Bispeveien 39A, 1362 HOSLE



PROPR.NO

Selger
Ann-Mari Kristiansen
97727431

Prisantydning
5 500 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3201 Gnr. 20 Bnr. 456 Snr. 19

Lekker 3-roms toppleilighet med utsikt,solrik balkong og garasje.

PRISANTYDNING
kr 5 500 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 9 397 kr

TOTALPRIS
kr 5 509 397 kr

FELLESKOST/MND
kr 4 800 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
72kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
25kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
4

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
97kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1959














VOGUE






The New York Times

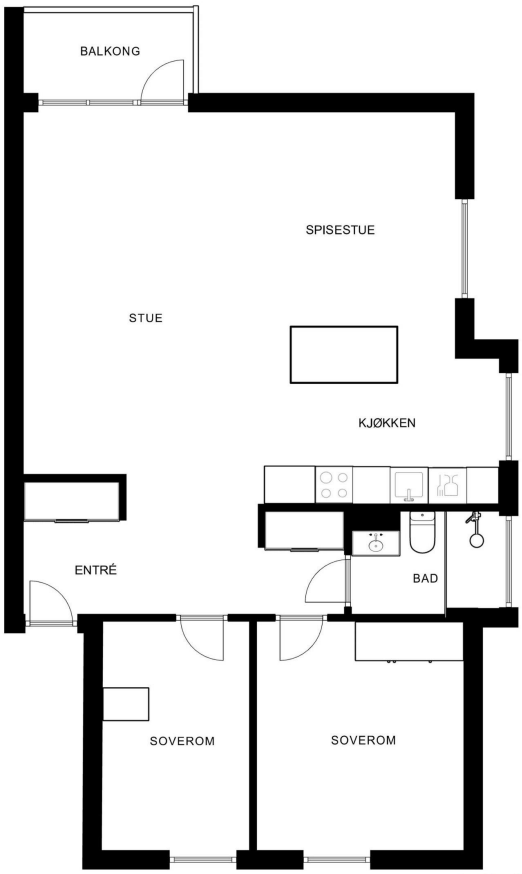

ABCD
2+2=4











Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Om boligen

Unik 3-roms selveiet toppleilighet, med fantastisk utsikt, solrik balkong og garasjeplass. Leiligheten er lys med store vinduer mot tre himmelretninger.

Flott planløsningen med entré, åpen stue- og kjøkkenløsning med spiseplass, to soverom og flott bad med varmekabler. Leiligheten oppleves moderne og romslig med god takhøyde, store vindusflater og masse naturlig lys.

Flott solrik sydvendt balkong med fantastisk panoramautsikt.

I tillegg til garasjeplass følger også egen biloppstillingsplass.

Beliggenhet

Super beliggenhet i et rolig og etablert familievennlig boligområde på Hosle, med kort vei til turstier og marka med sine badevann og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter.

Rolig og fint bomiljø med flere barnehager og skoler i området. (Hosle barneskole, Hosletoppen ungdomsskole og Eikeli videregående skole.) Dagligvarehandel finnes i umiddelbar nærhet og ellers kort vei til et bredt utvalg av butikker. Det er gangavstand til T-banen og bussforbindelser.

Omkostninger

5 500 000 kr (Prisantydning)
9 397 kr (Andel av fellesgjeld)
---
5 509 397 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
137 720 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

149 710 kr (Omkostninger totalt)

---

5 659 107 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 570 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil

eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Bispeveien 39 A, 1362 HOSLE

BÆRUM kommune

gnr. 20, bnr. 456, snr. 19

Markedsverdi

5 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 72 m²



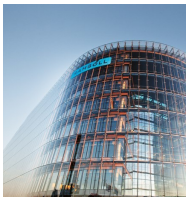
Befaringsdato: 04.06.2025 **Rapportdato:** 23.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22461-1049 **Referansenummer:** RE8799

Foretak: Rambøll Norge AS **Takstingeniør:** Tim Roar Fauske **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.
I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.
Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.
Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.
Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig



Tim Roar Fauske
Uavhengig Takstingeniør
tim.roar.fauske@ramboll.no
480 36 172

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet fra 1959 i boligbygg med fire etasjer og kjeller. Leiligheten ligger i 4. Etasje. Adkomst via trapp fra felles inngangsparti på bakkenivå.
Leiligheten fremstår som i teknisk god stand med moderne innredning og overflater. Leiligheten har blitt modernisert i ulike tidsperioder.

Garasjeplass i felles garasjerekke. En utvendig biloppstillingsplass. En bod for oppbevaring i kjeller.

Bygningens utvendige klimaskjerm blir vurdert iht. Forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) §2-9 og 2-11 (der boenheten har vedlikeholdsplikt for yttervegger og tak, eller hvis yttervegger og tak har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen). Undersøkelsene av disse bygningsdelene er svært begrenset da leiligheten ligger i 4. et. Kontrollen er utført fra bakkenivå og begrenser seg til visuelle observasjoner og vurdering ut ifra bygningsdelens alder.

I de fleste tilfeller faller vedlikeholdsarbeider for bygningens utvendige klimaskjerm inn under sameiet/borettslagets ansvar

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Hovedsaklig flatt tak vurdert til å være belagt med membran/ papp e.l. Ingen sikre opplysninger om alder på befaringstidspunktet.

Leiligheten har vinduer med to-lags glass og karmer av tre fra ukjent årstall og 2005.
Profilert entrèdør med brannklasse EI30 og lydklasse 35db.
Balkongdør med to-lags isolerglass og karmer av tre fra ukjent årstall.

Utgang fra stue til overbygget balkong på 3 m2. Betongdekke belagt med plastheller. Pussede murvegger. Rekkverk av betong og trekonstruksjoner. Rekkverkhøyden ble målt til ca 92 cm.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater av: Laminatgulv. Gulvarme i stue/ kjøkken og gang.
Veggoverflater av: Tapetserte og malte flater.
Himlingsoverflater av: Malte betonghimlinger.
Etasjeskille av: trekonstruksjoner. Støpt gulv mot grunn.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue: 17 mm

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue: 241 cm.

Profilerte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad vurdert til å være fra byggeår utifra type sluk. Badet er oppgradert med flis på flis i 2023 i følge selgers opplysninger.

Arbeider ifm oppgradering er utført som delvis faglært udokumentert egeinnsats og faglært dokumentert arbeid i følge selgers opplysninger.

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servantbolle og ett-greps armatur. Vegghengt speil med integrert belysning er også en del av interiøret. Dusjsone med forhøyet dusjsone er plassert i hjørnet og har glassvegg. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.
Frittstående toalett. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.

Synlige vannrør av typen kobberrør og plastrør. Synlige avløpsrør av plast.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2014 i følge selgers opplysninger.

Kjøkkenet har en åpen løsning med kjøkkenøy mot stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter i høyglans utførelse og inkluderer benkeskap og overskap Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på vegg for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, to stk benkekjøleskap, fryseskap, innebygget komfyr og en nedfelt induksjon platetopp. En vegghengt ventilator med kullfilter og belysning er også montert. Synlige vannrør av typen kobberrør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige og skjulte vannrør av typen kobberrør.
Synlige og skjulte avløpsrør av plast og støpejern.

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmer inn i boligen gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft.
Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra badet. Dette betyr at avtrekksluften fra disse områdene blir aktivt trukket ut ved hjelp av mekaniske vifter. Den mekaniske avtrekksprosessen bidrar til å effektivt fjerne fuktighet og lukt fra bad og kjøkken, og sørger for et bedre inneklima.

Boligen er oppvarmet via radiatorer tilknyttet bergvarmeanlegg i følge selgers opplysninger.

Boligen har brannslukningsapparat med pulver fra 2016. Det er røykvarslere i boligen.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	97 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	85 m²
Totalpris	5 500 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 650 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

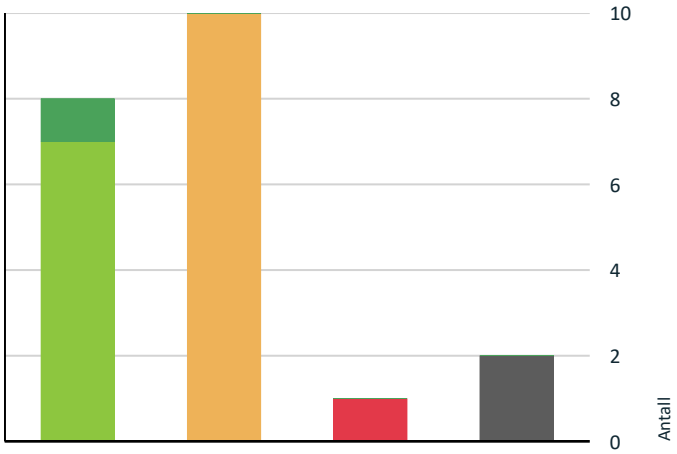
Garasje

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Sammendrag av boligens tilstand

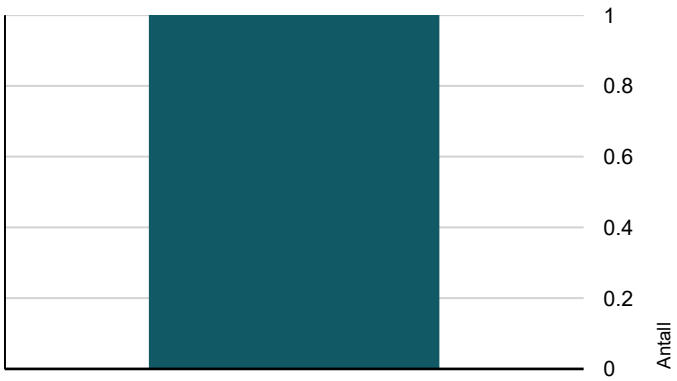
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Eldre støpejernsluk uten sikre tettedetaljer, selv om rommet ellers er oppgradert / fornyet.

Selger opplyser at det tidligere har vært lekkasje ned til underliggende boenhet grunnet tilstoppet sluk. Sluket har blitt renset av fagfolk og det er i følge selgers opplysninger ikke vært påvist lekkasje etter dette. Disse opplysningene tilsier et sluk med utettheter og risiko for skader ved en eventuell tilstopping av sluket.

Baderommets tettesjikt (membran) og sluk uten sikre tettedetaljer har en alder og opplyst tilatand som tilsier at gulvet bør beskyttes mot direkte vannbelastning. De fleste fuktskader på bad skyldes membraner som ikke er tette, manglende membran, og utette gjennomføringer (for eksempel sluk). Membranens funksjon er at den skal holde fukten unna organiske materialer og beskytte den omliggende konstruksjonen. Hvis utettheter i membranen forekommer, risikerer man at fukt fra badet kommer i kontakt med f.eks gipsplater og treverk eller betong, og forårsake skade. Levetiden på et baderom varierer med kvaliteten på arbeidet, materialene og belastningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking Gå til side

Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

Vurdering er basert på observert tilstand og vurdert alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for synlige og skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for synlige og skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringskap plassert i gang/trapp utenfor boenheten.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det ble på befaringstidspunktet utført fuktmåling med pigg i listverk i våtsone. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Selv om rommet er oppgradert / fornyet, er det eldre rør som ikke er skiftet med oppgraderingen. Alder på vann og avløpsrør er vurdert til å ha passert 50% av anbefalt brukstid.

Det er en luke i servantskap på bad som ikke lot seg åpne på befaringstidspunktet. Videre undersøkelser anbefales.

Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke montert vannstoppersystem selv om dette er et krav etter TEK 10.
Komfyralarm er ikke etablert. Med bakgrunn i kjøkkeninnredningens alder er dette et krav (NEK 400).

Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1959

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Hovedsaklig flatt tak vurdert til å være belagt med membran/ papp e.l. Ingen sikre opplysninger om alder på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.

TG 1 Vinduer

Leiligheten har vinduer med to-lags glass og karmer av tre fra ukjent årstall og 2005.

TG 1 Dører

Boligen har profilert entrèdør med brannklasse EI30 og lydklasse 35db. Balkongdør med to-lags isolerglass og karmer av tre fra ukjent årstall.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til overbygget balkong på 3 m2. Betongdekke belagt med plastheller. Pussede murvegger. Rekkverk av betong og trekonstruksjoner. Rekkverkhøyden ble målt til ca 92 cm.

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

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

Selv om det ikke er krav til utbedring av rekkverk opp til dagens forskriftskrav, anbefales dette av sikkerhetsmessige hensyn.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulvoverflater av: Laminatgulv. Gulvarme i stue/ kjøkken og gang.
Veggoverflater av: Tapetserte og malte flater.
Himlingsoverflater av: Malte betonghimlinger.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: trekonstruksjoner. Støpt gulv mot grunn.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue: 17 mm

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue: 241 cm.

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

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

TG 1 Innvendige dører

Profilerte innerdører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Bad vurdert til å være fra byggeår utifra type sluk. Badet er oppgradert med flis på flis samt ny innredning med armaturer i 2023 i følge selgers opplysninger. Arbeider ifm. oppgradering er utført som delvis faglært udokumentert egeinnsats og faglært dokumentert arbeid i følge selgers opplysninger. Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servantbolle og ett-greps armatur. Vegghengt speil med integrert belysning er også en del av interiøret. Dusjsone med forhøyet dusjsone er plassert i hjørnet og har glassvegg. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Frittstående toalett. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg. Vannrørene er av typen kobberrør, mens avløpsrørene er laget av plast.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det ble på befaringstidspunktet utført fuktmåling med pigg i listverk i våtsone. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Vindu i våtsone.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er målt ca 16 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

4. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av støpejern vurdert til å være fra byggeår. Tettesjikt med ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre støpejernsluk uten sikre tettedetaljer, selv om rommet ellers er oppgradert / fornyet.

Selger opplyser at det tidligere har vært lekkasje ned til underliggende boenhet grunnet tilstoppet sluk. Sluket har blitt renset av fagfolk og det er i følge selgers opplysninger ikke vært påvist lekkasje etter dette. Disse opplysningene tilsier et sluk med utettheter og risiko for skader ved en eventuell tilstopping av sluket.

Baderommets tettesjikt (membran) og sluk uten sikre tettedetaljer har en alder og opplyst tilatand som tilsier at gulvet bør beskyttes mot direkte vannbelastning. De fleste fuktskader på bad skyldes membraner som ikke er tette, manglende membran, og utette gjennomføringer (for eksempel sluk). Membranens funksjon er at den skal holde fukten unna organiske materialer og beskytte den omliggende konstruksjonen. Hvis utettheter i membranen forekommer, risikerer man at fukt fra badet kommer i kontakt med f.eks gipsplater og treverk eller betong, og forårsake skade. Levetiden på et baderom varierer med kvaliteten på arbeidet, materialene og belastningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av tettesjikt og sluk må utføres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Støpejernsluk i bad.



Hjelpesluk i dusjsone.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Selv om rommet er oppgradert / fornyet, er det eldre rør som ikke er skiftet med oppgraderingen. Alder på vann og avløpsrør er vurdert til å ha passert 50% av anbefalt brukstid.

Det er en luke i servantskap på bad som ikke lot seg åpne på befaringstidspunktet. Videre undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av vannrør nærmer seg.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking med fuktmåling.

Det ble søkt etter fukt i området der det erfaringsmessig er størst risiko for at fuktskader oppstår
(i dusjsonen). Det ble ikke påvist forskjeller i verdier som indikere for fukt i konstruksjonen. Referansenivået er tatt på vegg til venstre for høye speil på vegg.



Fuktsøk i dusjsone.


Fuktsøk fra tilstøtende rom i benkeskap kjøkken.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2014 i følge selgers opplysninger.

Kjøkkenet har en åpen løsning med kjøkkenøy mot stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter i høyglans utførelse og inkluderer benkeskap og overskap Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det nedfelt en oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på vegg for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, to stk benkekjøleskap, fryseskap, innebygget komfyr og en nedfelt induksjon platetopp. En vegghengt ventilator med kullfilter og belysning er også montert. Synlige vannrør av typen kobberrør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke montert vannstoppersystem selv om dette er et krav etter TEK 10.
Komfyralarm er ikke etablert. Med bakgrunn i kjøkkeninnredningens alder er dette et krav (NEK 400).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

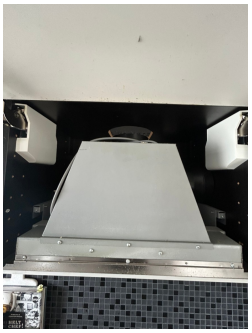
Anbefaler montert fukt/lekkasjesystem / fuktføler ink. magnetventil der det er vannkilde.
Anbefaler montert komfyrvakt.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.



Kullfilterventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av typen kobberrør og plastrør. Ingen sikre opplysninger om alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på observert tilstand og vurdert alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for synlige og skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker restlevetid. Det gjøres oppmerksom på at plutselige skader kan oppstå på eldre vannrør og at kostnader kan påløpe som følge av dette.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Støpejernsrør er vurdert til å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for synlige og skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

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

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmer inn i boligen gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft.

Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra badet. Dette betyr at avtrekksluften fra disse områdene blir aktivt trukket ut ved hjelp av mekaniske vifter. Den mekaniske avtrekksprosessen bidrar til å effektivt fjerne fuktighet og lukt fra bad og kjøkken, og sørger for et bedre inneklima.

TG 2 Vannbåren varme

Boligen er oppvarmet via radiatorer tilknyttet bergvarmeanlegg i følge selgers opplysninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap plassert i gang/trapp utenfor boenheten.

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.
   Ukjent.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæringer for arbeider foretatt i selgers boperiode.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

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

Inntak og sikringsskap

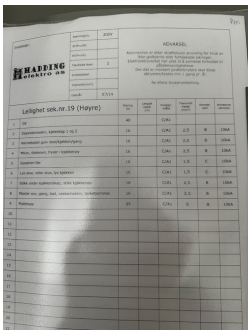
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

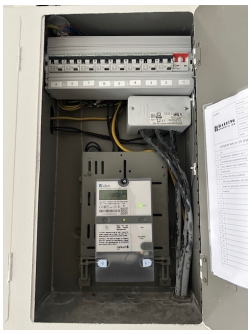
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget.

Generell kommentar

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer og lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.



Kursoversikt.



Sikringskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat med pulver fra 2016. Det er røykvarslere i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering/ lagring

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Garasjeplass i felles garasjerekke. Garasjen er oppmålt til omtrent 12 m2. Eldre bygning med oppgraderingsbehov. Trekonstruksjon med pulttak. Gruslagt gulvflate. Vippeport med automatisk portåpner og belysning. Stikkontakter på vegg.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer stedvis preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

85 m²/72 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Bad, 2 Soverom, Stue/kjøkken, Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 12 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 650 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**5 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 500 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Elgefaret 61 ,1362 HOSLE 63 m² 1956 2 sov	19-02-2024	4 950 000	**4 900 000**	17 382	4 917 382	**78 054**
2	Bispeveien 39B ,1362 HOSLE 72 m² 1959 2 sov	08-09-2024	5 500 000	**5 350 000**	18 924	5 368 924	**74 568**
3	Bispeveien 43B ,1362 HOSLE 70 m² 1958 2 sov	01-09-2024	5 290 000	**5 190 000**	18 924	5 208 924	**74 413**
4	Bispeveien 41B ,1362 HOSLE 73 m² 1958 2 sov	20-06-2023	5 350 000	**5 250 000**	24 257	5 274 257	**72 250**
5	Elgefaret 59 ,1362 HOSLE 77 m² 1956 2 sov	02-03-2025	5 500 000	**5 400 000**	16 934	5 416 934	**70 350**
6	Bispeveien 41A ,1362 HOSLE 75 m² 1958 2 sov	02-02-2025	4 600 000	**5 250 000**		5 250 000	**70 000**

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	650 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**4 450 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 450 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 650 000**

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

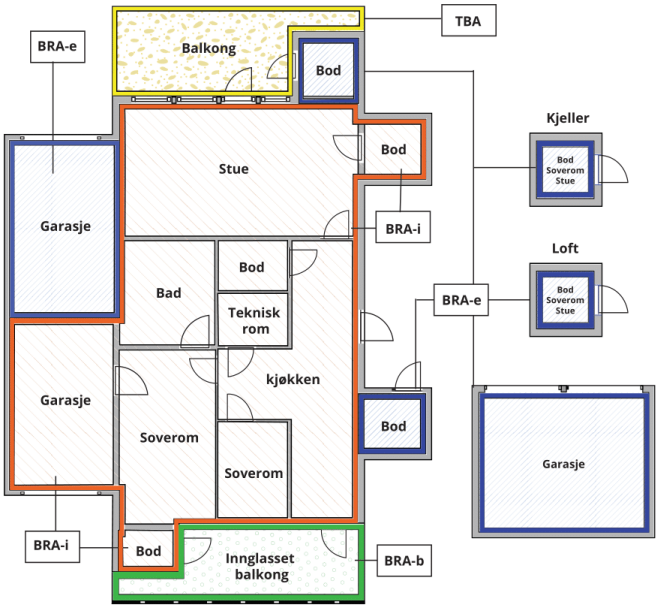
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	72			72	4
Kjeller		13		13	
SUM	**72**	**13**			**4**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Faktura for rørarbeider på bad er fremlagt. Datert 10.05.2023

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	72	13
Garasje	0	12

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
Garasje	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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2025	Tim Roar Fauske	Takstingeniør
	Ann-Mari Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	20	456		19	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bispeveien 39 A

Hjemmelshaver

Kristiansen Ann-Mari, Penteado Celina, Krohg Nina, Penteado Nina, Penteado Patricio, Woxen Petter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Hosle i Bærum Kommune, Akershus Fylke

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt opparbeidet med busker, trær diverse beplantning, plenområde, sittegrupper og asfalterte internveier.

Tinglyste/andre forhold

Festet tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.
Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen.
Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen.
Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

Egenerklæring

Bispeveien 39A, 1362 HOSLE

28 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bispeveien 39A	Bispeveien 39A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eieren har bodd i boligen selv siden overtagelse oktober 2022.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 3340263

Informasjon om selger

Selger

Kristiansen, Ann-Mari

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ja, det var en lekkasje fra sluk, dette var grunnet at sluket var tilsmusset. Det ble gjort befaring av en takstmann med spesialisering i faget, han konstaterte at dette lot seg løse med jevnlig rens av sluket, dette har løst problemet, å det har ikke vært noen problemer i senere tid. Dette står nærmere beskrevet i tilstandsrapporten. Kan nevnes at en lett rens av «veggene» i sluket kan rengjøres, deretter påføres en smøremembran vil ytterligere forlenge levetiden til baderommet.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ja, det er lagt såkalt «flis på flis» som også tilstandsrapporten bekrefter. Det er utført av profesjonell flislegger, men i privat regi. Sluk, rør og membransjiktet er ikke rørt, å badet holder da fremdeles opprinnelig standard. Rørlegger har montert nytt møbel, armatur til vask, ny WC og nytt dusjarmatur.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

TM Rør AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet ut stikkontakt støpsel på veggen på badet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

TT Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet ut hengende taklampe med spotlight taklampe, og byttet ut ny dimbar bryter.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

TT Elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Planene er allerede iverksatt, og fellesutgiftene har akkurat økt. Det er blitt tatt høyde for i annonsen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95413828

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Kristiansen, Ann-Mari B	**2025-10-28**

Identification

bankID Kristiansen, Ann-Mari B

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Kristiansen, Ann-Mari B	28/10-2025 12:31:03	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Protokoll ekstraordinært årsmøte
Grav-Terrassen Boligsameie

Ekstraordinært årsmøte
Tid: 18. juni 2024 kl 18:00
Sted: Eikeli VGS

Konstituering

- 42 seksjoner var representert, 20 var representert ved fullmakter.
- Belmin Keranovic fra forretningsfører Enqvist ble valgt som møteleder og møtereferent. I tillegg møtte Carl Philip Schanke Monsen.
- Innkalling og saksliste ble godkjent. Det ble bemerket at innkallingen burde sendes ut per post, rekommandert, da ikke alle behersker e-post.
- Annie Luplau ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder. Møtet ble ansett for å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet:

1. **Mistillit til styremedlem Anne Kari Valen. Sak fremmet av styret.**

   Vedtak: **Vedtatt med 22 stemmer for og 15 stemmer mot. 5 stemte blankt.**

2. **Valg av ekstern styreleder.**

Vedtak: Som ekstern styreleder for 2 år velges Carl Philip Schanke Monsen. Oppdragsavtale signeres med styret. Avtalt honorar frem til årsmøte 2025 for styrelederrollen er kr 145 000,- som kan utbetales forskuddsvis per kvartal.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Philip Monsen	valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem:	Lasse Bøtum	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem:	Kjell Johannesen	valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem:	Jørn Yngve Sørum	valgt i 2023 for 2 år

3. **Balkongene i nr.41.**

   Vedtak: Sak tatt til orientering.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen signeres digitalt.
Møtet ble avsluttet kl. 20:30

Bærum, 18.6.2024

Belmin Keranovic	Annie Luplau
Møteleder og protokollfører	Seksjonseier

Protokoll fra ordinært årsmøte i Grav-Terrassen Boligsameie

Ordinært årsmøte avholdt
Tid: 16. april 2024 kl 1800
Sted: Eikeli VGS

Konstituering

- 37 seksjoner var representert, 13 ved fullmakter
- Erling Wrangell ble valgt som møteleder og møtereferent
- Innkalling og saksliste ble godkjent. Sak om rehabilitering av balkonger ble trukket av forslagsstillerne.
- Anne Kari Valen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker ble behandlet:

1. Styrets årsrapport for 2023 – ble tatt til orientering
2. Årsregnskap for 2023, revisjonsberetningen ble fremlagt. Regnskapet som viser et overskudd på kr 460.544,- ble fastsatt som sameiets regnskap.
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023 – styrehonorar ble fastsatt til kr 140.000,- som styret fordeler selv.
4. Innkomne forslag
    a. Vindusutskiftning, årsmøtet gav styret fullmakt til å innhente ekstern konsulent for kartlegge vinduenes tilstand og å bistå ved innhenting av anbud. Saken skal behandles et annet årsmøte.
    b. Ekstern styreleder, det ble enstemmig vedtatt å engasjere ekstern leder. Styret fikk fullmakt til å inngå avtale.
    c. Rehabilitering balkonger, ble trukket av forslagsstillerne.
5. Budsjett 2024- budsjett ble tatt til orientering.
6. Valg

Etter valg består styret:

Styreleder:	Annie Luplau	valgt i 2023 og inntil ekstern styreleder, ref sak 4b
Styremedlem:	Lasse Bøtum	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem:	Kjell Johannesen	valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem:	Jørn Yngve Sørum	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem:	Anne Kari Valen	valgt i 2023 for 2 år

Det forelå ingen flere saker til behandling. Protokollen ble lest opp og møtet ble avsluttet kl 19.40

Bærum 16.4.2024

Erling Wrangell
Møteleder

Anne Kari Valen
Seksjonseier

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Grav-Terrassen Boligsameie

Ekstraordinært årsmøte avholdes
Tid: 18. juni 2024 kl 1800
Sted: Eikeli VGS

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av en seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Mistillit til styremedlem Anne Kari Valen. Sak fremmet av styret.
2. Valg av ekstern styreleder.
3. Balkongene i nr. 41

Oslo/Bærum, 12. juni 2024
på vegne av styret i Grav-Terrassen Boligsameie

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: dokumenter@propr.no

Deres ref.: bispeveien 39a, 1362 hosle (h0402) . Vår ref.: 4504-1-19 Dato: 30.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Grav-Terrassen Boligsameie
Organisasjonsnr:	975489183
Seksjonseier:	Kristiansen, Ann-Mari
Medeier:	
Leilighetsnummer:	19
Adresse:	Bispeveien 39 A, 1362 HOSLE
Seksjonsnummer:	19
Gnr.	20
Bnr.	456

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 3340254.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vi er ny forretningsfører for selskapet fra 01.09.2024. Tidligere forretningsfører er Enqvist. Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via tidligere forretningsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuell restanse vil bli etterfakturert. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Tredjepartsinformasjon (ifølge PL Geir så skal vi få dette tilsendt av Enqvist iløpet av uke 39). Lån (Ja, de skal inngå en administrasjonsavtale. Øyvind holder i dette, pt ikke klart ifølge PL Geir). Felleskostnader øker med 10% 01.03.2025 og øker igjen med 10% 01.09.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenr.:	12131246011
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,95%
Restsaldo	393 241,94
Innfrielsesdato:	03.01.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 297,10,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lånekostnad 1	567,00	
Felleskostnader	3 235,10	

Akonto fyring	495,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	74,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 266,-
Annen formue:	19 972,-
Gjeld:	16 032,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenummer:	12131246011
Restsaldo:	9 397,36
Kapitalkostnader:	1 283,81

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 9 397,36,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Geir Vetle Vislie pr. e-post: geir.vislie@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Carl Philip Schanke Monsen, e-post: gravterrassenbs@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Sist endret på ordinært årsmøte 09.05.19

1.

Trappegang og trapperepos må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander tilhørende beboerne, dog tillates det plassering av barnevogner og gåstoler. Disse må plasseres slik at de ikke utgjør en hindring ved brann o.l.

2.

Kjøring med motorkjøretøy innenfor boligområdet er kun tillatt for: renovasjon, syke/invalidetransport og utrykningsbiler (syke-/brannbiler), samt for 10 min stopp for av- og pålessing og kjøring til/fra de oppmerkede gjesteplassene. Rusing av motor eller stans med motor i gang er ikke tillatt. Parkering på gårdsplassen er ikke tillatt med mindre skriftlig tillatelse foreligger fra styret. Vask av bil må bare skje ved vaskeriet eller ved vannuttak på toppen av bakken ved nr 43.

3.

Enhver forurensning av gårdsplass, parkeringsområde, leke-, grillplass eller fellesrom er forbudt. Husholdningsavfall skal pakkes godt inn og plasseres i sekker i søppelrommet. Glass og flasker som lett kan knuses skal ikke legges i søppelposen, men leveres til gjenvinning. Papir og papp/kartong brettes flatt og legges i konteinerne ved enden av garasjerekken i gården. Er konteinerne fulle må kartonger/papiret legges i egen bod til det er plass etter tømming.

4.

Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.m. må bare foregå ved tørkestativet hverdager i tiden kl.0800-1600 eller 1800-2000, lørdag kl.0800-1500. Risting av tepper og tøy skal ikke skje fra balkonger eller vinduer. Tøy kan tørkes på balkongen så langt tørkesnoren eller det som skal tørkes ikke synes fra gressplenen.

5.

Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså male på vinduer og utvendige vegger, sette opp skilt, montre, automater, flaggstenger, antenner/ satellittantenner eller lignende.

6.

Fotballsparking er forbudt på gårdsplassen og plenen, dog tillates små barns lek med ball. Uteplassen kan benyttes av alle beboere under følgende forutsetning:

- Ikke til sjenanse for andre beboere
- Avsluttes senest kl 23
- Opprydding senest dagen etter

7.
Grilling på veranda er tillatt med gass eller elektrisk grill.

8.
Vaskeriet benyttes av beboere i tur og orden i samsvar med egen vaskeri- instruks.
Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i samsvar med offentlige brannforskrifter.

9.
Vinduer i kjellerbodene skal utvendig være forsvarlig påsatt fluenetting. (Feil ved fluenetting meldes straks til styret).
Alle kjellervinduer og dører skal være forsvarlig lukket hele året. Lufting forutsettes gjort når sameier er hjemme og kun i kort periode på dagtid.
Knuste vindusruter i kjeller plikter beboeren omgående å erstatte med nye.

10.
Vinduer i bad må ikke settes i klem om vinteren og nødvendig lufting må skje med forsiktighet kort tid av gangen når det er kulde.
Beboeren plikter å holde rom med vannledningsrør og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås.

11.
Skader eller feil ved lysanlegg, maskiner eller annet utstyr og lignende må straks meldes til styret, som skal sørge for at manglene rettes snarest mulig.

12.
Spikring, banking og boring og lignende begrenses mest mulig og skal ikke foregå etter kl.2000 på hverdager, eller på søn- og helligdager.

Ved større oppgraderinger/oppussing over en lengre periode, 6 dager, skal dette foregå i tidsrommet 08:00-17:00 på hverdager, lørdag 09:00-15:00. Det skal ikke foregå slikt arbeid på søn- og helligdager.

Seksjonseier som pusser opp skal sette opp nabovarsel med nødvendig informasjon.

13.
Mindre typer vaskemaskiner brukes i bad eller på kjøkken forutsatt at gjeldende offentlige forskrifter følges. Beboeren er ansvarlig for enhver skade som måtte oppstå ved slik bruk.
Bruk av private vaskemaskiner skal ikke skje etter kl.2200.

14.
Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne om natten eller i regn og blåst. Om beboer finner det nødvendig å sette vindu i trapp åpent plikter han/hun å påse at det blir lukket etter kort tid.
Beboeren som har satt vinduet åpent er ansvarlig for skade som måtte oppstå.

15.
Det er ikke tillatt å lufte gjennom entrédøren. Lufting av oppgangen skal kun skje gjennom vinduene i oppgangen. Ytterdørene til oppgangen skal så langt de ikke brukes, eller sameiere ikke er tilstede være lukket. Sameier som setter døren åpen er ansvarlig for skade som kan oppstå.

16.
Dyrehold er tillatt i Grav-Terrassen Boligsameie under de forutsetninger som er fastsatt for dyrehold i husordensreglene. Se eget vedlegg. Ansvarlig for dyret har ansvaret for eventuelle

skader som skyldes dyreholdet. Alle former for dyrehold skal godkjennes av styret, og avtale om dyrehold er ikke gyldig før den er underskrevet av representant for styret og dyreeieren. (Også blindehunder og hunder trenet for gjennomføring av funksjonshemmedes hverdag skal meldes styret).

17.

Mellom kl. 2300 og 0630 skal det være ro i leiligheten. Radio, TV og høyttalere må innstilles/brukes slik at naboer ikke sjeneres.
Pianospill og andre musikkøvelser kan finne sted fra kl 10-15 og kl.1900-2100. Beboere som har noe å klage over i denne forbindelse, bør ta det opp direkte med vedkommende. Skulle det ikke hjelpe kan klage sendes skriftelig til styret. Musikk og sangundervisning må ikke finne sted uten styrets samtykke.

18.

Særskilte instrukser som til enhver tid blir gitt av styret for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, fellesvaskeri, vannklosetter, kjøleskap, frysebokser, felles antenneanlegg osv er å anse som en del av husordensreglementet.

19.

Beboeren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameieren er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand. Med husstand menes medlemmer av sameierens familie, eventuelle leietakere eller andre personer f.eks. besøkende sameieren har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Dyrehold/ avtale om dyrehold

Vedlegg til Husordensreglene punkt 16



Kjære dyreeier i Grav-Terrassen Boligsameie
De aller fleste liker husdyr som hunder og katter. Det er likevel eiernes ansvar å forholde seg til både øvrige sameiere og dyrene.

Ordensregler om dyrehold i Grav-Terrassen Boligsameie
Generell regel er at alle Boligsameiere kan holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre sameiere eller de øvrige brukerne av eiendommen. Hvis man bryter bestemmelser i husordensreglene om dyrehold, vil man normalt ha misligholdt husordensreglene. Ved vesentlig mislighold av husordensreglene vil man normalt miste retten til å ha egne eller andres dyr i sin varetekt på Boligsameiets grunn.
Ønske om dyrehold skal meldes styret for Sameiet før anskaffelsen. Ved godkjennelse må dyreeier og representant for styret skrive under på at punktene under tilhørende Grav-Terrassen Boligsameiets husordensregler punkt 16 gjeldene dyrehold er formidlet, lest og forstått.

- Dyreeierne er ansvarlig for sine dyr og deres handlinger, og må forholde seg til husordensreglene i sameiet når dyrene deres ferdes idet. Å bestemme seg for å ha dyr er å beslutte å ta seg av det i det miljøet eierne lever i med de hensyn det krever til øvrige sameiere og omgivelsene.

- Dyreeiere som etter påtale ikke forholder seg til husordensreglene vil miste retten til å eie eller ha ansvaret for dyr innenfor Grav-Terrassen Boligsameies areal.

- Det stilles krav til dyreeiere om tilstedeværelse. Det aksepteres ikke at dyreeiere stenger hund, katt eller andre dyr inne over tid uten tilsyn.

- Det er ikke tillatt for katteeiere å slippe ut kattene for deretter å ikke være tilgjengelige for dem. (f.eks under arbeidsdagen). Skal eieren reise bort (overnatte annet sted) skal han/hun enten ta med seg dyret, bruke kennel eller gjøre bindende avtale med andre om dyrepass. Dyrepass betyr å holde dyrene inne når passeren selv ikke er tilgjengelig, mating samt å hente dem inn når det regner eller er kuldegrader. Dyrene skal generelt sees etter når de er ute. Dyrene er alltid eierens ansvar, da også for at inngåtte avtaler om å passe dem som beskrevet overholdes.

- Oppgangene er felleseie, og benyttes av både eiere og besøkende. Oppgangene skal generelt ikke være oppholdsrom for dyr. (Hund i bånd og løs katt i trappeoppgangen er ingen god kombinasjon dyrene i mellom, ei heller for den som holder hunden i et bratt trappeløp.)

- Ytterdøren mot gaten skal alltid være låst hvis den ikke er under tilsyn. Det er ikke lov å sette den åpen i påvente av at hunder eller katter skal finne hjem selv.

- Hunder skal i hovedregel holdes i bånd. Små hunder kan slippes løse etter samtykke fra tilstedeværende sameiere så langt de ikke er til sjenanse. Tilstedværende sameiere bestemmer hva som er sjenanse. (Eksempler på sjenanse er at sameier eller deres gjester er redd for hunder og katter, dyrenes væremåte, vedvarende bjeffing eller katter som bruker sandkassen som toalett.

Dato_____

For Grav-Terrassen Boligsameie

_____
Representant for styret

_____
Ansvarlig dyreeier



Siste endring vedtatt på årsmøte 27.02.2018

§ 1

Sameiets navn er Grav-Terrassen Boligsameie. Sameiets formål er å ivareta felles interesser og oppgaver for seksjonseierne i Grav-Terrassen seksjonerte boligsameie.

§ 2

Seksjonseier med eierandel i bygninger med festerett til grunn i gnr. 20, bnr. 456, Bærum, til hvisandel det er knyttet enerett til bruk av bolig, er medlemmer av sameiet. Ingen kan være seksjonseier uten samtidig å være aksjonær i Grav-Terrassen AS som er det selskapet som fester sameiets tomtegrunn.

§ 3

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser for så vidt angår disponering, vedlikehold og drift av så vel fellesareal, tekniske innretninger som bebyggelse og sameiets eiendom for øvrig.

§ 4

Sameiet ledes av et styre. Styret skal sørge for drift og vedlikehold av eiendommen og sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan i samsvar med Eierseksjonslovens § 58 treffe alle beslutninger om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret skal bestå av tre **-** fem medlemmer som velges på det ordinære årsmøtet. Styremedlemmene velges for to år, fortrinnsvis slik at to står for valg hvert år.

Styrets leder velges særskilt.

Det tilstrebes at det er representanter fra alle tre bygningene (39, 41 og 43).

§ 5

Styret inngår avtale med forretningsfører. Styrets leder og ett styremedlem forplikter sameiet i fellesskap.

§ 6

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager.
Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles i møtet. Med innkalling til det ordinære årsmøte skal også følge styrets årsberetning, årsregnskap og revisors beretning**.** Budsjett legges frem til orientering.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for det ordinære årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 6 seksjonseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Kommunikasjon mellom sameiet og seksjonseiere kan skje elektronisk (epost/ be-boerportal/ på annen måte). Dette gjelder også innkallinger til årsmøter.

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom seksjonseieren ønsker å motta innkallinger i tradisjonell post, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører/styre.

§ 7

Det ordinære årsmøte skal

1. Behandle styrets årsberetning
2. Behandle årsregnskap for foregående kalenderår
3. Vedta styrehonorar
4. Gjennomgå budsjett
5. Gjennomføre valg av styreleder, styremedlemmer, valgkomité og revisor når dette er nødvendig.
6. Behandle saker som for øvrig er nevnt i innkallelsen.

§ 8

På årsmøtet har seksjonseierne rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

§ 9

I årsmøte har hver seksjon 1 stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:
a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,

Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

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

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

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 10

Hver seksjonseier kan fritt overdra, pantsette og leie ut sin seksjon. Garasje og parkeringsplasser kan ikke leies ut til andre enn beboere i sameiet.

Grav-terrassen boligsameie har to garasjebygg utskilt fra sameiet, fordelt på 10 garasjer i hvert bygg. Garasjeandeler i garasjebyggene vil bare kunne eies av seksjonseiere i boligsameiet, organisert i hvert sitt garasjesameie. Garasjesameiene er underlagt de samme vedtekter som ligger til grunn for boligsameiet. Garasjesameiene betaler en årlig festeavgift for leie av grunn fra boligsameiet, samt en fastsatt andel av boligsameiets fellesutgifter, så som strøm, forsikringer etc. Garasjesameiene er forpliktet til å holde garasjebyggene i tilfredsstillende stand. Hver andelshaver plikter å bidra med hver sin andel av de økonomiske og administrative forpliktelser som måtte påløpe.

All utleie skal skriftlig meldes til styret. Utleier er ansvarlig for at leietaker er kjent med husordensreglene og vaskeinstruksen.

§ 11

For krav mot en seksjonseier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 12

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Dersom en seksjonseier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at seksjonseieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

§ 13

Seksjonseierne plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensregler som gjelder, og er innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet, jfr. Lov om eierseksjoner av16.06.17 , nr. 65, § 28

§ 14

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring,
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer,
c) lys/oppvarming av fellesarealer,
d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer,

Det innbetales et akontobeløp hver måned til dekning av kostnader til oppvarming. Faktisk forbruk for hver seksjon avregnes en gang i året.

Det innbetales videre en årlig avgift for stømuttak i kjellerbod og for biloppstillingsplass.

I blokker hvor balkongene har blitt eller skal utvides/bygges, er det seksjonseierene i den aktuelle blokken som har det fulle økonomiske vedlikeholds- og reparasjonsansvaret for de utvidede/bygde balkonger.

Sameierbrøken fremkommer på grunnlag av følgende antall kvadratmeter i den enkelte bruksenhet i forhold til det totale antall kvadratmeter:

Type seksjon:	Antall:	Beliggende i:	Størrelse:	Sum størrelse:
Endeseksjoner	6	nr. 41	110 kvm.	660 kvm.
Endeseksjoner	10	nr. 39c og 43	90 kvm.	900 kvm.
Midtseksjoner	28	nr. 39 og 43	85 kvm.	2380 kvm.
Endeseksjoner	4	nr. 39a	85 kvm.	340 kvm.
Midtseksjoner	6	nr. 41	86 kvm.	516 kvm.
TOTALT	54			4796 kvm.

****

Grav-Terrassen Boligsameie

Ordinært Årsmøte 2024

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Grav-Terrassen Boligsameie

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2024.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2023 og budsjett for 2024. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har en stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, wrangell@enqvist.no, ellergis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Grav-Terrassen Boligsameie gir herved:

……..……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 16. april.

....., den ...../ 2024

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

Innkalling til ordinært årsmøte i Grav-Terrassen Boligsameie

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 16. april 2024 kl 1800
Sted: Eikeli VGS

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av en seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2023
2. Årsregnskap for 2023, revisjonsberetningen er ikke klar, ettersendes eller fremlegges på møtet
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023
4. Innkomne forslag
    a. Vindusutskiftning, se vedlegg
    b. Ekstern styreleder, se vedlegg
    c. Rehabilitering balkonger, se vedlegg
5. Budsjett 2024.
6. Valg

Oslo/Bærum, 8. april 2024
på vegne av styret i Grav-Terrassen Boligsameie

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
- Vedlegg til innkomne forslag

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Annie Luplau
Styremedlem	Fredrik H. Haukland-Flom
Styremedlem	Mari Dahl Krøke
Styremedlem	Lasse Riiser Bøtun
Styremedlem	Jørn Yngve Sørum
Varamedlem	Anne Karin Valen

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Erling Wrangell.

Sameiets revisor er Nitschke AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 54 seksjoner.

Grav-Terrassen Boligsameie er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 975489183 og ligger i Bærum kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring AS med forsikringsnummer 36011033.
Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring..

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER
2 seksjoner har skiftet eier i 2023.

5. STYRETS ARBEID I 2023
Det har vært avholdt 7 ordinære styremøter.

I tillegg har det vært møter med eksterne forbindelser v/befaringer, kontroller og reparasjoner. Utover dette kommuniserer styret svært ofte med bruk av sms og e-post.

Styret følger fortløpende opp problemer med nøkler/låser til ytterdører, brøyting, renhold, vindusvask, vaktmestertjenester, hendelser med fyringsanlegget, avfallshåndtering, henting av papir og plast, forsikringssaker, fakturering av el-bil lading, mynttømming i vaskeriet, informasjon til sameiere, m.m.

I tillegg til mye daglig drift og mange utfordringer har styret arbeidet med følgende saker:

· Avtale med Anicimex for å bekjempe skadedyr videreføres.

· Avtalen med Norsk Brannvern fortsetter. Det innebærer at det blir foretatt en kontroll av hver leilighet mht. brannslokkingsutstyr. I tillegg vil felles arealer bli kontrollert. Styret er opptatt av HMS og ovennevnte avtale er et viktig verktøy for dette arbeidet.

El-bil lading i sameiet. Det blir satt opp en ny lader for el-bil ved vaskeriet. Det arbeides med å finne løsning for å sette opp flere ladestasjoner.

· Fulgt opp avtaler med leverandører.

· Gjennomført dugnad vår- og høst.

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT
Årsregnskapet 2023
Årsregnskapet for 2023 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2024
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2024.

Hosle, den
Styret i Grav-Terrassen Boligsameie

Resultatregnskap

Grav-terrassen Boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 990 920	1 990 920	1 772 308
Andre inntekter	2	328 495	47 600	596 107
Sum driftsinntekter		**2 319 415**	**2 038 520**	**2 368 415**
Styrehonorar		110 000	110 000	100 000
Andre personalkostnader	3	15 510	15 510	14 100
Kommunale avgifter		570 305	570 100	504 075
Vedlikehold	4	211 113	636 000	588 092
Kollektiv avtale TV/bredbånd		133 811	133 000	128 952
Driftskostnader	5	480 804	460 500	457 856
Honorarer	6	142 740	137 056	132 812
Forsikring		112 096	105 100	94 552
Andre kostnader	7	23 639	33 000	16 016
Sum driftskostnader		**1 800 017**	**2 200 266**	**2 036 455**
Driftsresultat		**519 398**	**-161 746**	**331 960**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		1 101	0	131
Finanskostnader	8	59 956	0	595
Netto finansresultat		**-58 854**	**0**	**-464**
Årets resultat		**460 544**	**-161 746**	**331 496**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		460 544	0	331 496
Sum overføringer		**460 544**	**0**	**331 496**

Balanse

Grav-terrassen Boligsameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler	9	54 000	54 000
Sum anleggsmidler		**54 000**	**54 000**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		27 148	61 071
Fyringsoppgjør	10	0	41 401
Lån - ikke innfridd fra seksjonseiere	11	14 096	959 685
Andre fordringer	12	143 502	136 672
Bankinnskudd mv.	13	1 133 675	876 564
Sum omløpsmidler		**1 318 422**	**2 075 393**
Sum eiendeler		**1 372 422**	**2 129 393**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		392 571	891 712
Sum egenkapital	**14**	**392 571**	**891 712**
Gjeld			
Langsiktig gjeld		792 152	1 003 572
Sum langsiktig gjeld	**15**	**792 152**	**1 003 572**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		60 579	79 896
Fyringsoppgjør	16	13 770	0
Leverandørgjeld		30 004	149 212
Påløpte kostnader		83 346	5 000
Sum kortsiktig gjeld		**187 699**	**234 108**
Sum gjeld		**979 851**	**1 237 681**
Sum egenkapital og gjeld		**1 372 422**	**2 129 393**

OSLO, 31.12.2023
Grav-terrassen Boligsameie

Annie Luplau
Styrets leder

Mari Dahl Krøke
Styremedlem

Jørn Yngve Sørum
Styremedlem

Lasse Riiser Bøtun
Styremedlem

Anne Kari Valen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.
Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Prinsippendring
Det er i 2023 endret prinsipp for føring av lån som er omfattet av administrativ IN-ordning. Virkningen av prinsippendringen er ført mot egenkapitalen.
Se note 11 og note 14 for nærmere omtale.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Parkering	32 800	32 800	32 800
Strømuttak Kjeller	8 775	8 800	8 775
Vaskeri	2 430	4 000	4 520
IN-lån innkrevd fra eiere 1	273 253	0	0
Dugnad	0	2 000	0
Andre inntekter	11 237	0	550 012
Sum	**328 495**	**47 600**	**596 107**

IN-lån innkrevd fra eiere 1 består av akontobeløp og avregninger for renter og avdrag som er innkrevd i 2023, samt avregning for 2022, som er fakturert i 2023. Dette var ikke hensyntatt i budsjettet for 2023.

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	15 510	15 510	14 100
Sum	**15 510**	**15 510**	**14 100**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold bygning utv.	22 915	100 000	93 651
Vedlikehold utearealer	0	20 000	266 852
Vedlikehold bygning innv.	0	30 000	2 388
Vedlikehold vaskeri	0	50 000	0
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	6 949	5 000	7 593
Vedlikehold VVS	140 084	50 000	101 128
Vedlikehold elektro	0	20 000	26 433
Lyspærer, lysrør etc.	0	1 000	0
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	28 915	10 000	27 175
Vedl./drift fyringsanlegg	12 250	100 000	62 873
Diverse vedlikehold	0	250 000	0
Sum	**211 113**	**636 000**	**588 092**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Leie Kommunal Tomt	19 807	24 500	17 622
Strøm fellesanlegg	43 763	51 000	49 556
Renhold	117 525	111 000	107 455
Annen renovasjon	27 805	26 000	25 157
Skadedyrkontroll	16 724	16 000	15 791
Snebrøyting, strøing, m.m.	92 852	94 000	90 950
Programvare, lisenser og brukerstøtte	17 999	0	16 963
Vaktmestertjenester	139 365	131 000	127 430
Vaktmestertjenester 2	0	7 000	6 931
Hjemmeside/internett	2 836	0	0
Porto	2 128	0	0
Sum	**480 804**	**460 500**	**457 856**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	25 250	25 000	23 875
Forretningsførsel	100 678	100 680	94 800
Ekstraarbeid	7 995	6 000	5 897
IN-lån adm.gebyr	5 376	5 376	5 000
Beboerportal	3 441	0	3 240
Sum	**142 740**	**137 056**	**132 812**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kontingenter	2 900	3 000	2 650
Styre- og årsmøter	6 500	2 000	0
Styreutgifter	6 512	2 000	4 855
Dugnader, Tilstelninger	2 972	5 000	847
Bankomkostninger	4 616	6 000	6 076
Diverse kostnader	140	15 000	1 589
Øreavrunding	0	0	-1
Sum	**23 639**	**33 000**	**16 016**

Note 8 Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Renter leverandører	0	0	595
Gjeldsrenter IN-lån 46011	59 956	0	0
Sum	**59 956**	**0**	**595**

Grunnet prinsippendring for IN-lån er, renter tilknyttet IN-lånet også ført i resultatet. Dette var ikke hensyntatt i budsjettet for 2023.

Note 9 Finansielle anleggsmidler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Lån til Gravterrassen As	54 000	54 000
Sum	**54 000**	**54 000**

Note 10 Fyringsoppgjør

Se note 16.

Note 11 Lån ikke innfridd fra seksjonseierne

Frem til 31.12.2022 ble lånet som behandles som administrativ IN-lån, ført i balansen.
Ved låneopptak ble lånebeløpet inntektsført, og det ble opprettet en fordring i balansen, som gjaldt de som ikke hadde innfridd sin del av lånet.

Vi har fra og med regnskapsåret 2023 endret prinsipp for føring av lånet, slik at innkrevde lånekostnader og betalte renter føres i resultatregnskapet.
Den delen av lånefordringen fra 31.12.2022 som ikke er avregnet i 2023, er derfor tilbakeført mot egenkapitalen.

De det gjelder dekker lånets løpende kostnader, og renter/avdrag som er fakturert seksjonseierne avregnes årlig.

Forretningsfører har oversikt over hvem som har innfridd sin andel av lånene.
Se også note 13 Egenkapital

Note 12 Andre fordringer

	Regnskap 2023	**Regnskap 2022**
Garasjelaget	6 549	5 065
Balkongprosjektet	33 957	33 957
Carportlaget	9 774	4 706
Forskuddsbet. kostnader	93 223	92 944
Sum	**143 502**	**136 672**

Det kreves inn et månedlig akontobeløp fra eiere i Garasjelaget og Carportlaget, som avregnes årlig mot faktiske kostnader.

Balkongprosjektet: Dette er kostnader fra tidligere år som er aktiverte, og som vil bli kostnadsført dersom prosjektet gjennomføres.

Note 13 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2023	**Regnskap 2022**
Boligbanken 9666.01.44851	1 133 675	876 564
Sum	**1 133 675**	**876 564**

Note 14 Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01.	891 712	560 216
Prinsipp-endring IN-ordning	-959 685	
Disponering av årets resultat	460 544	331 496
Egenkapital 31.12.	**392 571**	**891 712**

Prinsippendring – se note 11.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen.
Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene.
Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 15 Langsiktig gjeld

Kreditor: DNB	**2023**
Lånenummer: 1213.12.46011	
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2015
Rentesats (nom.) pr 31.12.	7,50 %
Beregnet innfridd	2027
Opprinnelig lånebeløp:	2 550 000
Lånesaldo 01.01. :	1 003 572
Nedbetalt i år	-211 420
Ekstraordinær innbetaling i året	
Lånesaldo 31.12.	**792 152**
Forfaller om mer enn 5 år fra balansedato:	0

For dette lånet er det inngått en administrativ IN-ordning med forretningsfører, slik at lånet bare betjenes av de som ikke har innfridd sin andel. Innbetalte renter/avdrag avregnes årlig. Man har anledning til å innfri sin andel på lånet hhv i mai og november.

Dersom man ønsker å innfri, må det gis beskjed til forretningsfører innen 15. april og 15. oktober.

Forretningsfører tar kr 1 500 i administrasjonsgebyr fra den som ønsker å innfri sin andel. Selv om man har løst inn sin andel av lånet, er man ovenfor banken likevel ansvarlig for sin andel etter sameiebrøken.

Note 16 Fyringsoppgjør

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Akonto fyring utfakt. samierne	-167 592	-111 792
Fjernvarmekostnad	153 784	153 193
Uavregnet fyring	38	
Sum	**-13 770**	**41 401**

Fyring avregnes årlig, pr. 30.06.

Note 17 Disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	881 600
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	460 544
Avdrag langsiktig gjeld	- 211 420
C. Disponible midler 31.12	**1 130 723**
Årets endringer disponible midler	249 123
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	1 318 422
- Kortsiktig gjeld	187 699
Disponible midler 31.12.	**1 130 723**

VEDLEGG SAK A

Utskifting av vinduer i sameiet:

Forslagsstiller: styret

Det er mange gamle vinduer i sameiet, både i den enkelte seksjon og i fellesarealer som trappeoppganger og kjeller.
Det påløper unødvendig høye fyringskostnader i løpet av året, både på fellesregning (fellesarealer) og hos den enkelte seksjonseier.
Utskifting av vinduer bør inn i en vedlikeholdsplan, og for å spare kostnader anbefaler styret at dette tas tak inneværende år.
Styret sendte tidligere ut et spørreskjema til hver seksjon hvor styret ba om tilbakemelding på status på vinduer og balkongdører.
31 seksjoner svare JA på at vinduer bør skiftes, det er 12 seksjoner som ikke har svart. NB, det forventes at mange av de som ikke har svart har gamle vinduer.
Om man tar med vinduer i trappehus og kjeller ser et grovt estimat slik ut: (estimatet er utarbeidet av ekstern konsulent styret har spurt om bistand fra)

Kostnader er inkludert moms samt andel rigg og drift:

- De som har svart ja - 31 stk. seksjoner: kr. 2.900.000,-
- De som ikke har svart – 12 stk. seksjoner: kr. 1.125.000,-
- Trappehus – 104 stk. vinduer: kr. 1.625.000,-
- Kjellervinduer – 50 stk.: kr. 312.500,-

Sum totalt: kr. 5,968,750,-

Det må gjennomføres en nøyere kartlegging av vinduer både for de som har svart og de som ikke har svart. Denne kartleggingen danner grunnlag for å utarbeide kravspesifikasjon som prises av et utvalg av entreprenører.

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente tilbud på skifte av vinduer. Ulike leverandører inviteres til tilbudsinnbydelse.
Det benyttes ekstern konsulent til å bistå styret i arbeidet samt bistå styret med valg av leverandør.
Deretter skal styret igangsette utskifting av vinduer i sameiet.

Det er ekstremt viktig at utskifting av vinduer gjøres i regi av styret for å spare kostnader. Mange vinduer i sameiet er i så dårlig forfatning av de bør skiftes nå.

VEDLEGG SAK B

INNMELDING AV SAK TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 16. APRIL

Hvem som er forslagstiller;
Eva Miguens, Britta Irene Halonen, Åsa Line, Egil O. Larsson

Hva som ønskes behandlet og begrunnelse for saken;
Ønske om ekstern styreleder

En ekstern styreleder kan bidra til å løse utfordringer og konflikter, se nærmere på sameiets økonomi og gjennomføre tiltak for å bedre denne som f.eks. komme med budsjettforslag, sette opp vedlikeholdsplan, ta ansvar som styreleder i forhold til lov om risiko i styrearbeid, med mer.

En tilførsel av en ekstern styreleder for sameie, er en effektiv måte å tilføre kompetanse til styret. En profesjonell styreleder har erfaring med ansvar, møtevirksomhet og systematisering av drift. Etter endt 2 års periode kan en intern ta over som styreleder i et godt organisert styre.

Sameiet har opplevd konflikter og tvister som kan være ubehagelig å håndtere, da de involverte partene er naboer. Eksterne styreledere har ingen egeninteresse i slike saker, og kan forholde seg objektive i interne konflikter og tvister. Samtidig kan de være en robusthet i tvister mellom sameie og eksterne aktører.

En ekstern styreleder letter gjerne arbeidet til øvrige styremedlemmer, og dermed kan man ofte endre fordelingen av honoraret innad i styret for å tilfredsstille en ekstern styreleders ønske om honorar. På den måten vil ikke en ekstern styreleder medføre de store ekstrakostnadene. Pr. i dag er styrehonoraret på kr. 110.000, og vi går ut ifra at styreleder får en større andel av den.

Vi har innhentet et tilbud fra Styre og Ledelse, som for øvrig er anbefalt av OBOS. Der vil totalsummen det første året komme på ca. kr. 108.000 + engangssum 19.500. 2. året vil det koste ca. kr. 108.000. Se vedlagte tilbud for mer detaljer.

Får forslaget flertall kan man selvfølgelig innhente flere tilbud og vurdere de opp mot hverandre.

TILBUD – FORMIDLING AV STYREKANDIDATER TIL SAMEIER/BORETTSLAG

Vi viser til forespørsel, og har gleden av å oversende følgende svar på henvendelsen.

Styre og Ledelse AS er et selskap som har som spesialisert seg på **å formidle og tilby eksterne styrekandidater** til borettslag og sameier. I dagens komplekse samfunn, og i vår hektiske hverdag kan det være en utfordring å skaffe dyktige styremedlemmer og styreledere til virksomheter. Vi tilbyr kompetente og engasjerte personer med solid kompetanse på området.

Styre og Ledelse har som mål og å øke styre- og ledelseskompetansen i Norge. Vi yter rådgiving til arbeidstakere, ledere, styre og eiere. Vi kurser styrer i borettslag og sameier i lover, dommer og i praktisk styrearbeid.

Vår spisskompetanse – i kombinasjon med lang erfaring og velutviklede nettverk – gjør oss til en unik bidragsyter og samarbeidspartner. Da formidling av styrekandidater er vår spesialitet kan vi tilby dette til en lav pris.

Vi håper vedlagte tilbud og prosess er av interesse, det vil være vår glede å bidra slik at alle forventninger om resultater og godt styrearbeid blir nådd.

Med vennlig hilsen
Styre og Ledelse AS

Inger Marie Ellingsen
Daglig leder

1. Prosess og metode

Ved rekruttering til borettslag/sameie vil vi i enhver sammenheng følge våre kvalitetsprinsipper. Prosessen er som følger:

- **Møte med oppdragsgiver**

  Rådgiver fra Styre og Ledelse AS og en aktuell styrekandidat møter representanter fra oppdragsgiver som har beslutningsmyndighet til en uformell og uforpliktende samtale. Agenda for møtet er presentasjon av innhold, metode, konkretisering av oppgaver, gjennomgang av kompetanse hos styrekandidat, satser for honorar, m.m.

- **Ved enighet i møtet**

  Aktuell styrekandidat møter til generalforsamling/årsmøte.

2. Fordelen med valg av eksterne styreledere/styremedlemmer

- Profesjonalitet i styrearbeidet
- Har erfaring med styrearbeid i sameier/borettslag
- Vil opptre uavhengig av andre i styret og beboere
- Ser ting utenifra og inn, og er rådgiver
- Effektivitet i arbeidet

3. Oppgaver eksterne styreledere/styremedlemmer

- Ansvar i forhold til lov om risiko i styrearbeidet
- Bidrar til å løse saker, konflikter og utfordringer
- Økonomi og finans, og gjennomføring av eventuelle tiltak
- Antall avtalte styremøter 5 til 10, innkalling og protokoll
- Relevant og kortfattet rådgivning på telefon og mail
- Gjennomføring av generalforsamling/årsmøte

4. Kompetanse styrekandidater

- Solid erfaring fra styrearbeid i borettslag/sameier
- Eiendomsforvaltning, eiendomsutvikling
- Prosjektgjennomføring
- Ledelse
- Kontaktnett i bransjen
- Økonomi og regnskap
- Personlig egnethet
- Tilgjengelig tid til styrearbeid

Styre og Ledelse AS
Br. veien 112
3159 Melsomvik

Sentralbord:
(+47) 915 70326

E-post:
sl@styre-ledelse.no

Org.nr.
NO 977 384 192 MVA

5. Tjenestetid

I henhold til § 8-3 i borettslagsloven og § 38 i eierseksjonsloven gjelder følgende:

- Styreleder/styremedlem gjør tjeneste i 2 år om ikke annet er fastsatt
- Styreleder/styremedlem kan bli avsatt av den som har valgt styrelederen/styremedlemmet.
- Styreleder/styremedlem har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det (private årsaker, arbeidspress, m.m.). Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

6. Pris for formidling av styreleder/styremedlemmer

Pris for formidling av eksterne styrekandidater er todelt. Den ene delen er et årlig honorar til styreleder/styremedlem. Det andre er formidlingshonorar til Styre og Ledelse AS, som er en engangsutbetaling, dersom man velger foreslåtte kandidat/er.

6.1 Honorar styreleder/medlem

Honoraret er en forhandlingssak mellom kandidat og oppdragsgiver, og avhenger av borettslagets/sameiets størrelse, samt oppgavenes kompleksitet. Det reguleres i en avtale direkte mellom kandidat og borettslag som S&L kan bidra med utformingen av. Utregningsmetoden presenteres i møte.

Her er **veiledende satser** for borettslag/sameier for styreleder:

Antall boliger	Minstepris for få enheter, deretter pr enhet.
5-15	Kr 33 900,- pr år (totalt)
16-22	Kr 44 500,- pr år (totalt)
23-59	Kr 2 000,- pr. enhet pr. år
60-99	Fra kr 170,- til 145,- pr. mnd pr. enhet
100-174	Fra kr 160,- til kr 140,- pr. mnd pr. enhet
> 175	Fra kr 140,- til etter avtale pr. mnd pr. enhet

* Avhenger av antall boliger i borettslaget/sameiet

Eksempelvis kan det for et borettslag med 60 boliger koste kr 104 400,- kr 122 400,- pr. år (dvs. 170 kr * 12 mnd. * 60 boliger = 122 400,- eller 145 kr * 12 mnd * 60 = kr 104 400,-). Avhenger av avtale med styrekandidat og omfang.

Honoraret utbetales som styrehonorar. Priser er oppgitt eks. arbeidsgiveravgift.

Ved formidling av styremedlemmer i tillegg forhandles det i samme avtale.

Kompleksiteten varierer fra hvert enkelt tilfelle.

Styre og Ledelse AS
Br. veien 112
3159 Melsomvik

Sentralbord:
(+47) 915 70326

E-post:
sl@styre-ledelse.no

Org.nr.
NO 977 384 192 MVA

6.2 Formidlingshonorar Styre og Ledelse AS

Dette er en e*ngangsutbetaling* når kandidat er valgt. Prisen er som følger:

Antall boliger	Formidlings-honorar
5-15	Kr 14 250
16-35	Kr 16 500
36-99	Kr 19 500
100-174	Kr 21 750
> 175	Kr 23 850

Prisen inkluderer prosessen frem til valg av kandidat. Oppgitte pris er eks. mva og reisekostnad (rimeligst mulig transport). Fakturering skjer etter valget.

7. Øvrige betingelser

Hvis det skulle vise seg at oppdragsgiver inngår avtale med kandidat presentert med CV eller møte i etterkant uten at vårt tilbud benyttes, vil oppdragsgiver bli fakturert oppgitt formidlingshonorar.



Inger Marie Ellingsen
Daglig leder
Styre og Ledelse AS

Styre og Ledelse AS
Br. veien 112
3159 Melsomvik

Sentralbord:
(+47) 915 70326

E-post:
sl@styre-ledelse.no

Org.nr.
NO 977 384 192 MVA

VEDLEGG SAK C

Melde inn sak til ordinært årsmøte den 16.april 2024 i sameiet
Grav -Terrassen Boligsameie

Vi viser til Opak rapport bestilt av styret i Grav -Terrassen Boligsameie for noe når tilbake der det fremgår at balkonger i Bispeveien 41 A og B må rehabiliteres. Vannskader på balkong i nr 41 A ble meldt inn skriftlig til styret allerede i 2018. Tilstanden til balkongene har forverret seg siden da og fageksperter engasjert fra styret har uttalt at flere av balkongene er i så dårlig forfatning at de ikke må trås på.

Vi ber herved årsmøtet å vedta et låneopptak på sameiet for å rehabilitere balkongene i Bispeveien 41 A og B så snart det lar seg gjøre.

Rehabiliteringskostnadene vi i sin helhet dekkes av hver enkelt seksjonseier i Bispeveien 41 A og B.

Vi har innhentet tilbud fra Membranekspressen AS og fått et tilbud fra dem på rehabilitering av 12 balkonger til kr 607.670,- eks mva (revidert fra september 2022). Vi er i ferd med å innhente flere tilbud for å ha flere å sammenlikne med og dette vil bli forelagt styret så snart dette foreligger.

Bærum, den 03.03.2024

Forslagstillere:

SUSANNE MELCHIOR PEDERSEN Susanne Melchior Pedersen
Blokkbokstaver: PEDERSEN

Sølvi Beisvåg
Blokkbokstaver: SØLVI BEISVÅG

Tone Jørgensen Tone Jørgensen
Blokkbokstaver:

Camilla Berge
Blokkbokstaver: CAMILLA BERGE

Lasse Toftegaard
Blokkbokstaver: LASSE AMUND TOFTEGAARD

Per W. Thomson
Blokkbokstaver:

TMS BYGGSERVICE AS
FOSSVEIEN 9
1405 LANGHUS

Org.nr. 913 780 124 MVA
Mob.+47 41 40 57 05
E-post. tms.byggservice@gmail.com

Oslo 11.03.2024

Offer for the renovation of 12 terraces in Grav-Terrassen Boligsameie, Bispeveien 41B. 1362 HOSLE

-Dismantling of old wooden terrace coverings and
dismantling of zinc sheets.
-Installation of scaffolding for the duration of renovation works.
-Replacing old sponplater chipboards and installing
new 22 mm sponplater golv Fuktbestandig .
-Inspection of the slope to the gutters and possible correction.
-Inspection of balustrades and replacement of load-bearing posts.
-New membrane on a felt backing.
- Welded membrane type PROTAN MEMBRAN.
- Membrane protection layer 1.5 mm.
- New flashings around the white membrane and preparation for new cladding on the terrace.
-Clean-up work after completion of work and waste removal.

Possible date of commencement of work to be agreed with the client.
The work will be completed within 2 weeks of the start of the project.
We can also finish terraces according to individual orders, with terrace boards or others.

Total.	**538.400 nok.**
MVA 25%	**134.600 nok.**
Total Inkl. mva.	**673.000 nok.**

Mvh. Tomasz Wysocki

„Alt i ombygning - maling – handverkstjenester''

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 20, Bruksnummer 456, Seksjonsnummer 19 i 3201 BÆRUM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	30.05.2025 kl. 17.38
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	30.05.2025 kl. 17.35

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2011/116280-1/200 11.02.2011 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Skifteoppgjør
KROHG NINA
FØDT: 17.11.1939 IDEELL: 1/3
WOXEN PETTER
FØDT: 22.12.1942 IDEELL: 1/3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/1365353-1/200 06.12.2023 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Skifteoppgjør
PENTEADO CELINA
FØDT: 21.09.1963 IDEELL: 1/9
PENTEADO NINA
FØDT: 16.07.1966 IDEELL: 1/9
PENTEADO PATRICIO
FØDT: 25.11.1964 IDEELL: 1/9
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til festerett

2022/961908-1/200 31.08.2022 21:00 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
VEDERLAG: NOK 4 950 000
Omsetningstype: Fritt salg
KRISTIANSEN ANN-MARI
FØDT: 03.05.1987

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1953/7983-2/100 29.10.1953 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 20 BNR: 456

1953/7983-3/100 29.10.1953 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
Festetid: 0 år
Årlig festeavgift: NOK 1 620
GRUNNEIER FRASKRIVER SEG RETT TIL PANSETTING AV D.E.
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1960/81-1/100 08.01.1960 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 20 BNR: 456

1980/8107-1/100 17.04.1980 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Bestemmelse om septiktank m.v.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 20 BNR: 456

1980/8109-1/100 17.04.1980 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 20 BNR: 456

Heftelser i festerett:

1953/7983-3/100 29.10.1953 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 0 år
Årlig festeavgift: NOK 1 620
GRUNNEIER FRASKRIVER SEG RETT TIL PANSETTING AV D.E.
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1980/12952-2/100 24.06.1980 **PANTSETTELSESERKLÆRING**
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 10 000
Panthaver: SAMEIET
LØPENR: 1012643
Prioritet etter kr. 150.000,- m/plikt til å vike for 80% av
takst u/opptr.rett

2022/962018-1/200 31.08.2022 21:00 **PANTEDOKUMENT**
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 4 100 000
Panthaver: ROGALAND SPAREBANK
ORG.NR: 915 691 161

GRUNNDATA

1984/34869-2/100 05.12.1984 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 19

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/4796
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 054 SEKSJONER

2020/1137955-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 20 BNR: 456 FNR: 0 SNR: 19

2024/46571-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 20 BNR: 456 FNR: 0 SNR: 19

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

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

Megleropplysninger

Gnr:	**20**	Bnr:	**456**	Fnr:		Snr:	**19**
Adresse:	**Bispeveien 39A, 1362 HOSLE**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
56/806	Blokk	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

, 19.sept.1958.

806-56.

VÖ/M.

Kr. Stensrud & Sön A/S,
Louisegt. 28,
Oslo.

Gnr. 20,bnr.456,eier A/S Grav-Terrassen Byggeselskap, blokk 2.

På anmodning meddeles innflyttningstillatelse i våningshus på ovennevnte tomt.
Ferdigattest kan ikke utstedes för eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen er rettet.

For bygningssjefen
V. Öyen
Viktor Öyen
e.f.

, 22.nov.1958

806-56.

SS/M.

A/S Grav-Terrasse Byggeselskap,
Kirkegt. 8,
Oslo.

Gnr. 20,bnr. 456.

På anmodning meddeles innflyttningstillatelse i våningshus på ovennevnte tomt.
Ferdigattest kan ikke utstedes før eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen er rettet.

For bygningssjefen

Sverre Skramrud
e.f.

BÆRUM KOMMUNE
Plannummer 1950002

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GRAV

1.
Det regulerte område er vist med prikket strek.

2.
Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus ikke over 2 fulle etasjer (jfr. pkt.6). Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen.

3.
Gesimshøyden må ikke være over 7 meter, mønehøyden 9 meter.

4.
Husene skal gruppevis hva angår høyde og takform utformes slik at de danner et harmonisk hele.

5.
Uthus eller garasje, som ikke må være over 25 m2, plasseres etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.

6.
På parsell 150 kan oppføres bebyggelse for butikker og andre fellesanlegg som hører naturlig til
i boligstrøket. Bebyggelsen skal utføres av ildsikre materialer.

7.
Eventuelt gjerde mot vei skal oppføres av flettverk med vinkeljern i overkant, og med en høyde
på 0,90 meter.

8.
Ingen tomt må beplantes med trær som virker sjenerende for naboer.

9.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med reguleringsplan eller
disse vedtekter.

10.
Mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tilstedes av
bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

11.
Innenfor felt BLV, Bevaring av landskap og vegetasjon, skal terreng, vegetasjon og markdekke bevares. Drenering, masseuttak, massedeponering eller annen lagring, herunder hageavfall, er ikke tillat.

12.
Eksisterende bygg innenfor felt BB, bevaring av bygninger, er regulert til bevaring og tillates ikke revet. Ytterligere utbygging tillates ikke. Ved vedlikehold, utbedring og reparasjon av bebyggelsen skal det påses at bygningens dimensjon, takform, fasader, dør- og vindusutforming, materialvalg og farger opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelig utseende.

13.
Innenfor felt BF skal bebyggelse, mur og trafikkareal plasseres som vist i illustrasjonsplan, dokument 6791948. Innenfor felt BF skal bebyggelsens utforming, farge, materialbruk, høyde og takvinkel være som vist i fasadetegning nord, dokument 6791945 og fasadetegning sør, dokument 6791946. Vinduer i mur skal plasseres som vist i fasadetegning sør, dokument 6791946.

Dokumenter som gir juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene
Dokument «illustrasjonsplan» dokid 6791948
Dokument «fasadetegning nord» dokid 6791945
Dokument «fasadetegning sør» dokid 6791946

oooOOOooo

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

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

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

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

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

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

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

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

For saker innsendt etter 1.7.2010:

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

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

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

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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

Kommuneplanens arealdel 2022-42

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 6403470

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

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

Hensikt 3

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler 4

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

Barn og unge 7

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5) 7

Arkitektur, kulturminner og landskap 7

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer 12

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

Mobilitet og parkering 14

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

Handel og senterstruktur 18

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur 19

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

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

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

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

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

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

2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

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

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

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

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

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

f. sammenslåing av boenheter

g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring

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

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

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

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

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

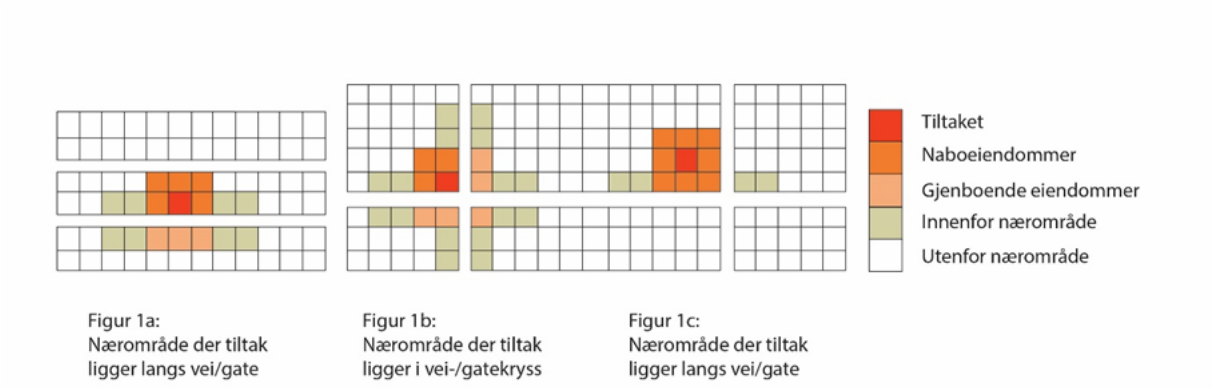
7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
7.3.6. Ved planlegging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

7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

7.4.3. Småhusområder

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

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

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

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

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

7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

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

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

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

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

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

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

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

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

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

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

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

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

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

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

Retningslinje

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

10.5. Lysforurensning

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

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

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

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

11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.

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

Retningslinjer:

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

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

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

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

13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

14.1. **Strand og kystsone**

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

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

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

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

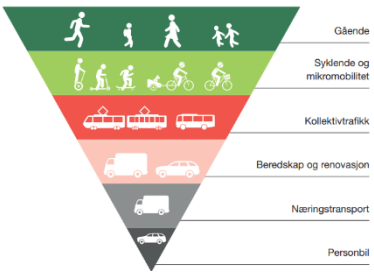
14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

14.2 **Kyststi**

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

Mobilitet og parkering

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

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

Handel og senterstruktur

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

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

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

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

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

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

Retningslinjer:

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

19.2. **Funksjonsblanding**

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

Innsigelse – unntatt rettsvirkning i påvente av innsigelse:

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

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

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

Retningslinjer:

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

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

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

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

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

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

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

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

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

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

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

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

28.2.4. Høyder

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

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

28.2.5. Adkomst

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

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

29.1. Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.

29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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

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

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

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

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

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

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

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. **Næringsparker**

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

a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes

plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.
Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

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

32.2. **Næringsbebyggelse**

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.
33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

Retningslinjer:

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

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

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

Retningslinjer:

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

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

37.1. Generelle retningslinjer

37.1.1. Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.

37.1.2. Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykking og fragmentering av kulturlandskapene

37.1.3. I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres

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

38.1. Generelle retningslinjer

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

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

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

38.1.4. Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

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

42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) **og sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)

42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt

42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:

- Bading (både mennesker og dyr)
- Fisking er ikke tillatt i Aurevann
- Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
- Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
- Etterlate seg søppel
- Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

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

42.4. Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.

42.5. Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.

42.6. Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.

42.7. Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.

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

43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.

43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen

43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

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

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

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

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

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

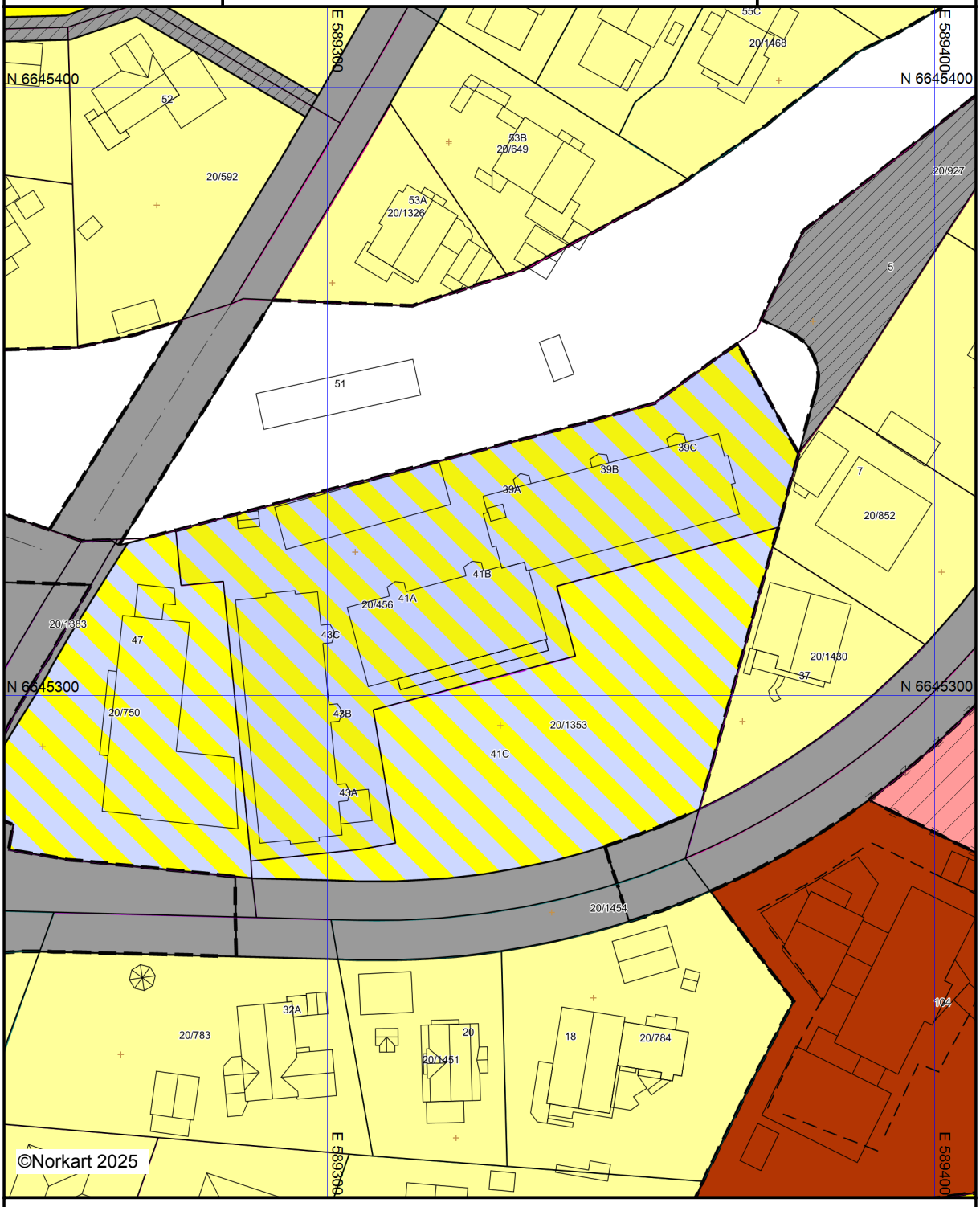
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 20/456/0/19
Adresse: Bispeveien 39A
Dato: 30.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Almennyttig barnehage

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Fellesareal for garasjer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Bolig/Forretning

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Undervisning
- Idrett

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

- Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift kotehøyde

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.