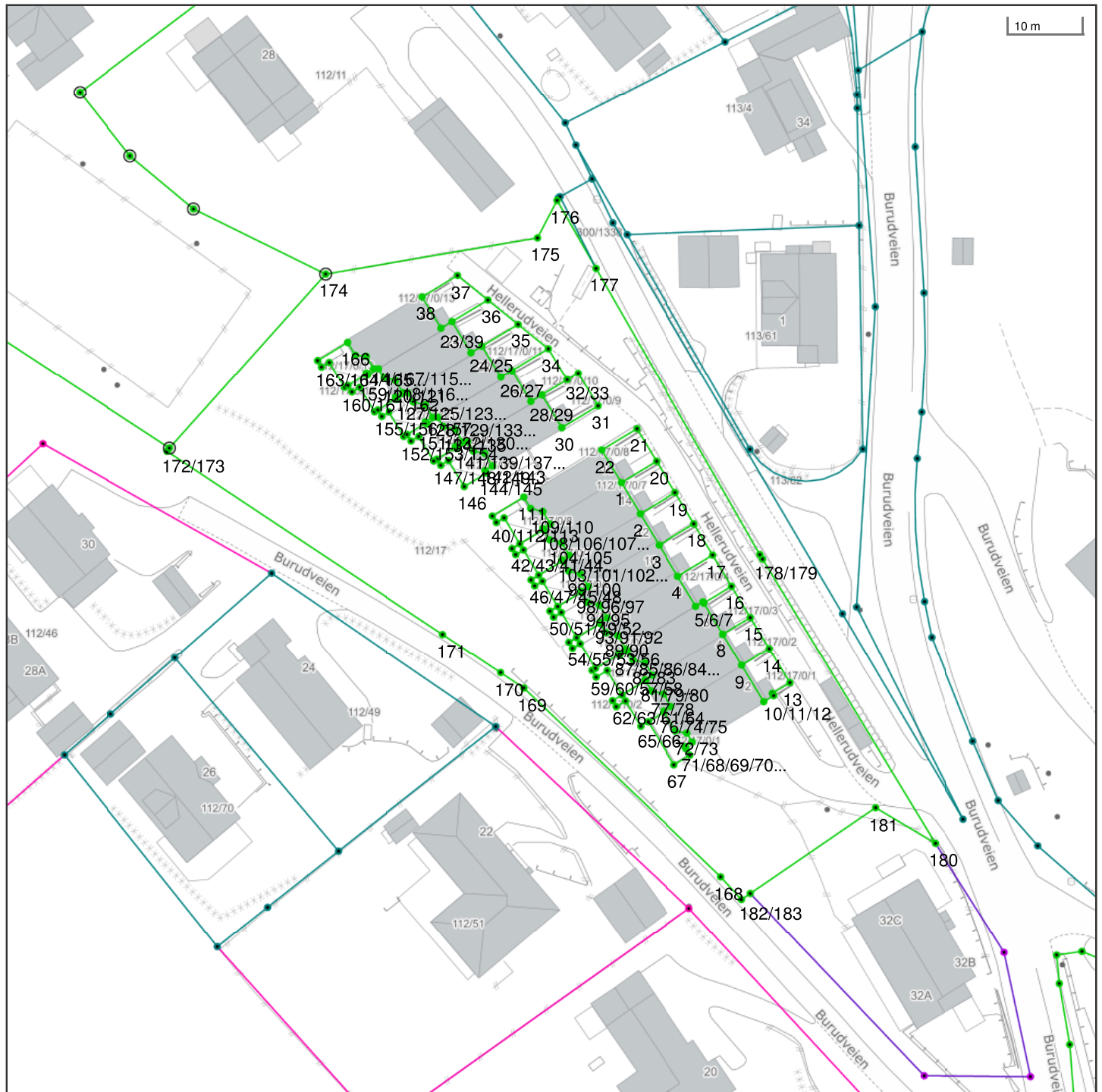
44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området

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

Eiendomskart for eiendom 3201 - 112/17//4



Teig 1 av 3 (hovedteig)



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.

- | | | | |
|----------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig | ● Grensepunkt - lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig | ● Grensepunkt - nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Teig 1 av 3 (hovedteig)

Areal		3 555,00 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6647741,82	Øst	583470,32	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6647750,36	583501,78	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,21		
2	6647746,14	583504,47	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,00		
3	6647741,92	583507,15	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,00		
4	6647737,7	583509,83	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,00		
5	6647733,66	583512,4	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	4,79		
6	6647734,3	583513,41	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,20		
7	6647734,12	583513,52	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	0,21		
8	6647729,9	583516,2	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,00		
9	6647725,68	583518,89	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,00		
10	6647720,72	583522,04	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,88		
11	6647721,58	583523,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,60		
12	6647721,9	583523,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,38		
13	6647723,42	583525,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,82		
14	6647728,06	583522,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,50		
15	6647732,28	583519,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00		
16	6647736,5	583517,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00		
17	6647740,72	583514,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00		
18	6647744,94	583511,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00		
19	6647749,16	583509,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00		
20	6647753,38	583506,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00		
21	6647757,77	583503,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,20		
22	6647754,76	583498,99	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,62		
23	6647771,94	583478,13	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,76		
24	6647767,73	583480,81	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	4,99		
25	6647768,67	583482,29	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,75		
26	6647764,45	583484,98	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,00		
27	6647765,4	583486,47	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,77		
28	6647761,18	583489,15	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,00		
29	6647762,12	583490,64	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,76		
30	6647757,68	583493,46	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,26		

31	6647760,79	583498,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,80
32	6647765,24	583495,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,27
33	6647764,29	583494,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,77
34	6647768,51	583491,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00
35	6647771,75	583487,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,30
36	6647774,99	583482,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,30
37	6647778,25	583478,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,34
38	6647775,21	583473,96	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,66
39	6647771	583476,64	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	4,99
40	6647745,17	583485,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,24
41	6647741,66	583488,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,16
42	6647740,99	583487,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,25
43	6647740,17	583487,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,97
44	6647740,84	583488,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,25
45	6647737,44	583490,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,03
46	6647736,77	583489,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,25
47	6647735,95	583490,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,97
48	6647736,62	583491,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,25
49	6647733,21	583493,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,04
50	6647732,55	583492,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,24
51	6647731,73	583492,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,97
52	6647732,4	583493,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,25
53	6647728,99	583496,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,04
54	6647728,33	583495,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,24
55	6647727,51	583495,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,97
56	6647728,18	583496,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,25
57	6647724,77	583498,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,04
58	6647724,48	583498,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,55
59	6647723,56	583498,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,09
60	6647724,5	583500,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,75
61	6647721,2	583502,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,91
62	6647720,4	583501,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,50
63	6647719,58	583501,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,97
64	6647720,38	583503,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,49
65	6647716,98	583505,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,03
66	6647717,63	583506,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,20

67	6647711,8	583509,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,91
68	6647713,18	583512,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,57
69	6647714,04	583511,53	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,02
70	6647714,34	583511,35	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	0,35
71	6647714,98	583512,36	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,20
72	6647716,18	583511,6	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,42
73	6647716,45	583510	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,62
74	6647719,01	583508,38	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,03
75	6647719,14	583508,29	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	0,16
76	6647719,78	583509,31	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,20
77	6647721,48	583508,23	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,01
78	6647721,85	583506,57	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,70
79	6647723,23	583505,7	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,63
80	6647723,36	583505,61	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	0,16
81	6647724	583506,62	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,20
82	6647725,7	583505,55	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,01
83	6647726,07	583503,89	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,70
84	6647727,31	583503,1	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,47
85	6647726,67	583502,09	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,20
86	6647726,8	583502	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	0,16
87	6647726,94	583501,92	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	0,16
88	6647727,58	583502,93	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,20
89	6647729,4	583501,77	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,16
90	6647729,77	583500,12	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,69
91	6647731,02	583499,32	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,48
92	6647731,16	583499,24	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	0,16
93	6647731,8	583500,25	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,20
94	6647733,5	583499,17	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,01
95	6647733,87	583497,51	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,70
96	6647735,24	583496,64	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,62
97	6647735,38	583496,55	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	0,17
98	6647736,02	583497,57	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,20
99	6647737,72	583496,49	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,01
100	6647738,09	583494,83	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,70
101	6647739,46	583493,96	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,62
102	6647739,6	583493,87	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	0,17

103	6647740,24	583494,89	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,20
104	6647741,94	583493,81	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,01
105	6647742,31	583492,15	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,70
106	6647743,68	583491,28	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,62
107	6647743,82	583491,19	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	0,17
108	6647744,46	583492,2	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,20
109	6647746,16	583491,13	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,01
110	6647746,53	583489,47	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,70
111	6647748,08	583488,48	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,84
112	6647745,38	583484,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,03
113	6647744,51	583484,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,03
114	6647766,93	583466,41	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,50
115	6647765,26	583467,47	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,98
116	6647764,61	583466,46	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,20
117	6647764,45	583466,56	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	0,19
118	6647764,32	583466,65	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	0,16
119	6647765,27	583468,13	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,76
120	6647764,02	583468,92	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,48
121	6647763,65	583470,58	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,70
122	6647761,98	583471,64	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,98
123	6647761,34	583470,63	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,20
124	6647761,18	583470,73	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	0,19
125	6647761,05	583470,82	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	0,16
126	6647761,99	583472,31	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,76
127	6647760,75	583473,1	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,47
128	6647760,38	583474,75	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,69
129	6647758,71	583475,81	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,98
130	6647758,07	583474,8	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,20
131	6647757,91	583474,9	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	0,19
132	6647757,77	583474,99	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	0,17
133	6647758,72	583476,47	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,76
134	6647757,47	583477,27	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,48
135	6647757,11	583478,92	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,69
136	6647755,44	583479,98	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,98
137	6647754,79	583478,97	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,20
138	6647754,63	583479,07	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	0,19

139	6647754,5	583479,16	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	0,16
140	6647755,45	583480,65	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,77
141	6647754,2	583481,44	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,48
142	6647753,93	583483,03	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,61
143	6647752,22	583484,12	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,03
144	6647751,58	583483,1	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,20
145	6647751,24	583483,32	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	0,40
146	6647749,32	583480,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,57
147	6647752,83	583478,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,16
148	6647752,16	583477,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,24
149	6647753	583476,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,99
150	6647752,72	583476,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,53
151	6647756,04	583473,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,94
152	6647755,38	583472,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,23
153	6647756,28	583472,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,07
154	6647755,99	583471,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,53
155	6647759,32	583469,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,95
156	6647758,66	583468,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,23
157	6647759,55	583468,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,05
158	6647759,27	583467,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,53
159	6647762,59	583465,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,94
160	6647761,93	583464,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,23
161	6647762,82	583463,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,06
162	6647762,54	583463,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,52
163	6647765,97	583461,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,07
164	6647765,31	583460,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,24
165	6647766,18	583459,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,03
166	6647768,77	583463,82	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	4,82
167	6647767,05	583464,91	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,04
168	6647696,63	583516,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,22
169	6647721,86	583489,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,39
170	6647723,91	583485,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,82
171	6647729	583477,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,53
172	6647753,23	583439,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	45,40
173	6647753,68	583439,73	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,55
174	6647778,02	583460,6	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,06

175	6647783,61	583489,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,48	
176	6647788,79	583492,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,78	
177	6647779,63	583497,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,71	
178	6647740,94	583521,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	45,21	
179	6647740,34	583521,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,72	
180	6647701,87	583546,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	45,65	
181	6647706,57	583537,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,56	
182	6647694,44	583520,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,80	
183	6647693,59	583519,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,46	

Teig 2 av 3 (hovedteig)



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.

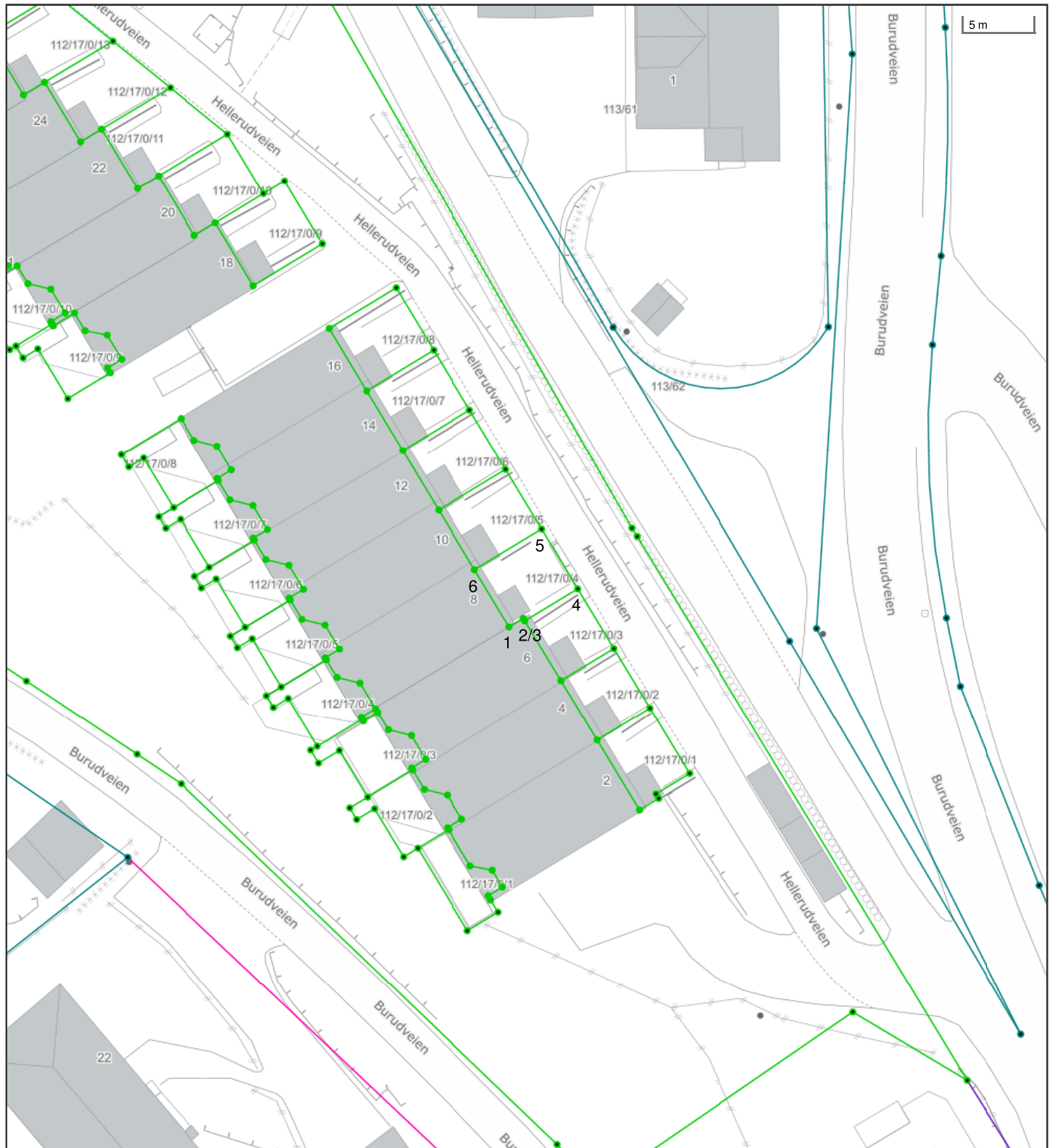
----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 3 (hovedteig)

Areal	23,40 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6647727,82	Øst 583498,18

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6647728,33	583495,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,24	
2	6647727,51	583495,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,97	
3	6647728,18	583496,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,25	
4	6647724,77	583498,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,04	
5	6647726,8	583502	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,78	
6	6647726,94	583501,92	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	0,16	
7	6647727,58	583502,93	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,20	
8	6647729,4	583501,77	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,16	
9	6647729,77	583500,12	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,69	
10	6647731,02	583499,32	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,48	
11	6647728,99	583496,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,78	

Teig 3 av 3



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.

- | | | | |
|----------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig | ● Grensepunkt - lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig | ● Grensepunkt - nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Teig 3 av 3

Areal	27,90 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6647736,35	Øst	583511,8

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6647733,66	583512,4	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	4,79	
2	6647734,3	583513,41	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,20	
3	6647734,12	583513,52	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	0,21	
4	6647736,5	583517,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,43	
5	6647740,72	583514,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
6	6647737,7	583509,83	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,63	



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 15.05.2024

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	112	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Hellerudveien 8, 1350 LOMMEDALEN								

Avtale 90905869 (Avgiftsadresse: Hellerudveien 8)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 0 enkel
Slukkere	0 slange, 0 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
Kjellerstue	1	18.03.2021	21.08.2023	Utført	Utenfor rute

Ingen avvik registrert på avtalen.

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTOLEVERING 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

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



Megleropplysninger

Gnr:	112	Bnr:	17	Fnr:		Snr:	4
Adresse:	Hellerudveien 8, 1350 LOMMEDALEN						

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

Arkivsakld	Tiltak	Dokumenter					
11/16984 og 15/108748	Rekkehus	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	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:



Skatteetaten

Dato
15.05.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

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.

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 112 Bnr 17 Fnr 0 Snr 4

Eiendommens adresse:

Hellerudveien 8, 1350 LOMMEDALEN

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 2 365 373 Som sekundærbolig: kr 8 988 418
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 15.05.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	112	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Hellerudveien 8, 1350 LOMMEDALEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	3 047,81 kr
Renovasjon	1 952,24 kr
Vann	2 466,56 kr
Sum	7 466,61 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	13 stk	3 904,46 kr	1/13	0 %	3 904,46 kr	0,00 kr
Vann etter areal	150 m2	39,38 kr	1/1	0 %	5 906,25 kr	0,00 kr
Avløp etter areal	150 m2	48,75 kr	1/1	0 %	7 312,50 kr	0,00 kr
				Sum	17 123,21 kr	0,00 kr

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

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.

Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.

Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:

Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

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

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.

Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.

Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.

Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.

En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.

Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.

Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forstås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.

For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.

Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og slutføre gjennomføringsplanen.

Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

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

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.

Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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



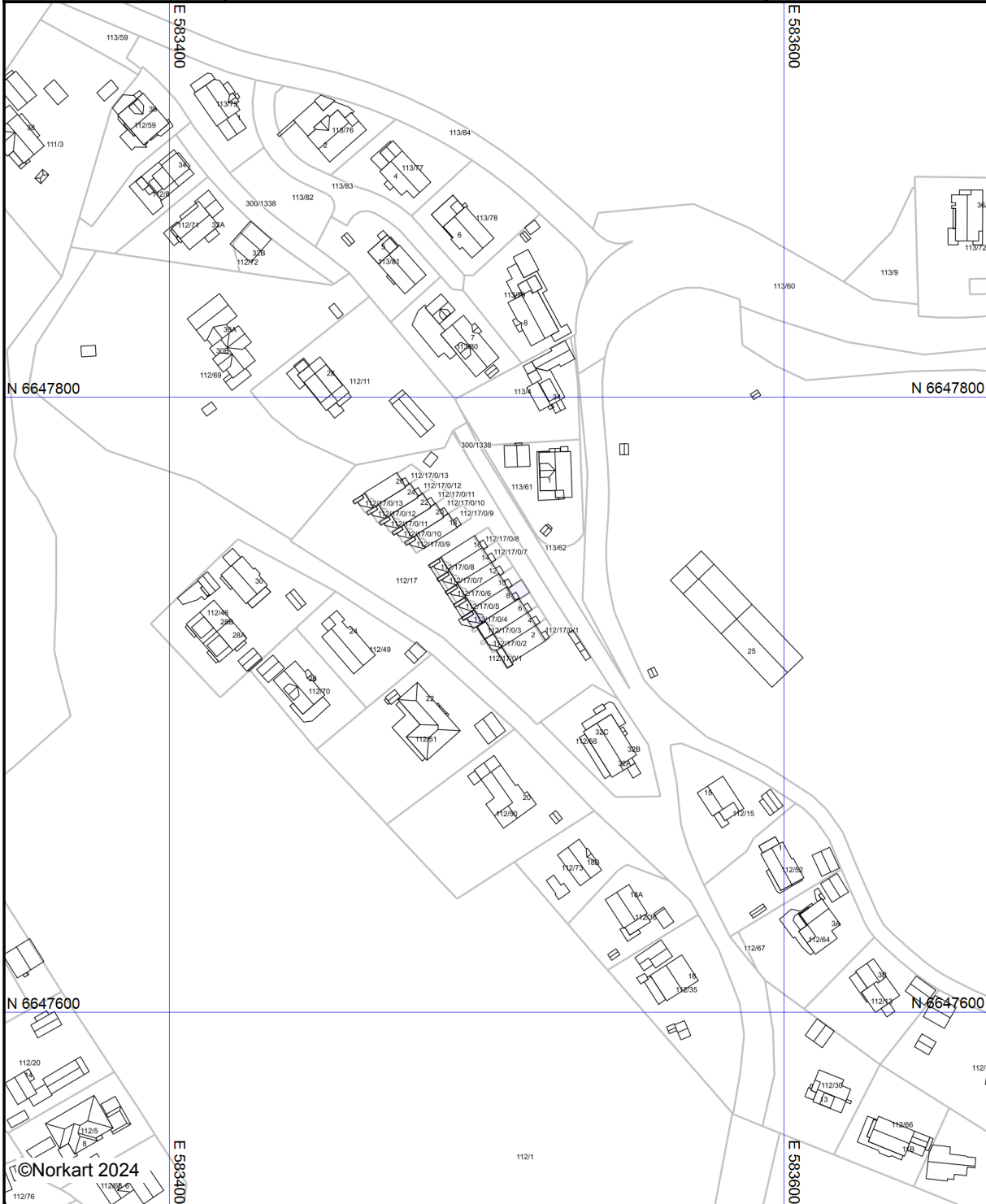
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 112/17/0/4
Adresse: Hellerudveien 8
Utskriftsdato: 15.05.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring



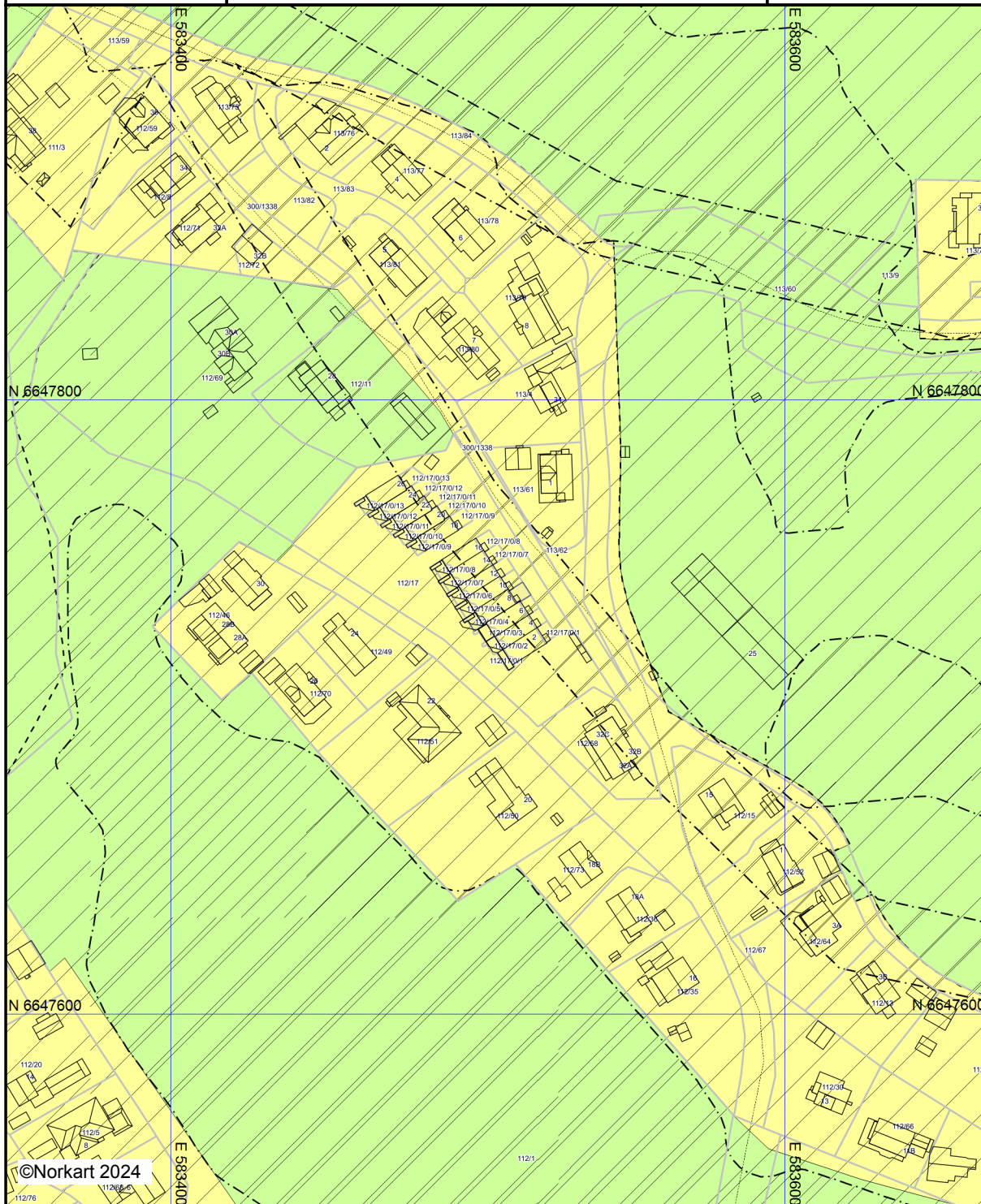
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 112/17/0/4
Adresse: Hellerudveien 8
Utskriftsdato: 15.05.2024
Målestokk: 1:2000




UTM-32




©Norkart 2024

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

Tegnforklaring




Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)
 Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf.
 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)
/ Angitthensynsone - Hensyn landbruk
/ Angitthensynsone - Hensyn landskap
/ Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)
 Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)
- - - Angitthensyngrense
- - - Bestemmelsegrense

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 112/17/0/4		
Utskriftsdato	15.05.2024	Antall datasett	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	51.3
Etablert dato	16.05.2013	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	2
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	148/1907		

Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv

Bestående Under sammenslåing Kulturminne

Klage er anmerket

Ikke fullført oppmålingsf.orr.

Frist fullføring:

Har fester

Jordskifte er krevd

Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	112/17, 112/17/0/1, 112/17/0/2, 112/17/0/3, 112/17/0/4, 112/17/0/5, 112/17/0/6, 112/17/0/7, 112/17/0/8, 112/17/0/9, 112/17/0/10, 112/17/0/11, 112/17/0/12, 112/17/0/13
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	112/17, 112/17/0/1, 112/17/0/2, 112/17/0/3, 112/17/0/4, 112/17/0/5, 112/17/0/6, 112/17/0/7, 112/17/0/8, 112/17/0/9, 112/17/0/10, 112/17/0/11, 112/17/0/12, 112/17/0/13
Seksjonering Feilretting	13.05.2013 13.05.2013	13/2095		
Seksjonering Seksjonering	29.04.2013 29.04.2013	13/2095	Tinglyst 23.05.2013	112/17 (-665,1), 112/17/0/1 (45), 112/17/0/2 (45,7), 112/17/0/3 (45,9), 112/17/0/4 (51,3), 112/17/0/5 (51,3), 112/17/0/6 (51,4), 112/17/0/7 (51,5), 112/17/0/8 (53,4), 112/17/0/9 (53), 112/17/0/10 (51), 112/17/0/11 (55,2), 112/17/0/12 (55), 112/17/0/13 (55,4)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkna
Eiendomsteig	6647727.82	583498.18		Ja	23.4	
Eiendomsteig	6647736.35	583511.8		Nei	27.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JØRGENSEN KARI F100262*****	Hjemmelshaver (H) 3/5	Hellerudveien 8 1350 LOMMEDALEN	Bosatt (B)
TANDBERG OLE-RAGNAR F250962*****	Hjemmelshaver (H) 2/5	Hellerudveien 8 1350 LOMMEDALEN	Bosatt (B)

Kulturminne

Lokalitetsnr	69518	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Veganlegg	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	15.01.2010	Url	
Oppdatert dato	19.04.2024	Tilkn. eiendommer	111/3, 111/4, 111/5, 112/1, 112/2, 112/8, 112/11, 112/13, 112/14, 112/15, 112/16, 112/16/0/1, 112/16/0/2, 112/17, 112/17/0/1, 112/17/0/2, 112/17/0/3, 112/17/0/4, 112/17/0/5, 112/17/0/6, 112/17/0/7, 112/17/0/8, 112/17/0/9, 112/17/0/10, 112/17/0/11, 112/17/0/12, 112/17/0/13, 112/23, 112/23/0/1, 112/23/0/2, 112/23/0/3, 112/23/0/4, 112/23/0/5, 112/23/0/6,

		112/23/0/7, 112/24, 112/45, 112/52, 112/58, 112/58/0/1, 112/58/0/2, 112/58/0/3, 112/59, 112/64, 112/69, 112/71, 112/72, 112/74, 113/4, 113/56, 113/59, 113/61, 113/62, 113/75, 113/80, 113/81, 113/82, 113/84, 114/3, 114/8, 114/148, 300/1338, 300/1652
--	--	--

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hellerudveien 8	H0101	112/17/0/4	150	5	2	4	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Hellerudveien 8

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1350 LOMMEDALEN	Kirkesogn	01060701 Lommedalen
Grunnkrets	2209 Lommedalen 09	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	18 Lommedalen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300270356		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	24.03.2020

1: Bygning 300270356: Rekkehus (131), Ferdigattest 24.03.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	150
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	150
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	169
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	169
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	61
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	29.12.2011	06.01.2012
Igangsettingstillatelse	29.03.2012	15.05.2012
Midlertidig brukstillatelse	30.05.2013	31.05.2013
Ferdigattest	24.03.2020	24.03.2020

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hellerudveien 8	H0101	112/17/0/4	150	5	2	4	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
--------	-------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------

H02	0	54	0	54	61	0	61
H01	1	54	0	54	61	0	61
U01	0	42	0	42	47	0	47

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 112/17

Bruksnavn	FJELLBERG	Beregnet areal	3555
Etablert dato	01.10.1938	Historisk oppgitt areal	4220
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6647741.82	583470.32		Ja	3555	

Eiendom	3201 112/17/0/4		
Utskriftsdato	15.05.2024	Antall datasett	94

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

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.

9 Berørte datasett

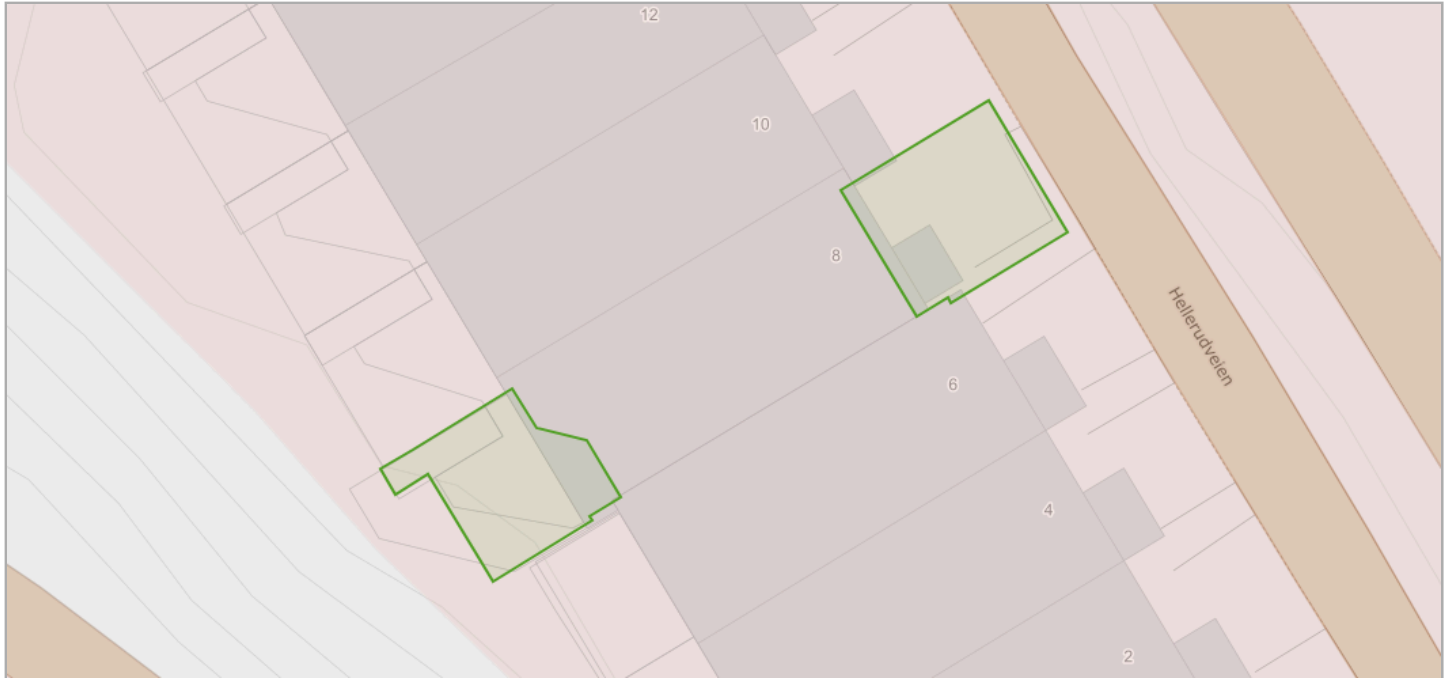
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Strategisk støykartlegging veg
- ❗ Verneplan for vassdrag
- ❗ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Tettsteder

85 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Flomsoner
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Jordsmonn - Jordkvalitet
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmitteområder
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Markagrensa
- ✔ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybdedata
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ✔ Radon

- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindrifsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✔ Skredfaresoner
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Utvalgte naturtyper
- ✔ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✔ Vernskog
- ✔ Vindkraft
- ✔ Reindrift ekspropriasjon
reinekspropriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde
reinkonvensjonsområde
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
etter T-1442
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✔ Villreinområder

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

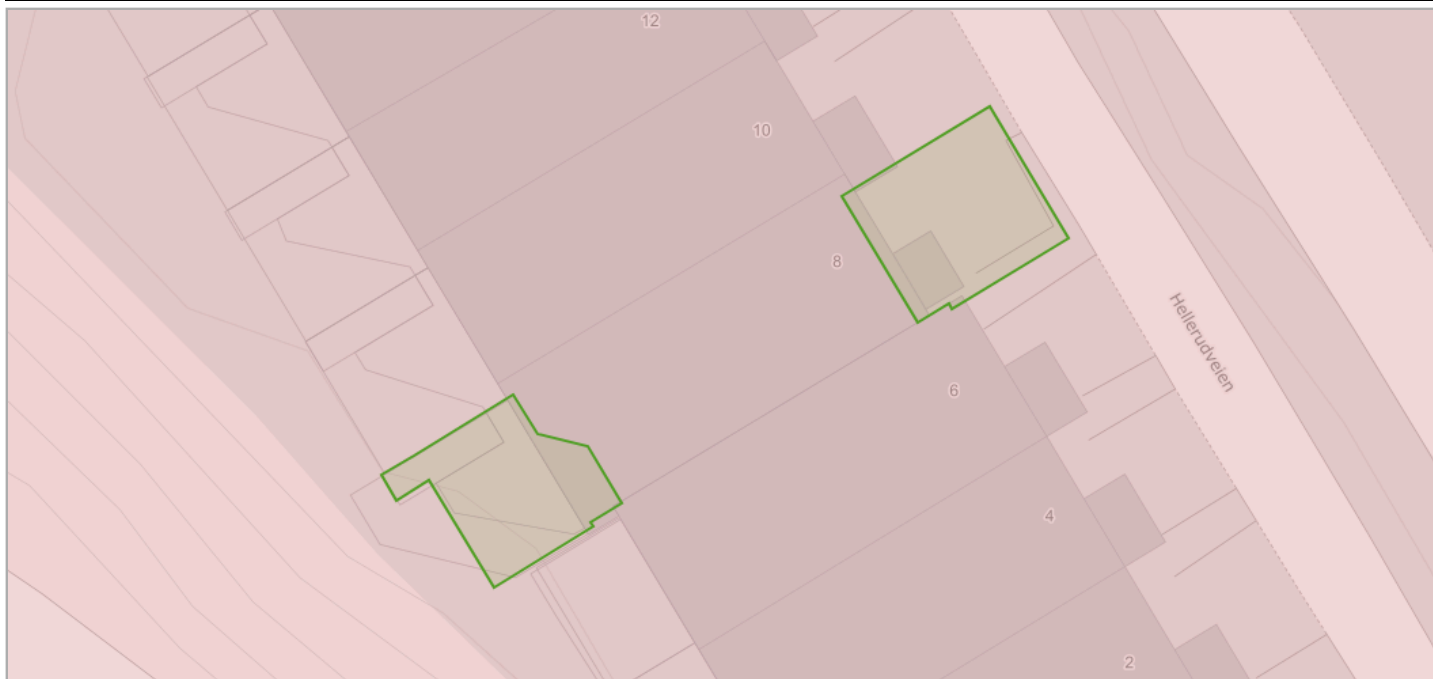
 Bebyggelse
 Åpen fastmark
 Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	29.03.2024
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

Kartlagte friluftslivsområder
■ Viktig friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Lommedalen	jordbrukslandskap	viktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00015124)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.03.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

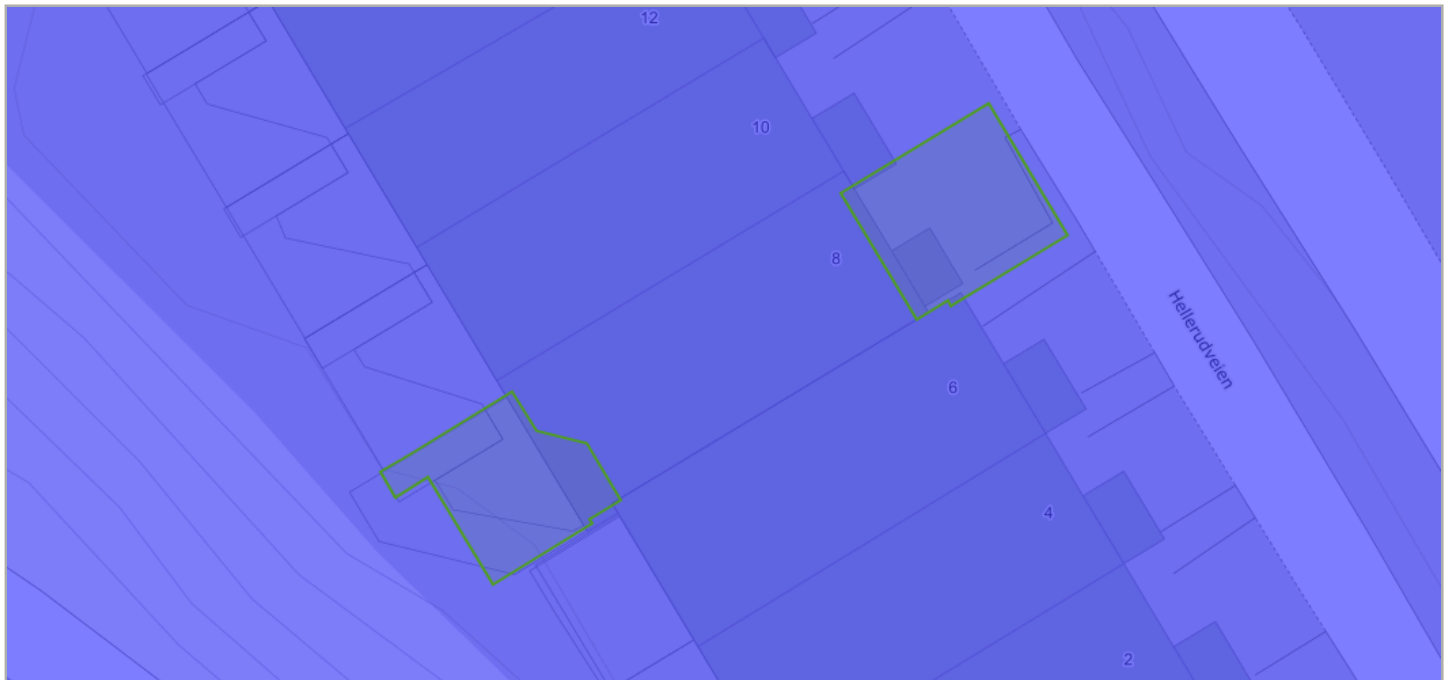
Løsmasser N50/N250
Hav og fjordavsetning, tynt dekke

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	28.04.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

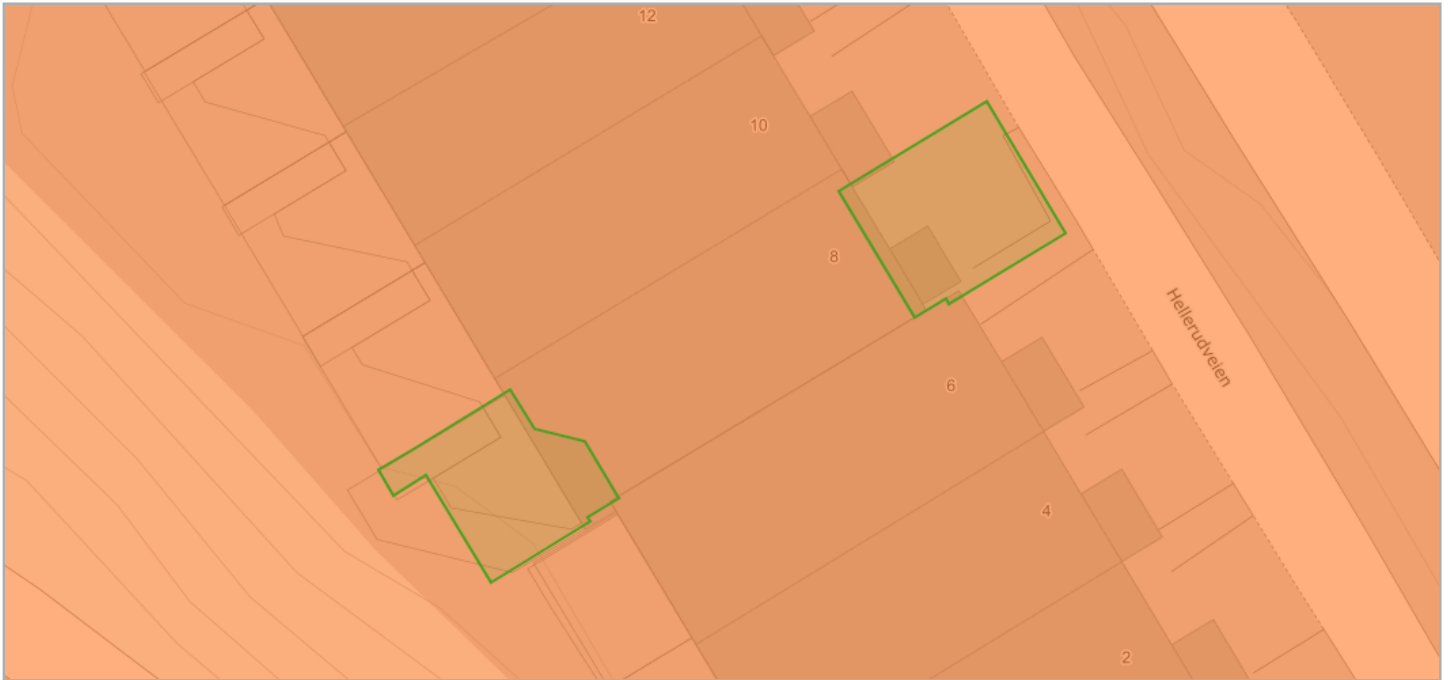
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	28.04.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmasseyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

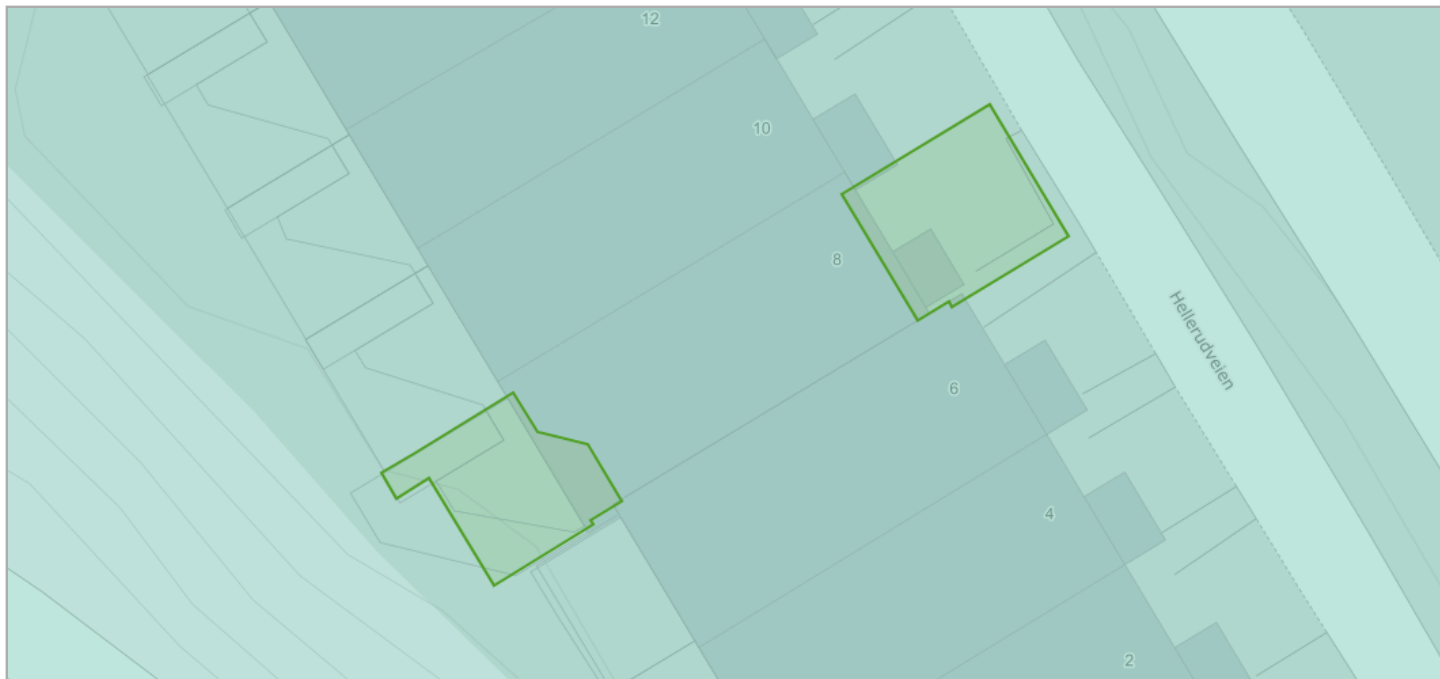
Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
■ Svært stor, men usammenhengende eller tynt

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
sværtStorMenUsammenhengendeEllerTynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen


Kilde	Artsdatabanken	Versjon	07.05.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

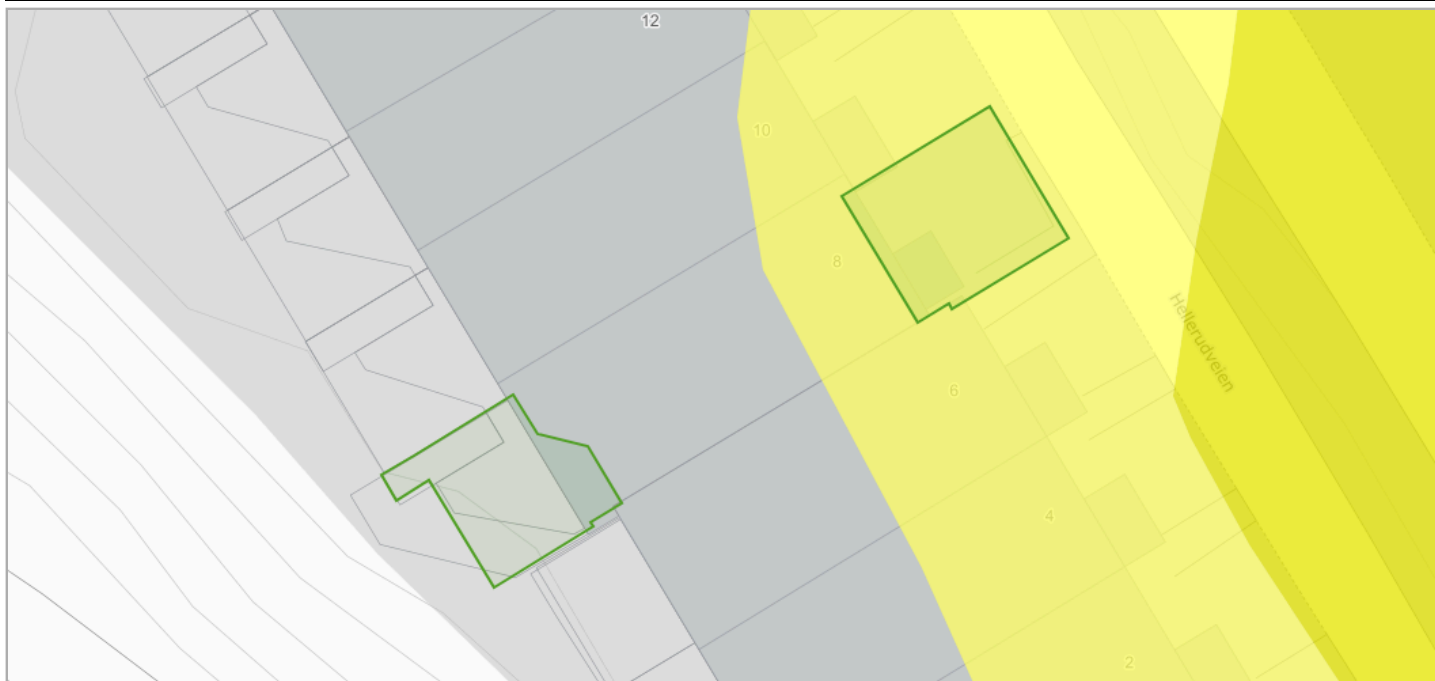
Tegnforklaring

Innland - dallandskap
 Innland - dallandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Åpent dallandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	30.04.2024
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

De strategiske støykartene viser støysituasjonen fra vegtrafikk ved årsskiftet 2016/2017 for de største byområdene i landet og i tillegg langs de riks- og fylkesveger der det passerer mer enn 8200 kjøretøy per døgn. Denne støykartleggingen gjøres for eksisterende veg etter krav i forurensingsforskriften §5 og inngår i en større kartlegging i Europa. Byområdene som inngår i kartleggingen er: • Oslo, med nabokommunene Asker, Bærum, Skedsmo, Lørenskog og Rælingen • Bergen • Stavanger, med nabokommunene Sandnes, Randaberg og Sola • Trondheim • Fredrikstad og Sarpsborg Datasettet oppdateres ikke, men produseres på nytt hvert 5 år.

Tegnforklaring

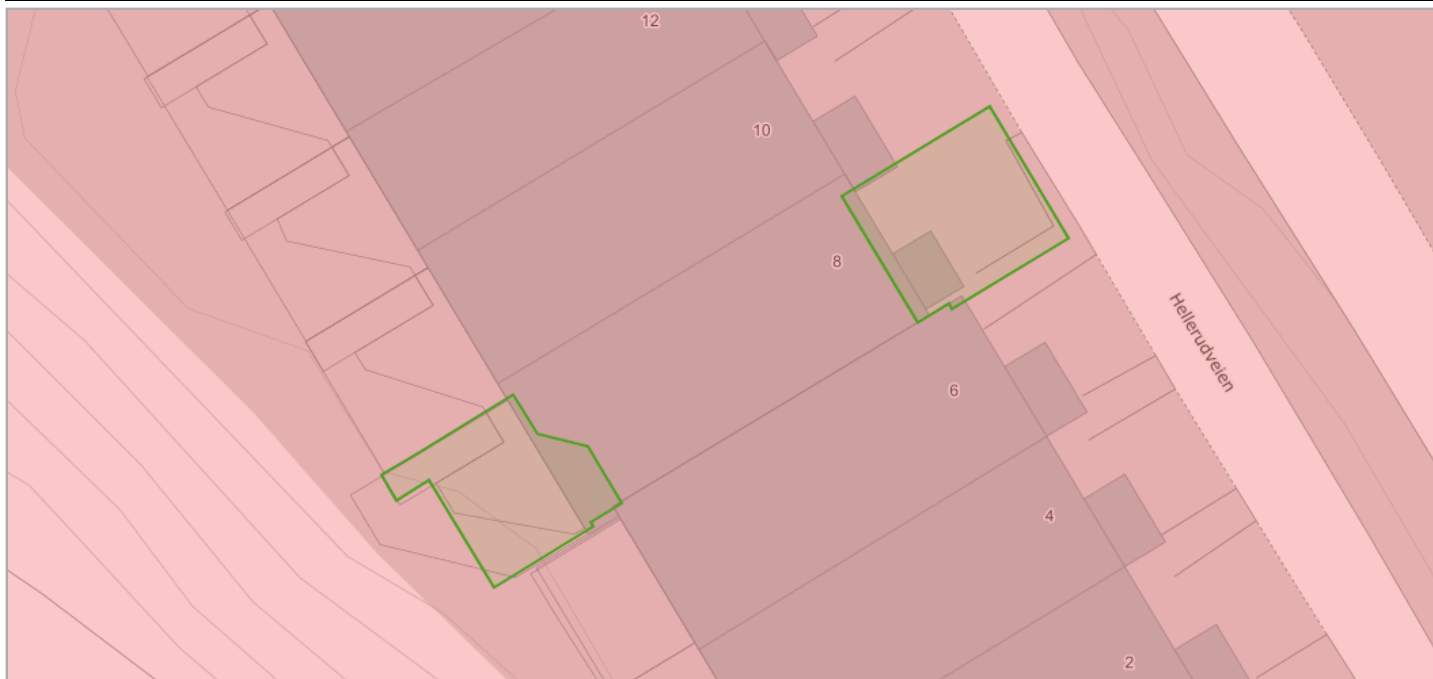
Strategisk støykartlegging
55
50

Objekter

Støyintervall	Antall
50	2

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	30.04.2024
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensning, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

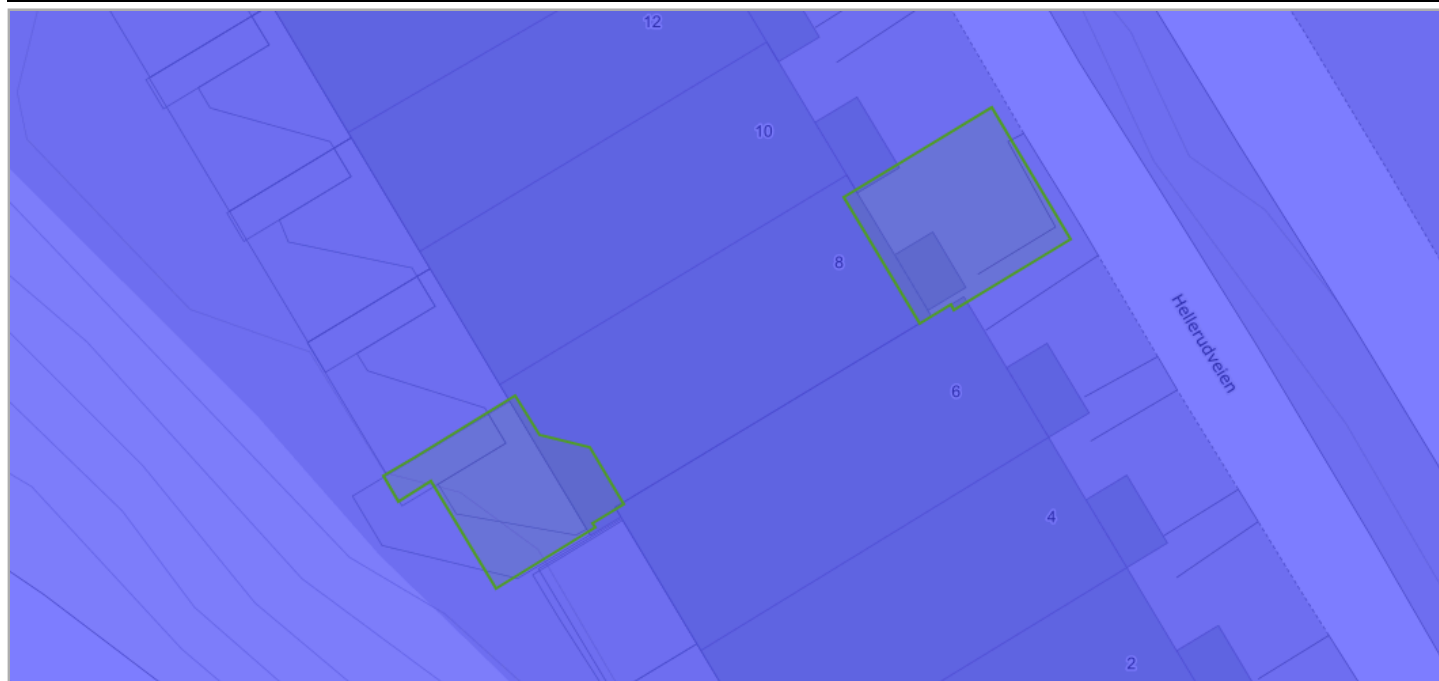
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0801	Oslo	1082575	276.2508536031778

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	13.02.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
■ Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Oslomarkvassdragene



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 15.05.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	112	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Hellerudveien 8, 1350 LOMMEDALEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=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	1 642 m ²
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	H570
Delarealer	Delareal	4 217 m ²
	KPAngittHensyn	Hensyn landskap
	KPHensynsonenavn	H550
Delareal	4 216 m ²	
Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2002001 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2002001)
Navn	HELLERUDVEIEN 2, GNR 112 BNR 47, 17 OG 58
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9215/2002001.pdf
Delarealer	Delareal 4 215 m ² Formål Blokkbebyggelse Feltnavn KS

Id	2017018 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2017018)
Navn	NY VANNFORSYNINGSTUNNEL HOLSFJORDEN - OSLO MED TVERRSLAG I BÆRUM
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.03.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/20354/4472110.pdf
Delarealer	Delareal 4 217 m ² RPHensynsonenavn H190-1 RPSikring Andre sikringssoner

Id	1983014 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1983014)
Navn	BURUD/HELLERUD, golfbane
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8938/1983014.pdf
Delarealer	Delareal 1 m ² Formål Gang-/sykkelvei

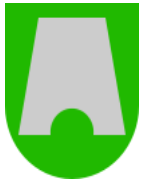
Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017018 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2017018)
Navn	NY VANNFORSYNINGSTUNNEL HOLSFJORDEN - OSLO MED TVERRSLAG I BÆRUM
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.03.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/20354/4472110.pdf

Delarealer **Delareal** 4 217 m²
Formål Vannforsyningsanlegg
Feltnavn BVF2

Tegnforklaring



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 15.05.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	112	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Hellerudveien 8, 1350 LOMMEDALEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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: 112/17/0/4
Adresse: Hellerudveien 8
Dato: 15.05.2024
Målestokk: 1:500



UTM-32

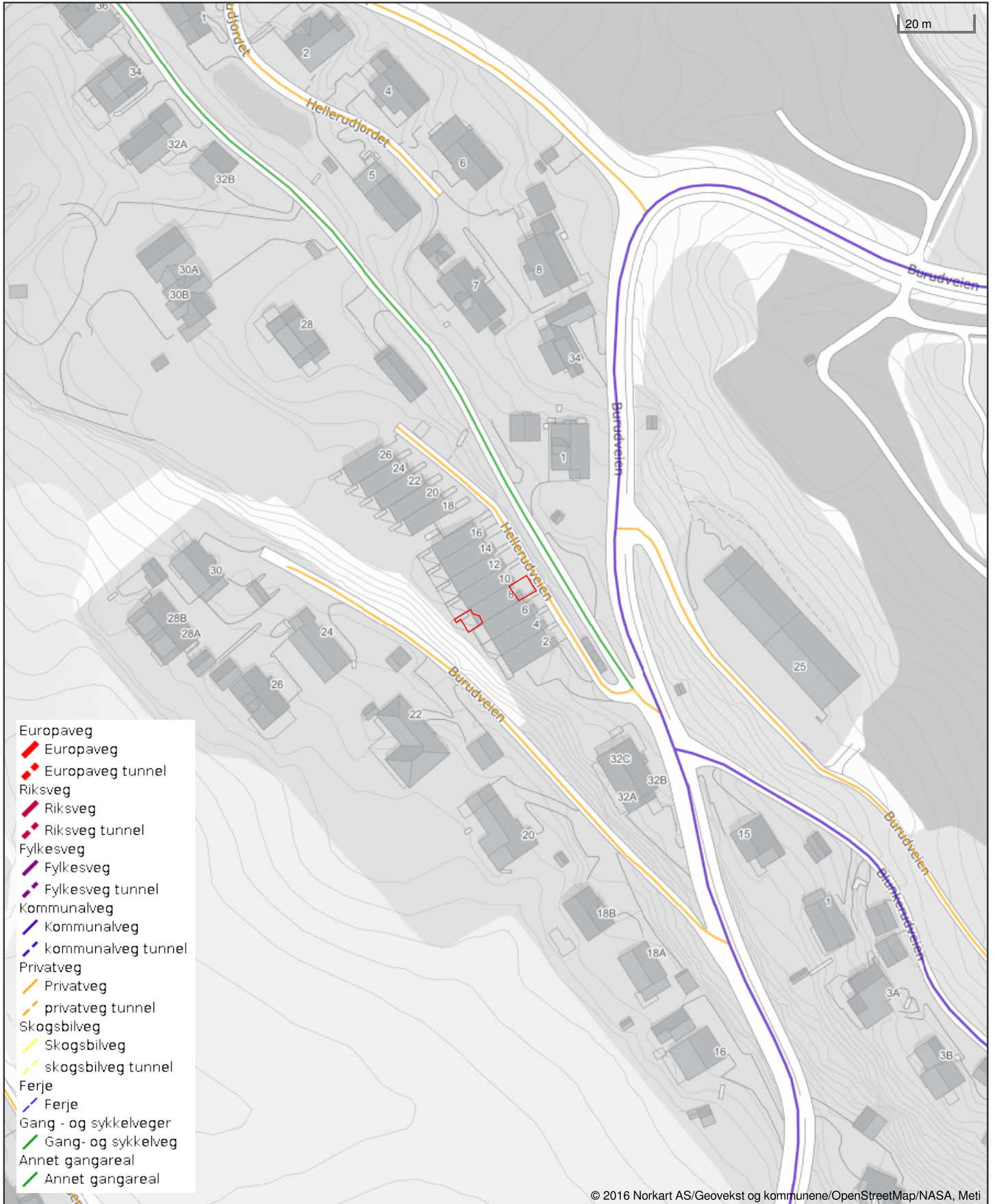
- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

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 parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 112/17//4



tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser 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 / budforhøvelser 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 budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3271690/jwnpcegrhq>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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 monteret 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 monteret.

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.

KORT OM OSS



Edvard Chapsang

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 65 19 00

ech@eie.no

EIE Sandvika

Premium rådgivning

EIE Sandvika

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Sandvika kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

EIE Sandvika er Bærums mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no