



aktiv.

Kleivveien 57A, 1356 BEKKESTUA

**Innholdsrik vertikaldelt
tomannsbolig med attraktiv
beliggenhet på Bekkestua**



Partner / Eiendomsmeglerfullmektig

Richard Dante

Mobil 917 43 074

E-post richard.dante@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 11 200 000,-
Omkostn.: Kr 281 390,-
Total ink omk.: Kr 11 481 390,-
Felleskostn.: Kr 1 245,-
Selger: Anne Birgitte Nilssen
Jonathan Michael Gewirtz

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1951
BRA-i/BRA Total 141/141 kvm
Tomtstr.: 33200 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 18, bnr. 100
Snr. 35
Oppdragsnr.: 1007250184

Kleivveien 57 A

Kleivveien 57A er en innbydende og gjennomført tomannsbolig som byr på en varm atmosfære, smarte løsninger og fleksible rom for hele familien. Her får du lyse oppholdsrom, moderne kvaliteter og en svært god planløsning. Med gode soverom, stort allrom i underetasjen og en attraktiv beliggenhet nær skole, barnehage og kollektivtransport, ligger alt til rette for en komfortabel og praktisk hverdag. Dette er en bolig med solid teknisk standard, moderne løsninger og et tidløst uttrykk!

Boligen kan fremheves med:

- Totalrenovert i flere omganger, gjennom vesentlige oppgraderinger fra 2015 til 2025
- Garasje/carport med elbil-lader
- Stor og fleksibel bolig med mange bruksområder og lagringsplass
- Flott omkransende hageareal og fantastiske solforhold på tomten

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	68
Egenerklæring	109
Boliginfo	117
Årsmøtepapirer / regnskap for sameiet	118
Protokoll fra årsmøte	240
Nyttig beboerinformasjon	246
Vedtekter	250
Reguleringskart	256
Nabolagsprofil	258
Budskjema	266

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 141 m²

BRA totalt: 141 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 42 m² Bad/vaskerom, kjellerstue, soverom

1. etasje

BRA-i: 54 m² Entré, bad, stue/spisestue, kjøkken

2. etasje

BRA-i: 45 m² Gang, tre soverom, bad

Utekjeller har et gulvareal på ca 11,5 m².

Arealet er ikke måleverdig grunnet takhøyde under 190 cm.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Ihht. Seksjoneringsbegjæringen som er opplyst av megler, er det kun vaskerommet i kjeller som er byggemeldt som rom for varig opphold. Originale byggetegninger er ikke mulig å oppdrive i kommunens arkiver.

Soverom i kjeller ikke er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

Det er registrert takhøyder under 2,0 m i kjeller.

- Soverom ble på flere steder målt til ca 199 cm.

- Baderom ble målt til ca 198 cm.

Dette tilfredsstiller ikke minimumskrav til rom for varig opphold, heller ikke for eldre bygg. Rommene kan således ikke anses som godkjente oppholdsrom.

- Kjellerstue ble ved stikkprøvemåling målt til ca 200cm (godkjent).

KRAV:

Godkjent takhøyde i kjeller avhenger av om det er for varig opphold (stue, soverom) eller ikke-varig opphold (bod, vaskerom), og når boligen er bygget: For nye boliger

(etter 2011) er kravet 2,4 m for varig opphold og 2,2 m for øvrige rom; for eldre bygg er kravene lavere (2,0 m for varig opphold), men man bør sikte mot 2,2 m (ikke-varig) eller 2,4 m (varig) for god bokvalitet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

33200 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet. Her finnes det lekeplass for de minste.

Boligen har en egen hageparsell som omkranser boligen samt biloppstillingsplass og carport på tomten. Dette er gjerdet inn og til eget bruk.

Beliggenhet

Kleivveien 57A ligger i et rolig og familievennlig område på Bekkestua, kjent for sitt trygge bomiljø og gode fasiliteter. Her bor du med kort vei til alt, fra barnehager og skoler til butikker, idrettsanlegg og flotte turområder.

Bekkestua sentrum ligger kun få minutter unna og byr på et bredt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og servicetilbud. Området har også et rikt idretts- og aktivitetstilbud med treningssentre, fotballbaner og friidrettsanlegg, samt flotte grøntområder for tur og rekreasjon.

Kollektivtilbudet er svært godt. Du har gangavstand til både buss og T-bane, med Gjønnnes og Bekkestua stasjon som nærmeste knutepunkter. Herfra kommer du raskt til Oslo sentrum, Sandvika og resten av regionen. For togpendlere er Høvik stasjon et godt alternativ, og skal du ut og reise, når du Oslo Lufthavn Gardermoen på under en time.

For golfentusiaster byr området på flere flotte baner og opplevelser. Bare en kort gåtur unna finner du Ballerud Golfbane, en populær 9-hulls bane som passer perfekt for både nybegynnere og erfarne spillere. I tillegg ligger Grini Golfklubb med sin vakre 9-hulls parkbane omgitt av idyllisk natur, et sted hvor du kan kombinere trening med naturopplevelser. For de som ønsker en mer moderne og avansert golfopplevelse, er Toppgolf på Haga et fantastisk alternativ. Her får du topp fasiliteter, simulatorer og en unik atmosfære som gjør golf til en morsom aktivitet for hele familien.

Bare en kort spasertur unna ligger Nadderud Stadion og Arena, hjertet for Stabæk Fotball, Stabæk håndball og Haslum håndball. Stadion er planlagt at skal tas i bruk denne sesongen i 2026. Her kan du oppleve ekte kampstemning og være en del av fellesskapet som samler lokalmiljøet. Med planene om den nye og moderne stadion innen 2027, blir dette et område som kombinerer sport, engasjement og lokal stolthet.

Med denne beliggenheten får du det beste av to verdener, et rolig og grønt nabolag, samtidig som du har enkel tilgang til byliv, shopping og kulturtilbud. Perfekt for familier som ønsker en trygg og praktisk hverdag!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

For de yngste barna er det flere gode alternativer i nærområdet:

Det finnes flere barnehager med kort avstand fra boligen. Søråsen barnehage (for barn 1-5 år) ligger kun 3 minutters gange unna. Barnas Hus (1-5 år) ligger omtrent 7 minutters gange fra området. I tillegg finner du Ekebergparken barnehage (1-5 år) med tilsvarende gangavstand på rundt 7 minutter. Villekulla Montessoribarnhage ligger også i 7 minutters

Boligen sokner til Stabekk barneskole og Ramstad ungdomsskole.

Bærum Montessoriskole (1-10 trinn) kun 7 minutter unna, med et inkluderende læringsmiljø.

Stabekk skole (1-7 trinn) ligger bare 12 minutter fra boligen, en populær barneskole.

Ringstabekk skole (8-10 trinn) nås på 26 minutter, og er enda et alternativ som ungdomsskole.

Bekkestua barneskole (1-7 trinn), et attraktivt alternativ, lett tilgjengelig enten til fots på ca. 20 minutter, eller ved en kort sykkeltur.

Området byr også på et bredt spekter av idretts- og treningstilbud for både store og små. Bare 7 minutters gange unna finner du Ekeberg balløkke, perfekt for ballspill og lek. Like i nærheten ligger Gjønnes idrettsanlegg, som tilbyr aktivitetshall, fotballbaner og friidrettsområder, ideelt for deg som ønsker varierte treningsmuligheter. For innendørs trening er det kort vei til SATS Bekkestua Stasjon og SATS på Bekkestua senter, begge kun 12 minutter unna, med moderne fasiliteter for styrke, kondisjon og gruppetimer. En kort kjøretur eller busstur unna finner du Nadderud Area Utegym, i tillegg til Gnist Nadderud.

Skolekrets

Når barna blir eldre, har de kort vei til flere ungdomsskoler med godt læringsmiljø:

Bærum Montessoriskole (1-10 trinn) kun 7 minutter unna, med et inkluderende læringsmiljø.

Ramstad skole (8-10 trinn) ligger bare 11 minutters gåtur unna.

Bekkestua skole (8-10 trinn) nås på ca. 20 minutter, et populært valg for ungdomstrinnet.

Oslo International School perfekt for internasjonale familier, kun 15 minutters gange fra boligen. Skolen tilbyr både barneskole, ungdomsskole og videregående opplæring.

Det ligger flere gode videregående skoler i nærheten av boligen. Herfra har du kort vei til Nadderud videregående skole, kun 12 minutter unna. I tillegg ligger både Eikeli videregående skole og Stabekk videregående skole kun en kort busstur fra boligen. For idrettsinteresserte finnes både NTG og NTGU toppidrettsskole i nærheten, også lett tilgjengelig med buss.

Offentlig kommunikasjon

Området har svært gode kollektivforbindelser som gjør hverdagen enkel og fleksibel. Søråsen holdeplass ligger kun 5 minutters gange unna og betjenes av busslinje 216. Ny bussrute 225 går fra krysset Høvikveien/Gjønnesveien mellom Bekkestua og Høvikodden.

På Gjønnes stasjon, ca. 7 minutter unna, har du enkel tilgang til T-banelinje 3, som gir rask forbindelse til både Oslo sentrum og Kolsås. I tillegg ligger Bekkestua stasjon i kort avstand, med både T-bane og bussforbindelser, samt direkte linjer til både Sandvika og Oslo sentrum, perfekt for shopping og togforbindelser videre. For togpendlere er Høvik stasjon kun 21 minutter unna, med lokaltog på linje L1 som tar deg til Oslo S på kort tid. Fra boligen er det ca. 19 minutter med bil til Oslo S. Skal du ut og reise, kommer du deg til Oslo Lufthavn Gardermoen på under 40 minutter med flytoget fra Stabekk og under 50 minutter med bil fra boligen. Her bor du med kort vei til alt, enten du skal til sentrum, Sandvika eller flyplassen!

Bygningssakkyndig

Lars Erik Haga Kåsin

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Tak (takkonstruksjon og taktekking) er inspisert fra bakkenivå. På befaringstidspunktet var taket snødekt, og det var derfor ikke mulig å foreta visuell kontroll av takflater, detaljer eller eventuelle avvik. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsel på taket eller inspeksjon fra stige. Arbeid i høyder over 2,0 meter omfattes av kravene i forskrift om utførelse av arbeid (§ 2-22 og § 6-5), som stiller krav til sikring ved arbeid i høyden. Nødvendige sikringstiltak for sikker adkomst til taket er ikke etablert.

Eier opplyser:

"Taket er delvis tekket om i forbindelse med tilbygget i 2015.

Hele sørsiden av taket er lagt på nytt."

Denne delen av taket tildeles TG1.

Ved øvrig bygningsdeler legges byggeår til grunn i vurdering. I beskrivelsen av avvik nedenfor, tas det derfor stilling til resterende el av taket. Det opplyses også at det ved bygging av tilbygget, ble brukt opp igjen eldre takstein der det var hensiktsmessig da de var intakt.

Tilstandsgrad er derfor fastsatt utelukkende basert på alder iht NS3600.

Nedløp og beslag: Takrenner, -nedløp og beslag i stål.
Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Stigetrinn for adkomst til pipeløp er montert.

Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Veggkonstruksjon: Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner.
Utvendig stående kledning med panel.

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon. Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Takkonstruksjon/Loft: Loftet er et uinnredet kaldloft med bærende trekonstruksjoner og synlig undertak av tre.
Det er pipe/skorstein som går gjennom loftet.

Loftet benyttes i hovedsak til lagring.
Det er lav takhøyde og begrenset fremkommelighet, og er derfor hovedsaklig innsisert fra loftluke.

Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med ulike produksjonsår. Enkelte er merket med 1983, 1993 & 2014. Enkelte har ikke merking.

PS:
Vinduer fra 2014 tildeles TG1.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Dører: Ytterdør i treverk.
Døren er utstyrt med glassfelt.

Ved kjøkken:
Verandadør med trerammer og isolerglass.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Verandadør(er) & kjellerdør : Verandadør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1976.

Kjellerdør med treramme.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue til veranda.
Verandaen er målt til ca 12 m².

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og

temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Verandaen var snødekt på befaringstidspunktet.

Når verandaen var snødekt på befaringstidspunktet, har det ikke vært mulig å inspisere alle overflater, detaljer og konstruksjonsdeler. Eventuelle skader, slitasje eller forhold som kan påvirke funksjon og tilstand, kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen er begrenset til synlige deler, og skjulte forhold kan forekomme uten at dette er avdekket ved befaring.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.
Gulv mot grunn i betong.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom pr etasje).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet. På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis lokale skjevheter.

Pipe og ildsted: Frittstående vedovn i stuen.

Vedovnen står på en glassplate som fungerer som en gnistfanger og beskytter gulvet mot glør og aske.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Eier opplyser at det ble foretatt kontroll av feier for ca et år siden, og at alt var i orden.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.

Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

Rom Under Terreng: Det er etablert utforede veggkonstruksjoner i rom i kjeller. Utforede yttervegger under terreng anses generelt som en utsatt konstruksjon, da bakomliggende konstruksjonsløsning ikke er synlig eller tilgjengelig for fullverdig inspeksjon.

Dette begrenser muligheten for visuell kontroll av symptomer på eventuell svikt i fuktsikring.

Videre kan slike konstruksjoner være uheldige med hensyn til risiko for kondens og fuktakkumulering inne i veggkonstruksjonen.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Fuktsikring og drenering: Drenering fra byggeår.
Kun synlig dreneringspapp på deler av grunnmuren.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset, og vurderingen er basert på tilgjengelige observasjoner. Drenering under bakkenivå er ikke inspisert eller funksjonstestet.

Dreneringens funksjon og levetid vil være avhengig av utførelse, terrengforhold, belastning og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer akutt svikt i dreneringsfunksjonen.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren er oppført i betong fra byggeåret og antas fundamentert på fjellgrunn eller andre stabile, komprimerte masser. Kjelleren har støpt betongsåle som danner gulvet.

Grunnmuren vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad sett i forhold til alder og utførelse.

Som en terrengnær og utvendig konstruksjon er grunnmuren utsatt for fukt, snø og temperaturvariasjoner, og mindre overflatepreg vurderes som normalt forekommende over tid.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer "vesentlig funksjonssvikt" eller behov for utbedring.

Terrengforhold: Terrengforhold er ikke mulig å vurdere fullt ut grunnet snø på befaringsstidspunktet.

Kosekvens av manglende vurdering:

Når terrengforholdene ikke lar seg fullt ut vurdere på grunn av snø på befaringsstidspunktet, kan forhold som fall fra bygning, lokale forsenkninger og drenerende evne ikke bekreftes. Eventuelle forhold som kan påvirke avrenning av overflatevann og fuktbelastning mot bygget kan derfor ikke utelukkes.

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygget for å lede overflatevann, herunder overvann og takvann, vekk fra veggliv. Der det benyttes relativt vanntette overflatemasser, reduseres mengden vann som infiltrerer grunnen nær bygget.

Terreng bør planeres med fall utover fra byggverket, normalt minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggliv. Der terrengforholdene gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak som fall langs vegg, avskjæringsgrøfter eller tilsvarende benyttes.

Opplysningene er av generell informativ karakter. Faktiske fallforhold, massetyper, drenering og utførelse er ikke kontrollmålt eller teknisk vurdert.

TG2

Taktekking

1) Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

2) Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens av manglende vurdering:

Som følge av dette er inspeksjonen begrenset til forhold som er synlige fra bakkenivå, og snødekke medfører ytterligere begrensninger i muligheten til å vurdere takets tilstand. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra bakkenivå. Snødekke gjør det ikke mulig å avdekke eventuelle avvik. Forhold som kun lar seg avdekke ved fysisk adkomst til taket, herunder ferdsel på takflaten, løft av takstein eller nærmere inspeksjon av detaljer, er ikke vurdert grunnet HMS.

1)

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen, øker sannsynligheten for slitasje og redusert funksjon over tid. Dette kan gi økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning dersom materialene svekkes, særlig ved værpåkjenninger.

Tiltak:

Taktekingen bør følges opp gjennom jevnlig kontroll og vedlikehold. Ved fremtidig

rehabilitering eller dersom det oppstår tegn til lekkasje, bør utskifting av taktekingen

2)

Konsekvens:

Når undertaket har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, er det økt risiko for at materialene har redusert motstand mot fukt. Ved eventuelle lekkasjer i yttertaket kan undertaket i mindre grad fungere som en sikkerhetsbarriere, noe som kan føre til fuktpåvirkning av bakenforliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Ved fremtidig utskifting eller større vedlikehold av taktekingen bør undertaket åpnes og kontrolleres. Basert på tilstand bør undertaket enten beholdes, utbedres lokalt eller skiftes ut, slik at hele takkonstruksjonen får en dokumentert og funksjonell oppbygning i tråd med gjeldende TEK.

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Når det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, kan snø og is rase ukontrollert ned ved værskifte. Dette kan innebære risiko for skade på personer eller bygningsdeler under takutspringet.

Tiltak:

Det kan vurderes å montere snøfangere på utsatte takflater der ferdsel, adkomst eller opphold forekommer under taket.

Vedlikehold:

Takrenner, nedløp og beslag er spesielt utsatt for klimapåkjenninger gjennom året. De ulike årstidene medfører belastninger som krever regelmessig vedlikehold. For å sikre funksjonalitet og forlenge levetiden til disse bygningsdelene, er det nødvendig å utføre jevnlig vedlikehold.

Veggkonstruksjon

1) Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

2) Stedvis noe værslitt panel.

Konsekvens/tiltak: 1)

Konsekvens:

Når det er ingen eller begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, kan fukt bli stående i konstruksjonen over tid.

Dette kan redusere uttørking og øke risikoen for fuktrelaterte skader, som misfarging,

råte eller redusert levetid på kledningen.

Tiltak:

Funksjonsforskriften virker likevel å være ivaretatt, da det ikke synlige tegn til unormale symptomer via en visuell inspeksjon på befaringstidspunktet.

Dersom det skulle utvikles skader med tiden (ikke unormalt med tiden), anbefales å bedre lufting i nedre del av kledningen, slik at konstruksjonen får bedre mulighet for uttørking.

2)

Utvendig panel på en eldre bolig krever jevnlig vedlikehold, inkludert rengjøring, maling eller beising, for å beskytte mot værskader og bevare boligens utseende og struktur. Enkelte bord kan med tiden forverres, og utskiftninger må påberegnes.

Takkonstruksjon/Loft

Det er observert eldre fuktskjolder og misfarging på pipe og tilstøtende konstruksjoner. Forholdet kan indikere tidligere fuktpåvirkning. Alder på undertaket og konstruksjonene stammer fra byggeår, og det kan derfor ikke fastslås når misfargingen har oppstått. Det ble foretatt fuktmåling på enkelte steder med pigg i treverk, uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier på de stedene som var tilgjengelig fra loftstige.

Begrenset undersøkelse (NS 3600):

Undersøkelsen er gjennomført som visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler fra loftstige. Loftet har lav takhøyde, begrenset fremkommelighet og omfattende lagring, noe som har medført at deler av konstruksjonene, herunder undertak, yttertakets underside og enkelte overganger, ikke har vært mulig å inspisere.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

De observerte misfargingene gir usikkerhet knyttet til om det tidligere har vært fuktpåvirkning i området. Selv om det ikke er påvist forhøyede fuktverdier på tilgjengelige målepunkter, kan forhold som ikke var tilgjengelige for inspeksjon ikke vurderes. Konstruksjonen er typisk for sin tid med tanke på byggeår.

Skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:

Forholdet bør følges opp over tid med visuell kontroll. Dersom det oppstår nye misfarginger, fuktmerker eller andre endringer, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Ved fremtidig takarbeid eller bedre tilgang til loftet anbefales kontroll av pipegjennomføring.

Vinduer

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer. Det ble derimot registrert enkelte vinduer som subbet mot karm.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer. Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringdag.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer. Vinduer som subber mot karm bør justeres.

Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.

På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

Verandadør(er) & kjellerdør

Dørene er over 20 år gammel og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Når dørene er over 30 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, må det påregnes at den har noe svakere isolerende egenskaper enn nyere dører. Over tid kan det også forekomme økt luftlekkasje og aldersrelatert slitasje, for eksempel i hengsler, låsemekanismer, pakninger, terskel og glass. På befaringstidspunktet vurderes døren å fungere som forutsatt.

Tiltak:

Døren bør følges opp gjennom normalt vedlikehold, herunder justering av beslag og kontroll av pakninger og terskel.

Ved fremtidig rehabilitering eller dersom funksjon eller tetthet forringes, bør utskifting til nyere balkongdør vurderes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er registrert skader i teglmurt rekkverk på veranda. Flere teglsteiner er sprukket, avskallet eller mangler helt, og det er stedvis åpne fuger med synlig nedbrutt materiale.

Skadene fremstår som forenlige med langvarig fukt- og frostpåvirkning.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Skader i teglmurt rekkverk, med sprukne, avskallede og manglende teglsteiner samt åpne fuger, kan over tid føre til ytterligere nedbrytning. Dette kan gi redusert stabilitet i rekkverket og økt risiko for at løse deler faller ned, særlig ved fortsatt fukt- og frostpåvirkning.

Tiltak:

Det anbefales å utbedre skadede partier ved utskifting av ødelagte teglsteiner og reparasjon av fuger, slik at rekkverket igjen fremstår stabilt og beskyttet mot videre fuktinntrengning.

Overflater - fliser på kjøkken/entré

Det er registrert bom (hulrom) under fliser.

Løse fliser i entré.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Bom (hulrom) og løse fliser i kan gi redusert stabilitet i gulvoverflaten. Over tid kan flisene løsne ytterligere, sprekke eller gi ujevn gangflate, noe som kan påvirke både brukskvalitet.

Tiltak:

Det anbefales å ta opp berørte fliser og kontrollere underlaget for tilstrekkelig heft og planhet. Underlaget bør utbedres ved behov før flisene legges på nytt med egnet lim og korrekt utførelse. Tiltaket kan utføres som en lokal reparasjon.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 16 mm gjennom hele rommet på et av soverommene.

Det ble ikke målt planavvik utover gjeldende standard på det andre soverommet (13 mm).

1.Etasje:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 11 mm over en lengde på 2 meter i stuen.

Det ble ikke målt planavvik utover gjeldende standard i entré (3 mm).

Kjeller:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 10 mm over en lengde på 2 meter på soverom.

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom hele rommet i kjellerstuen.

Stedvis noe knirk.

Spesielt noe skjevheter i gulv rundt peis.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).

Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.

Planavvik kan i mindre grad påvirke rommets bruk/møblering og opplevde komfort.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater.

For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

Rom Under Terreng

Det ble utført hulltaking i nedre del av yttervegg i hjørne på soverom.

Det ble registrert forhøyede fuktverdier, målt til ca. 20,1 vektprosent, hvilket ligger noe over normalt referansenivå.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, kan allerede muggsoppen være dannet.

Det ble ikke observert unormale avvik på synlige overflater eller panel på vegger i området på befaringstidspunktet.

For bygningens byggeår er det typisk at kapillærbrytende sjikt, eksempelvis plast mot byggegrunn, ikke er etablert, noe som kan medføre at fukt fra grunnen kan trekkes opp i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Det er påvist forhøyede fuktverdier i utforet veggkonstruksjon i kjeller. Dette indikerer at veggene er utsatt for fuktpåvirkning, enten fra grunnen eller som følge av begrenset uttørring i konstruksjonen. I utforede vegger under terreng kan fukt bli liggende skjult over tid, noe som kan øke risikoen for kondens, lukt, soppvekst og nedbrytning av materialer. Skjulte skader kan ikke utelukkes basert på befaring og punktmåling alene. Kostander knyttet til utbedring må påberegnes for å tilfredstille funksjonskravene til byggverk.

Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales, iht NS3600.

Det anbefales å følge opp forholdet med nærmere vurdering av fuktforholdene, herunder årsak og omfang.

Tiltak kan innebære forbedring av drenering, redusert fuktbelastning mot grunnmur eller endring av veggoppbygging til en mer fuktsikker løsning.

Forholdet må ses i sammenheng med drenering og terrengfall fra bygningen.

2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

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

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Vindu i våtsone kan være utsatt for fuktpåvirkning.

Tiltak:

Det anbefales at vindu og tilhørende foring overflatebehandles med fuktsikre løsninger tilpasset våtsone, i henhold til gjeldende TEK.

1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

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

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Dør i våtsone kan være utsatt for fuktpåvirkning.

Tiltak:

Det anbefales at døren og tilhørende terskel overflatebehandles med fuktsikre løsninger tilpasset våtsone, i henhold til gjeldende TEK.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

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

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Bomlyd i gulvfliser kan indikere redusert vedheft mellom flis og underlag. Isolert sett medfører dette normalt ikke akutt risiko.

Tiltak:

Omfanget bør følges opp over tid og vurderes i sammenheng med eventuelle sprekker i fliser og fuger. Dersom utvikling observeres, kan lokal utbedring være aktuelt.

Underetasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er påvist sprekk i vegg.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Sprekk i vegg på bad kan gi redusert tetthet i overflaten.

Det er ikke mulig å fastslå om evt tettesjiktet er påvirket basert på visuell observasjon alene.

Tiltak:

Sprekken bør utbedres slik at overflaten igjen fremstår tett og hel.

Underetasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Manglende tilluft kan gi redusert ventilasjonseffekt og utilstrekkelig fjerning av fukt.

Dette øker risikoen for kondens over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til våtrommet, eksempelvis ved spalte under dør eller egen ventil, slik at nødvendig luftutskifting oppnås.

Vannledninger

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. 1) Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system (på kjøkken)

2) Det er ikke monter lekkasjevarsler med vannstopppventil på kjøkken. Kravet kom i 2010 og gjelder også ved rehabilitering/oppgradering av eldre boliger. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv.

Konsekvens/tiltak: 1)

Konsekvens:

Manglende tettemuffer kan medføre at vann ved lekkasje trenger inn i omkringliggende konstruksjoner uten å oppdages tidlig. Dette øker risikoen for skjulte fukt- og råteskader ved en eventuell lekkasje.

Tiltak:

Det anbefales å montere tettemuffer i endene av varerørene på rør-i-rør-systemet, slik at gjennomføringer blir tette og eventuelt lekkasjevann ledes kontrollert tilbake til vannskap (som igjen skal ha overløp til sluk).

2)

Konsekvens:

Manglende lekkasjestopper i rom uten sluk eller vanntett gulv øker risikoen for omfattende vannskader ved lekkasje. Skader kan utvikle seg raskt og medføre betydelige følgeskader på gulv, innredning og tilstøtende konstruksjoner, samt økte utbedringskostnader.

Tiltak:

Det anbefales å installere lekkasjestopper (Aquastop) med sensorer og magnetventil på kjøkken, tilpasset eksisterende vanninstallasjoner, i henhold til gjeldende regelverk.

Ventilasjon

Ikke alle rom i boligen er utstyrt med friskluftventiler, noe som medfører begrenset ventilasjon og kan påvirke luftkvaliteten negativt.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Når en bolig er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneklime, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet og har påvist begrenset effekt.

Det er påvist forhøyde fuktverdier i kjeller (som tyder på begrenset effekt av drenering).

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet og effekten vurderes som begrenset, øker risikoen for fuktinntrengning mot konstruksjoner under terreng. Påvist fukt i rom under terreng indikerer at dreneringen ikke lenger fungerer tilfredsstillende, noe som over tid kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og innvendige bygningsdeler. Kostander knyttet til utbedring må påberegnes for å tilfredstille funksjonskravene til byggverk.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere fornyelse eller utbedring av dreneringssystemet for å redusere fuktpåvirkning mot bygget. Tiltak bør sees i sammenheng med eventuell utvendig fuktsikring av grunnmur og terrengforhold, og utføres i henhold til gjeldende TEK.

Grunnmur og fundamenter

Noe avflassing av utvendig puss/maling.

Grunnmuren har høy alder og har vært eksponert for klimapåkjenninger og naturlig slitasje over tid.

Dette kommer til uttrykk gjennom mindre overflateavskallinger og misfarging ned mot terreng.

Slike forhold er vanlig for eldre konstruksjoner og skyldes langvarig påvirkning fra fukt,

temperatursvingninger og eventuell bevegelse i omkringliggende masser.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

For bygg fra denne perioden, hvor det normalt ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt mot grunnen, kan fukt fra byggegrunn trekke opp i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan dette bidra til avflassing av puss/maling og misfarging ned mot terreng. De observerte overflateskadene vurderes å være forenlige med alder, naturlig slitasje og langvarig klimapåvirkning, og er vanlig for eldre grunnmurer.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig visuell oppfølging og vedlikehold av grunnmuren, herunder lokal utbedring av avskallet puss og overflatebehandling der dette er hensiktsmessig. Ved større rehabilitering kan det vurderes tiltak for å redusere fuktpåvirkning fra grunnen.

TG3

Utekjeller

Det er vanninntrengning fra omkringliggende terreng i utekjeller.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Vanninntrengning fra omkringliggende terreng i utekjeller medfører økt fuktbelastning på konstruksjoner mot grunnen. Dette kan over tid føre til fuktskader, misfarging, lukt og redusert brukbarhet av rommet. Dersom forholdet vedvarer, kan også materialer og overflater brytes ned - spesielt de som ligger mot grunnmur.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak for å redusere fuktpåvirkning fra terreng, for eksempel forbedring av drenering, terrengfall bort fra bygget eller utvendig fuktsikring av konstruksjoner.

TGIU

Underetasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da vegg i våtsone er mot yttervegg / soner som ikke er egnet for hullboring).

Det ble foretatt fuktsøk på enkelte steder inne i badet.

Ingen unormale verdier ble registrert.

Fuktsøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Terrengforhold

Terrengforhold er ikke mulig å vurdere fullt ut grunnet snø på befaringstidspunktet.

Konsekvens av manglende vurdering:

Når terrengforholdene ikke lar seg fullt ut vurdere på grunn av snø på befaringstidspunktet, kan forhold som fall fra bygning, lokale forsenninger og

drenerende evne ikke bekreftes. Eventuelle forhold som kan påvirke avrenning av overflatevann og fuktbelastning mot bygget kan derfor ikke utelukkes.

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygget for å lede overflatevann, herunder overvann og takvann, vekk fra veggliv. Der det benyttes relativt vanntette overflatemasser, reduseres mengden vann som infiltrerer grunnen nær bygget.

Terreng bør planeres med fall utover fra byggverket, normalt minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggliv. Der terrengforholdene gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak som fall langs vegg, avskjæringsgrøfter eller tilsvarende benyttes.

Opplysningene er av generell informativ karakter. Faktiske fallforhold, massetyper, drenering og utførelse er ikke kontrollmålt eller teknisk vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befarings.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak:

Det er behov for tiltak.

AVVIK - Radon

Konsekvens:

Når det ikke er foretatt radonmålinger og bygget heller ikke er utført med radonsperre, er det usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen. Eventuelt forhøyede verdier kan ikke utelukkes, og dette kan over tid ha helsemessig betydning for beboere.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i aktuelle oppholdsrom.

AVVIK - Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp ned til kjeller (fallhøyde over 50 cm)

Konsekvens:

Når det ikke er montert rekkverk på innvendig trapp med fallhøyde over 50 cm, foreligger det økt risiko for fall og personskade ved bruk av trappen.

Tiltak:

Det anbefales å montere rekkverk på trappen slik at sikkerheten ivaretas i henhold til gjeldende TEK.

Tiltaket bør gjennomføres snarest av hensyn til personsikkerhet.

AVVIK - Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Det er ikke brannhemmende gips mot nabo på loft.

Konsekvens:

Manglende brannhemmende kledning mot nabo på loft innebærer at branncelleinndelingen ikke tilfredsstillers dagens krav. Dette kan medføre at brann og røyk kan spre seg raskere mellom boenheter ved en eventuell brann, noe som reduserer personsikkerheten og kan øke skadeomfanget.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende brannskille mot nabo ved bruk av brannhemmende materialer, for eksempel branngips

AVVIK - Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav, samt rekkverkshøyder er under dagens forskrifts krav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens:

Når rekkverket på veranda og i utvendige trapper er lavere enn dagens krav, reduseres sikringen mot fall. HMS vurderes opp mot dagens krav.

Tiltak:

Det anbefales å tilpasse eller erstatte rekkverket slik at høyden tilfredsstillers dagens krav etter gjeldende TEK.

Sammendrag selgers egenerklæring

Utførte arbeider og oppgraderinger:

2015: Totalrenovering og tilbygg av tomannsbolig (eks. kjeller), inkl. nytt elektrisk anlegg, vann og avløp, membraner og sluk. Installasjon av ny vedovn.

2018: Elektriske arbeider (utelamper, LED-reparasjoner).

2023: Totalrenovering av kjeller inkl. vaskerom med dusj og toalett, nytt elektrisk anlegg, elbillader, rørarbeid.

2025: Totalrenovering av vestfasade (skraping, grunning, maling), installasjon av 16A kurs til komfyr.

Alle membraner og tettesjikt i våtrom er fornyet i 2015 og 2023.

Tilstand og kjente forhold:

Ingen kjente skader på bad/våtrom, vinduer eller tak.

Fukt/vanninntrengning: Utekjeller har vanninntrengning fra terreng, sannsynligvis mangelfull drenering. Ikke utbedret.

Tak og takrenner rengjort og optimalisert i 2025.

Ingen kjente skader på elektrisk anlegg, ildsted, ventilasjon eller tekniske installasjoner.

Kjelleren totalrenovert i 2023, loft uinnredet.

Godkjenninger:

Ferdigattest for tilbygg datert 12.05.2017.

Kjellerom er godkjent som soverom (to rømningsveier og dagslys), men endring av bod til soverom kan kreve bruksendring.

Eiendom og omgivelser:

Ingen kjente reguleringsplaner, kommunale pålegg eller konflikter.

Ingen kjente skaderapporter eller radonmålinger.

Eiendommen har garasje/carport, ingen kjente feil.

Ekstra informasjon:

Boligen har Norgespris på strøm (fastpris 50 øre/kWh til 31.12.2026).

Mulig krav til bruksendring ved endring av bod til soverom.

Innhold

Velkommen til Kleivveien 57A, en gjennomført og innbydende tomannsbolig som kombinerer klassisk sjarm med moderne komfort.

Dette er en bolig som virkelig føles som et hjem, med varme materialvalg, smarte romløsninger og en atmosfære som inviterer til både hverdagsro og hyggelige sosiale sammenkomster.

Allerede i stuen møtes du av et lyst og luftig preg, der store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en behagelig romfølelse. Den åpne løsningen mot spiseområdet gjør dette til boligens naturlige samlingspunkt, perfekt for hyggelige middager, barnebursdager og rolige søndager med familie og venner.

Spiseplassen ligger idyllisk til med utsyn mot uteområdet og har god plass til langbord. Det stilrene kjøkkenet byr på praktiske løsninger og rikelig med skaplass, slik at både hverdagsmiddager og helgens selskaper blir en glede å tilberede.

Boligen har flere fine soverom med rolige fargetoner og godt lysinnslipp. Hovedsoverommet gir en følelse av hotellkomfort, med plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Barnerommene er lyse og lekne, med fleksible løsninger som passer både små og større barn, perfekte rammer for både søvn og lek.

Badet fremstår moderne og tidløst med flislagte overflater, dusjløsning og god belysning. I tillegg har boligen et praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt god plass til oppbevaring, en detalj som gjør hverdagen enklere og mer effektiv.

I underetasjen finner du et stort og fleksibelt oppholdsrom som i dag brukes som kombinasjon av lekerom, treningsrom og TV-stue. Enten du drømmer om hjemmekino, treningsrom, lekeområde eller kjellerstue, gir dette rommet deg friheten til å forme boligen akkurat slik du ønsker. Her finnes også rom som i dag benyttes som soverom og god lagringsplass, perfekt for den voksende familien. Kjelleretstuen og soverommet er byggemeldt som sekundærrom iht. seksjoneringstegningene og er således ikke til bruk for varig opphold.

Boligen har enerett til uteområdet som omkranser boligen. Her har man carport og biloppstillingsplass på framsiden samt veranda, markterrasse og hageareal på baksiden. Her kan man sitte ute før påske i et lunt solhjørne og utover lange sommerkvelder, det er plass til både sofagruppe og spisebord. Plenen er akkurat stor nok til et slag badminton eller småfotball uten at man må bruke hele søndagen på plenklipp. Tomten er omkranset av bringebærbusker som høster masse fantastiske Asker-bær på sensommeren.

Alt i alt er dette en bolig som treffer rett i hjertet: lun, funksjonell og med en planløsning som fungerer like godt i dag som i årene som kommer. Beliggenheten er rolig og attraktiv, med kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport og servicetilbud. Her ligger alt til rette for en trygg og komfortabel familiehverdag.

Standard

Boligen har ila. eiertiden fått ny planløsning, tilbygg på 15. kvm med nytt soverom i 2. etasje og kjøkkendel i første etasje, bad i hver etasje samt oppgraderte overflater. Kjellerstuen og soverommet i kjelleren er ikke byggemeldt som rom til varig opphold og bruksendring er ikke gjort av nåværende eier. Bruken av rommene er derfor i strid med det byggemeldte bruksområdet.

Utekjeller med tilgang fra kjelleretasjen og fra utsiden av boligen på ca. 11,5 kvm. Arealet er ikke måleverdig grunnet takhøyde under 190 cm.

Det er etablert skittentøyssjakt som går fra hovedbad i 2. etasje, til vaskerommet i kjelleren. Det er også en luke i entréen som kobler seg på sjakten, så man kan "kaste" ned skitne uteklær til vaskerommet derfra også.

Det er avtalt i sameiet har sameierne har enerett til uteområdet rundt hver sin seksjon, herunder hagearealet som omkranser boligen og arealet der carporten og inngangspartiet ligger.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3 er gjenfortalt under punktet "byggemåte" i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Tilbehør som ikke medfølger boligen.

1. Skinnebelysning og tilhørende transformatorer i soverom kjeller og alle soverom i andre etasje.
2. Veggmonterte nattbordslamper i soverom kjeller.
3. Speil i kjellerstue.
4. Hvitevarer i bad/vaskerom kjeller.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør som legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

2015: Tilbygg og totalrenovering av tomannsbolig (eks. kjeller). Alle membraner, tettesjikt og sluk i 1. og 2. etasje fornyet. Installasjon av ny rentbrennende vedovn. Fornyng av elektrisk anlegg.

2018: Montering av utelamper og reparasjon av innvendig LED-belysning.

2023: Totalrenovering av kjeller inkl. vaskerom med dusj, toalett og opplegg til vask/tørk. Nye membraner, tettesjikt og sluk i kjeller. Opplegg for vann til kjøleskap.

Totalrenovering av elektrisk anlegg i kjeller, installasjon av elbillader i carport. Bytte av defekte panelovner under garanti. Rørleggerarbeid i kjeller.

2025: Totalrenovering av vestfasade inkl. nye vindus- og dørbeslag, skraping til originalt treverk, grunning og maling (3 strøk). Installasjon av 16A kurs til komfyr. Optimalisering av takrenners plassering og utløp.

2026: Gulvslip og lakking av tregulv i stue, spisestue og trappegang 1. etasje. Ny kjøkken benkeplate av heltre bjørk.

Modernisert/Påkostet år

2025

Parkering

Eiendommen har carport med elbil lader og et areal som passer til en større bil.

Solforhold

Boligen vender i alle himmelens retninger, så her har man sol hele dagen.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

81467385

Radonmåling

Det er ikke kjent at det er utført radonmåling på eiendommen, verken av nåværende eller tidligere eiere.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind forsikring leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen blir oppvarmet med panelovner (elektrisk oppvarming). Det er installert en rentbrennende vedovn i 1. etasje. Ildsted i kjelleretasje. Feier var sist på besøk i 2025, ingen avvik funnet.

Info strømforbruk

Boligen har Norgespris på strøm (fastpris 50 øre/kWh til 31.12.2026).

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 11 200 000

Kommunale avgifter

Kr 16 883

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Snømåking og strøing er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det er pdd. ikke eiendomsskatt i Bærum kommune.

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 2 170 313

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 8 681 253

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Det gjøres oppmerksom på endringer i fastsettingen av formuesverdi. Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning. Interessenter blir oppfordret til å gjøre undersøkelser på hvordan fremtidige endringer vil bli på eiendommen.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» og "Kommunale avgifter", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett, m.v.

Info vannavgift

Inkludert i kommunale avgifter. Se vedlegg til salgsoppgaven.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/57

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Fellesutgifter: kr. 1.025,-

Snøbrøyting, strøing: kr. 220,-

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 245

Andel fellesformue

Kr 12 782

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Søråsen boligsameie

Organisasjonsnummer

986 768 645

Om sameiet

Søråsen boligsameie er et seksjonert sameie bestående av 57 seksjoner og omfattet eierseksjonslovens bestemmelser.

Inntekter:

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 699 700,-

Kostnader:

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 643 260,-.

Resultat:

Resultatet for 2024 inklusive finansielle inn- og utbetalinger gav et overskudd på kr. 71 141,-. Dette ble overført til egenkapital.

Budsjett:

Det er ikke i opprettet budsjett for 2025.

Omløpsmidler:

Sameiet hadde pr. 31.12.2024 kr. 777 309,- i omløpsmidler.

--Hentet fra regnskapet 2024--

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å

gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjenning foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjenning ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

ABBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 18, bruksnummer 100, seksjonsnummer 35 i Bærum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/18/100/35:

24.07.1968 - Dokumentnr: 304537 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. tilbygg til våningshus

Overført fra: Knr:3201 Gnr:18 Bnr:100

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1969 - Dokumentnr: 309395 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje

Overført fra: Knr:3201 Gnr:18 Bnr:100

Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1971 - Dokumentnr: 308707 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje

Overført fra: Knr:3201 Gnr:18 Bnr:100

Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1988 - Dokumentnr: 13334 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1988 - Dokumentnr: 33997 - Rettigheter iflg. skjøte
Plikt til medlemskap i Søråsen boligsameie.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3201 Gnr:18 Bnr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1989 - Dokumentnr: 1613 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje
Overført fra: Knr:3201 Gnr:18 Bnr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1988 - Dokumentnr: 22038 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/57
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 057 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1260542 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:18 Bnr:100 Snr:35

01.01.2024 - Dokumentnr: 30359 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:18 Bnr:100 Snr:35

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for dokumentert fra 16.10.1950
Det foreligger ferdigattest for tilletelse med evt. senere tillegg datert fra 11.05.2017

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.10.1950.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ihht. Seksjoneringsbegjæringen, er det kun vaskerommet og trapperommet som er byggemeldt som rom for varig opphold. Det som i dag benyttes som soverom og kjellerstue er byggemeldt som sekundærrum (bod). Originale byggetegninger er ikke mulig å oppdrive i kommunens arkiver. Konferer megler for mer informasjon. Kjellerom er ikke godkjent som soverom, men er tilfredsstillende i forhold til krav til rømning ved brann. Endring av rom tidligere definert som bod kan kreve søknad om bruksendring.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Byggesak - 2025/14758

Sakstype: Byggesak

Beskrivelse: Kleivveien 54 - svømmebasseng

Saksstatus: Under behandling

Byggesak - 2018/4723

Sakstype: Byggesak

Beskrivelse: Gjøttesveien 9 A - tilbygg - innbygging av terrasse

Saksstatus: Under behandling

Byggesak - 2024/3851

Sakstype: Byggesak

Beskrivelse: Kleivveien 53 A - påbygg - bruksendring - fasadeendring Seksjonsnr. 32

Saksstatus: Under behandling

Byggesak - 2017/11793

Sakstype: Byggesak

Beskrivelse: Kleivveien 50 B - bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel

Saksstatus: Under behandling

Byggesak - 2024/29364

Sakstype: Byggesak

Beskrivelse: Søråsen 13 - ombygging og tilbygg

Saksstatus: Under behandling

Byggesak - 2025/32579

Sakstype: Byggesak

Beskrivelse: Ballerud Hageby - felt oGS2/oGS3 - offentlig gang- og sykkelvei

Saksstatus: Under behandling

Adgang til utleie

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

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

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

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise

budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

11 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

280 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

281 390 (Omkostninger totalt)

298 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

301 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

11 481 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

11 498 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

11 501 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 281 390

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke

tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 2 490,- pr visning. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 34 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner
martin.ommundsen@aktiv.no
Tlf: 906 42 614

Ansvarlig megler bistår av

Richard Dante
Partner / Eiendomsmeglerfullmektig
richard.dante@aktiv.no
Tlf: 917 43 074

Marianne Falmark Andersen
Eiendomsmeglerfullmektig
marianne.falmark.andersen@aktiv.no
Tlf: 454 33 494

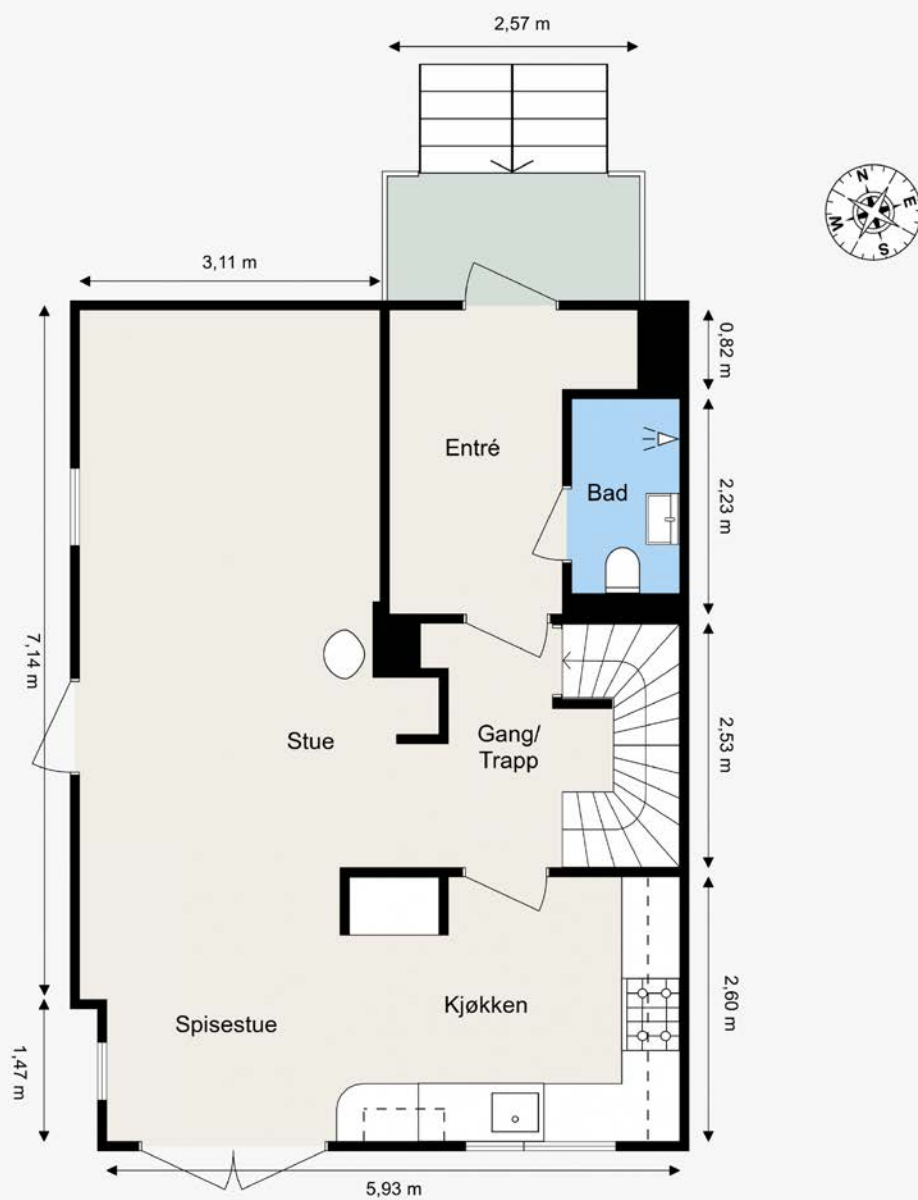
Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

24.01.2026





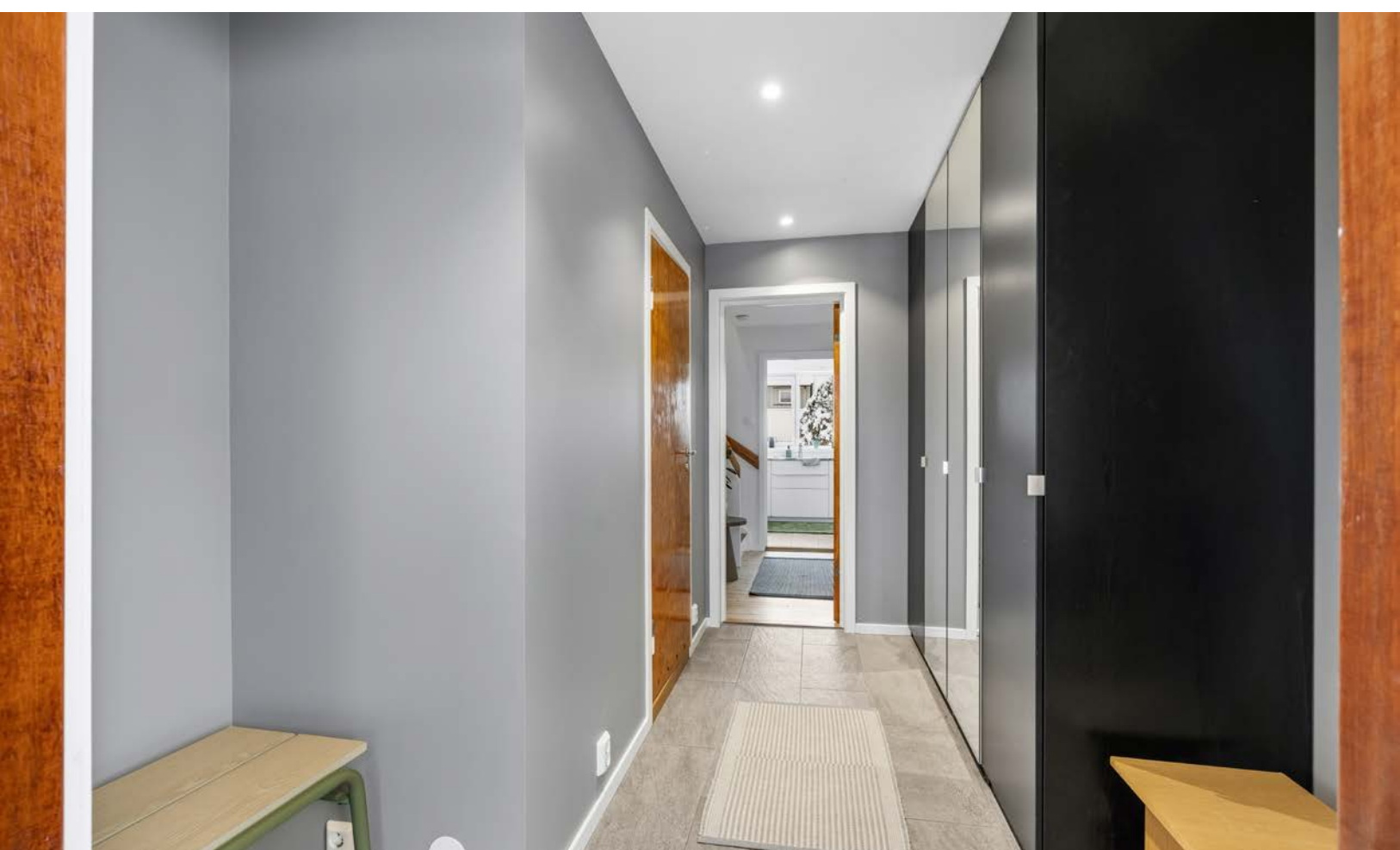
1. Etasje
Kleivveien 57A



Lars Erik Haga
Takstingeniør
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan
forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





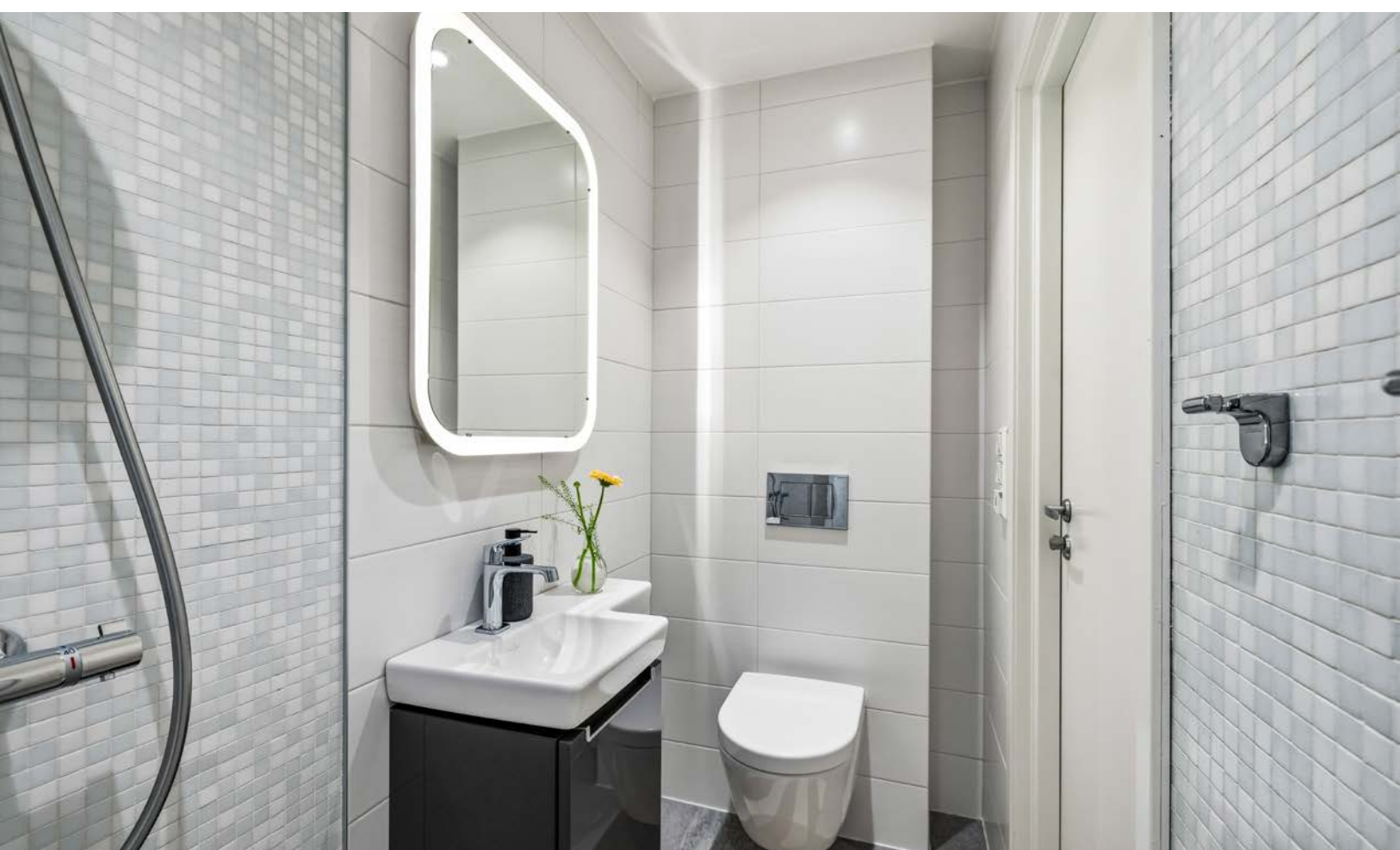


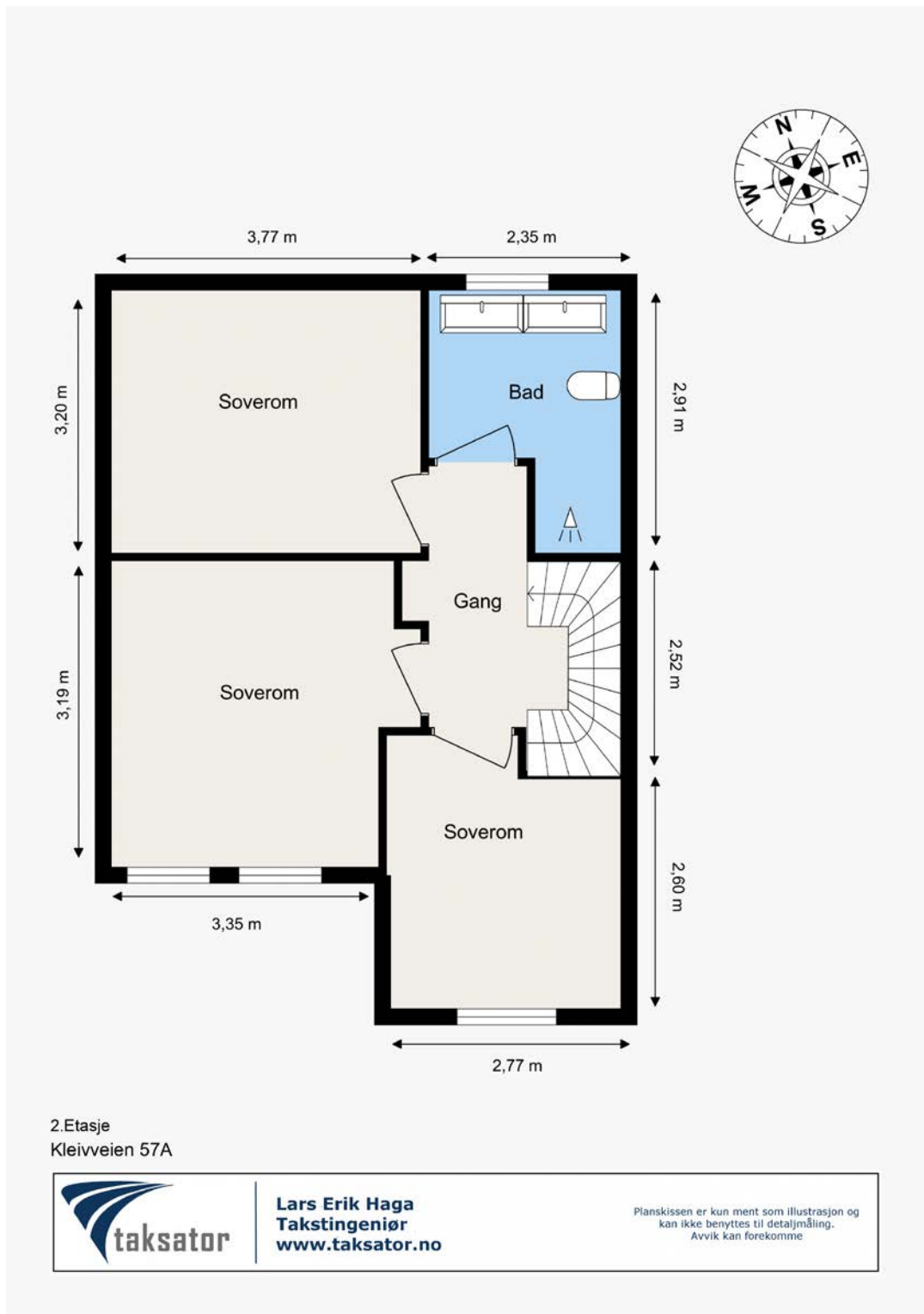








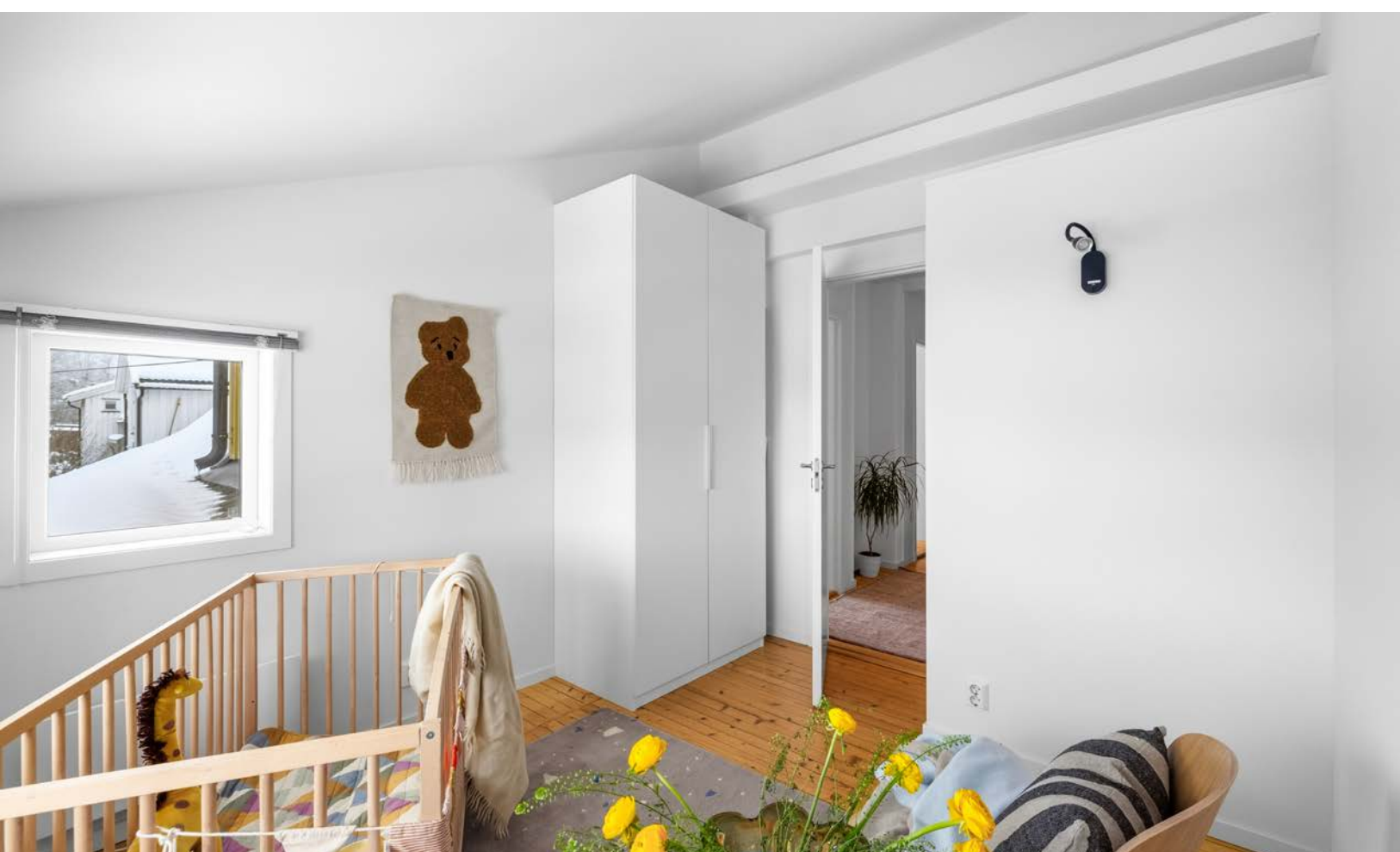




Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.













Kjeller
Kleivveien 57A



Lars Erik Haga
Takstingenør
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.























Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Kleivveien 57A , 1356 BEKKESTUA

📖 BÆRUM kommune

gnr. 18, bnr. 100, snr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 15.01.2026

Rapportdato: 20.01.2026

Oppdragsnr.: 22030-26015

Referansenummer: AG6299

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig

Lars Erik Haga Kåsin

leh@taksator.no

970 45 940

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 • 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig over flere plan.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.
Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner.
Utvendig stående kledning med panel.
Grunnmuren er oppført i betong fra byggeåret

Boligen er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Elektrisk oppvarming, samt peis i stuen.

Utgang fra stue til veranda.
Verandaen er målt til ca 12 m².

Våtrom -> 2. Etasje -> Bad
Flislagt baderom fra 2015, i følge eier.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende dobbel servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Åpent dusjhjørne, sluk i sone, regnfallsdusj og termostattyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Våtrom -> 1. Etasje -> Bad
Flislagt baderom fra 2015, i følge eier.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Åpent dusjhjørne, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostattyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Våtrom -> Underetasje -> Bad/vaskerom
Baderom fra 2023, i følge eier.
Skap med glatte, fabrikkklakkerte fronter og laminat benkeplate.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med svingdør, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostattyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

IKEA kjøkkeninnredning.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.
Heltre benkeplate nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via downlights under overskap.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for komfyr m/induksjonstopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig over flere plan.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ihht. Seksjoneringsbegjæringen som er opplyst av megler, er det kun vaskerommet i kjeller som er byggemeldt som rom for varig opphold.
Originale byggetegninger er ikke mulig å oppdrive i kommunens arkiver.

Soverom i kjeller ikke er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

Det er registrert takhøyder under 2,0 m i kjeller.

- Soverom ble på flere steder målt til ca 199 cm.
- Baderom ble målt til ca 198 cm.

Dette tilfredsstiller ikke minimumskrav til rom for varig opphold, heller ikke for eldre bygg. Rommene kan således ikke anses som godkjente oppholdsrom.
- Kjellerstue ble ved stikkprøvemåling målt til ca 200cm (godkjent).

KRAV:

Godkjent takhøyde i kjeller avhenger av om det er for varig opphold (stue, soverom) eller ikke-varig opphold (bod, vaskerom), og når boligen er bygget: For nye boliger (etter 2011) er kravet 2,4 m for varig opphold og 2,2 m for øvrige rom; for eldre bygg er kravene lavere (2,0 m for varig opphold), men man bør sikte mot 2,2 m (ikke-varig) eller 2,4 m (varig) for god bokvalitet.

Arealer

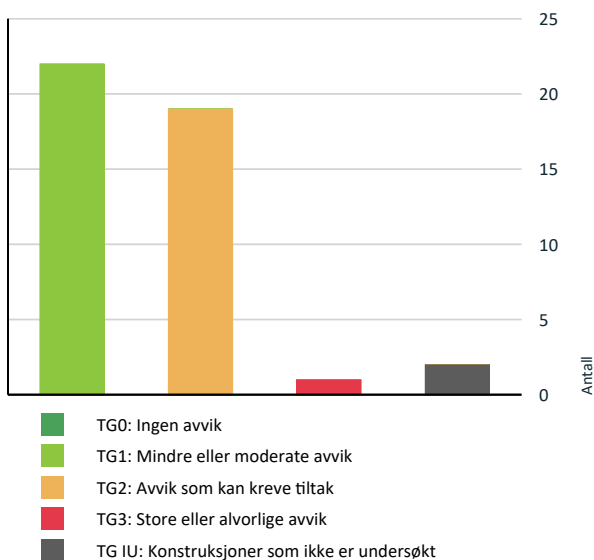
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

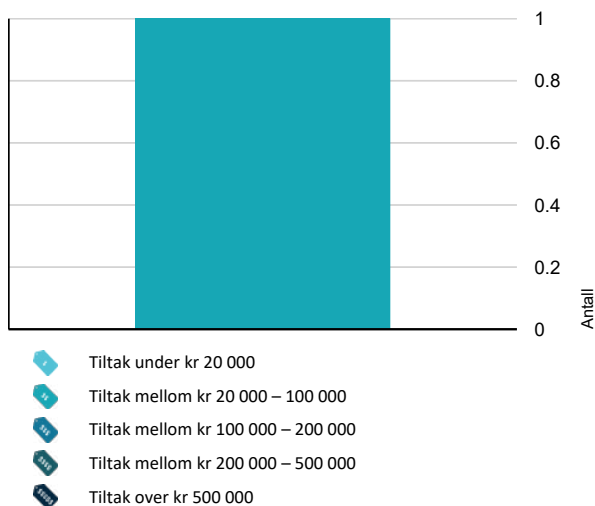
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringsstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringsstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningssetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, svømmebasseng, støttemurer og lignende fysiske konstruksjoner utenfor selve boligen tilstands vurderes ikke. Opplistingen er ikke uttømmende.

Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift, samt uttalelse fra Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.

Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.

Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!

Takstrappen er en viktig del av avtalegrunnlaget. Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig over flere plan.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utekjeller

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Verandadør(er) & kjellerdør

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater - fliser på kjøkken/entré

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



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

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
 - ⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
 - ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
 - ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
 - ⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
 - ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
 - ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
 - ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
-

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG OVER FLERE PLAN.



Byggeår

1951

Anvendelse

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner, tekkt med takstein.

Tak (takkonstruksjon og taktekking) er inspisert fra bakkenivå. På befaringstidspunktet var taket snødekt, og det var derfor ikke mulig å foreta visuell kontroll av takflater, detaljer eller eventuelle avvik. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsel på taket eller inspeksjon fra stige. Arbeid i høyder over 2,0 meter omfattes av kravene i forskrift om utførelse av arbeid (§ 2-22 og § 6-5), som stiller krav til sikring ved arbeid i høyden. Nødvendige sikringstiltak for sikker adkomst til taket er ikke etablert.

Eier opplyser:

"Taket er delvis tekktet om i forbindelse med tilbygget i 2015.

Hele sørsiden av taket er lagt på nytt."

Denne delen av taket tildeles TG1.

Ved øvrig bygningsdeler legges byggeår til grunn i vurdering. I beskrivelsen av avvik nedenfor, tas det derfor stilling til resterende el av taket. Det opplyses også at det ved bygging av tilbygget, ble brukt opp igjen eldre takstein der det var hensiktsmessig da de var intakt.

Tilstandsgrad er derfor fastsatt utelukkende basert på alder iht NS3600.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1) Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

2) Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens av manglende vurdering:

Som følge av dette er inspeksjonen begrenset til forhold som er synlige fra bakkenivå, og snødekke medfører ytterligere begrensninger i muligheten til å vurdere takets tilstand. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra bakkenivå. Snødekke gjør det ikke mulig å avdekke eventuelle avvik. Forhold som kun lar seg avdekke ved fysisk adkomst til taket, herunder ferdsel på takflaten, løft av takstein eller nærmere inspeksjon av detaljer, er ikke vurdert grunnet HMS.

1)

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen, øker sannsynligheten for slitasje og redusert funksjon over tid. Dette kan gi økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning dersom materialene svekkes, særlig ved værpåkjenninger.

Tiltak:

Taktekingen bør følges opp gjennom jevnlig kontroll og vedlikehold. Ved fremtidig rehabilitering eller dersom det oppstår tegn til lekkasje, bør utskifting av taktekingen

2)

Konsekvens:

Når undertaket har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, er det økt risiko for at materialene har redusert motstand mot fukt. Ved eventuelle lekkasjer i yttertaket kan undertaket i mindre grad fungere som en sikkerhetsbarriere, noe som kan føre til fuktpåvirkning av bakenforliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Ved fremtidig utskifting eller større vedlikehold av taktekingen bør undertaket åpnes og kontrolleres. Basert på tilstand bør undertaket enten beholdes, utbedres lokalt eller skiftes ut, slik at hele takkonstruksjonen får en dokumentert og funksjonell oppbygning i tråd med gjeldende TEK.

Nedløp og beslag

Takrenner, -nedløp og beslag i stål.

Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Stigetrinn for adkomst til pipeløp er montert.

Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Når det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, kan snø og is rase ukontrollert ned ved værskifte. Dette kan innebære risiko for skade på personer eller bygningsdeler under takutspringet.

Tiltak:

Det kan vurderes å montere snøfangere på utsatte takflater der ferdsel, adkomst eller opphold forekommer under taket.

Vedlikehold:

Takrenner, nedløp og beslag er spesielt utsatt for klimapåkjenninger gjennom året. De ulike årstidene medfører belastninger som krever regelmessig vedlikehold. For å sikre funksjonalitet og forlenge levetiden til disse bygningsdelene, er det nødvendig å utføre jevnlig vedlikehold.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner.

Utvendig stående kledning med panel.

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjennning.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1) Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

2) Stedvis noe værslitt panel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1)

Konsekvens:

Når det er ingen eller begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, kan fukt bli stående i konstruksjonen over tid.

Dette kan redusere uttørking og øke risikoen for fuktrelaterte skader, som misfarging, råte eller redusert levetid på kledningen.

Tiltak:

Funksjonsforskriften virker likevel å være ivarettatt, da det ikke synlige tegn til unormale symptomer via en visuell inspeksjon på befaringstidspunktet. Dersom det skulle utvikles skader med tiden (ikke unormalt med tiden), anbefales å bedre lufting i nedre del av kledningen, slik at konstruksjonen får bedre mulighet for uttørking.

2)

Utvendig panel på en eldre bolig krever jevnlig vedlikehold, inkludert rengjøring, maling eller beising, for å beskytte mot værskader og bevare boligens utseende og struktur. Enkelte bord kan med tiden forverres, og utskiftninger må påberegnes.



Værslitt panel

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Loftet er et uinnredet kaldloft med bærende trekonstruksjoner og synlig undertak av tre.

Det er pipe/skorstein som går gjennom loftet.

Loftet benyttes i hovedsak til lagring.

Det er lav takhøyde og begrenset fremkommelighet, og er derfor hovedsaklig innsisert fra loftluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert eldre fuktskjolder og misfarging på pipe og tilstøtende konstruksjoner.

Forholdet kan indikere tidligere fuktpåvirkning. Alder på undertaket og konstruksjonene stammer fra byggeår, og det kan derfor ikke fastslås når misfarging har oppstått. Det ble foretatt fuktmåling på enkelte steder med pigg i treverk, uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier på de stedene som var tilgjengelig fra loftstige.

Begrenset undersøkelse (NS 3600):

Undersøkelsen er gjennomført som visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler fra loftstige. Loftet har lav takhøyde, begrenset fremkommelighet og omfattende lagring, noe som har medført at deler av konstruksjonene, herunder undertak, yttertakets underside og enkelte overganger, ikke har vært mulig å inspisere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

De observerte misfargingene gir usikkerhet knyttet til om det tidligere har vært fuktpåvirkning i området. Selv om det ikke er påvist forhøyede fuktverdier på tilgjengelige målepunkter, kan forhold som ikke var tilgjengelige for inspeksjon ikke vurderes. Konstruksjonen er typisk for sin tid med tanke på byggeår. Skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:

Forholdet bør følges opp over tid med visuell kontroll. Dersom det oppstår nye misfarging, fuktmerker eller andre endringer, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Ved fremtidig takarbeid eller bedre tilgang til loftet anbefales kontroll av pipegjennomføring



TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med ulike produksjonsår. Enkelte er merket med 1983, 1993 & 2014. Enkelte har ikke merking.

PS:

Vinduer fra 2014 tildeles TG1.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindusglass fremstod som hele på befaringdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer. Det ble derimot registrert enkelte vinduer som subbet mot karm.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.

Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringdag.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer. Vinduer som subber mot karm bør justeres.

Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.

På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Ytterdør i treverk.
Døren er utstyrt med glassfelt.

Ved kjøkken:
Verandadør med trerammer og isolerglass.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Verandadør(er) & kjellerdør

Verandadør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1976.

Kjellerdør med treramme.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er over 20 år gammel og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Når dørene er over 30 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, må det påregnes at den har noe svakere isolerende egenskaper enn nyere dører. Over tid kan det også forekomme økt luftlekkasje og aldersrelatert slitasje, for eksempel i hengsler, låsemekanismer, pakninger, terskel og glass. På befaringstidspunktet vurderes døren å fungere som forutsatt.

Tiltak:

Døren bør følges opp gjennom normalt vedlikehold, herunder justering av beslag og kontroll av pakninger og terskel. Ved fremtidig rehabilitering eller dersom funksjon eller tetthet forringes, bør utskifting til nyere balkongdør vurderes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til veranda.
Verandaen er målt til ca 12 m².

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Verandaen var snødekt på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Når verandaen var snødekt på befaringstidspunktet, har det ikke vært mulig å inspisere alle overflater, detaljer og konstruksjonsdeler. Eventuelle skader, slitasje eller forhold som kan påvirke funksjon og tilstand, kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen er begrenset til synlige deler, og skjulte forhold kan forekomme uten at dette er avdekket ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skader i teglmurt rekkverk på veranda. Flere teglsteiner er sprukket, avskallet eller mangler helt, og det er stedvis åpne fuger med synlig nedbrutt materiale. Skadene fremstår som forenlige med langvarig fukt- og frostpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Skader i teglmurt rekkverk, med sprukne, avskallede og manglende teglsteiner samt åpne fuger, kan over tid føre til ytterligere nedbrytning. Dette kan gi redusert stabilitet i rekkverket og økt risiko for at løse deler faller ned, særlig ved fortsatt fukt- og frostpåvirkning.

Tiltak:

Det anbefales å utbedre skadede partier ved utskifting av ødelagte teglsteiner og reparasjon av fuger, slik at rekkverket igjen fremstår stabilt og beskyttet mot videre fuktinntrengning.



Andre utvendige forhold

Bygningen stod ferdig i 1951, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse. Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold. Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Utekjeller

Boligen har utekjeller utenfor kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vanninntrengning fra omkringliggende terreng i utekjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Vanninntrengning fra omkringliggende terreng i utekjeller medfører økt fuktbelastning på konstruksjoner mot grunnen. Dette kan over tid føre til fuktskader, misfarging, lukt og redusert brukbarhet av rommet. Dersom forholdet vedvarer, kan også materialer og overflater brytes ned - spesielt de som ligger mot grunnmur.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak for å redusere fuktpåvirkning fra terreng, for eksempel forbedring av drenering, terrengfall bort fra bygget eller utvendig fuktsikring av konstruksjoner

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNSENDIG

Overflater

Gulv:

Flislagt gulv på baderommene, entré og kjøkken.
Ellers heltregulv, laminat og behandlet betonggulv i kjeller.

Gulvvarme (kabler) på bad.

—

Vegger:

Flissatte vegger på badrom.
Ellers glatte, malte veggflater, malt mur og panel.

—

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

2.Etasje:

Takhøyden ble i gang v/trapp målt til ca. 2,49 m.

1.Etasje:

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,37 m.

Kjeller:

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2 m (1,99 på sov).

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

Det er blant annet registrert sprekker i vegger i skap i kjellerstue. Avvikene er av estetisk karakter, og bruksfunksjonen er ikke påvirket. TG1 omfatter også "mindre avvik".

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, 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. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på badrom er vurdert separat under punktet "Badrom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport



Kosmetiske sprekker



Kosmetiske sprekker

TG 2 Overflater - fliser på kjøkken/entré

Flislagt gulv på kjøkken og i entré.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bom (hulrom) under fliser.

Løse fliser i entré.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Bom (hulrom) og løse fliser i kan gi redusert stabilitet i gulvoverflaten. Over tid kan flisene løsne ytterligere, sprekke eller gi ujevn gangflate, noe som kan påvirke både brukskvalitet.

Tiltak:

Det anbefales å ta opp berørte fliser og kontrollere underlaget for tilstrekkelig heft og planhet. Underlaget bør utbedres ved behov før flisene legges på nytt med egnet lim og korrekt utførelse. Tiltaket kan utføres som en lokal reparasjon.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.

Gulv mot grunn i betong.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom pr etasje).

Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis lokale skjevheter.

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.

Tilstandsrapport

2.Etasje:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 16 mm gjennom hele rommet på et av soverommene.
Det ble ikke målt planavvik utover gjeldende standard på det andre soverommet (13 mm).

1.Etasje:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 11 mm over en lengde på 2 meter i stuen.
Det ble ikke målt planavvik utover gjeldende standard i entré (3 mm).

Kjeller:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 10 mm over en lengde på 2 meter på soverom.
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom hele rommet i kjellerstuen.

Stedvis noe knirk.

Spesielt noe skjevheter i gulv rundt peis.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).

Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.
Planavvik kan i mindre grad påvirke rommets bruk/møblering og opplevde komfort.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater.

For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

TG 1 Pipe og ildsted

Frittstående vedovn i stuen.

Vedovnen står på en glassplate som fungerer som en gnistfanger og beskytter gulvet mot glør og aske.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Eier opplyser at det ble foretatt kontroll av feier for ca et år siden, og at alt var i orden.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.

Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er etablert utforede veggkonstruksjoner i rom i kjeller.

Utforede yttervegger under terreng anses generelt som en utsatt konstruksjon, da bakomliggende konstruksjonsløsning ikke er synlig eller tilgjengelig for fullverdig inspeksjon.

Dette begrenser muligheten for visuell kontroll av symptomer på eventuell svikt i fuksikring.

Videre kan slike konstruksjoner være uheldige med hensyn til risiko for kondens og fuktakkumulering inne i veggkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble utført hulltaking i nedre del av yttervegg i hjørne på soverom.

Det ble registrert forhøyede fuktverdier, målt til ca. 20,1 vektprosent, hvilket ligger noe over normalt referansenivå.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, kan allerede muggsoppen være dannet.

Det ble ikke observert unormale avvik på synlige overflater eller panel på vegger i området på befaringstidspunktet.

For bygningens byggeår er det typisk at kapillærbrytende sjikt, eksempelvis plast mot byggegrunn, ikke er etablert, noe som kan medføre at fukt fra grunnen kan trekkes opp i konstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Det er påvist forhøyede fuktverdier i utforet veggkonstruksjon i kjeller. Dette indikerer at veggen er utsatt for fuktpåvirkning, enten fra grunnen eller som følge av begrenset uttørring i konstruksjonen. I utforede vegger under terreng kan fukt bli liggende skjult over tid, noe som kan øke risikoen for kondens, lukt, soppvekst og nedbrytning av materialer. Skjulte skader kan ikke utelukkes basert på befaring og punktmåling alene.

Kostander knyttet til utbedring må påberegnes for å tilfredstille funksjonskravene til byggverk.

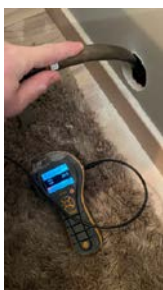
Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales, iht NS3600.

Det anbefales å følge opp forholdet med nærmere vurdering av fuktforholdene, herunder årsak og omfang.

Tiltak kan innebære forbedring av drenering, redusert fuktbelastning mot grunnmur eller endring av veggoppbygging til en mer fuksikker løsning.

Forholdet må ses i sammenheng med drenering og terrengfall fra bygningen.



TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp mellom etasjene.

—

Det ble ikke registrert unormale avvik utover det som kan forventes som følge av normal bruksslitasje og alder (med unntak av rekkverk).

Trappen i seg selv vurderes å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet med tanke på stabilitet.

Tilstandsgrad er fastsatt basert på en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold.

—

PS:

Avvik vedørende rekkverk er kommentert under "Helse, miljø og sikkerhet" lenger ned i rapporten.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Glatte, folierte og malte innerdører.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2015, i følge eier.

Det er fremlagt kvitteringer på arbeidet som ble utført.

Vurderingene i rapporten er basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.

Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

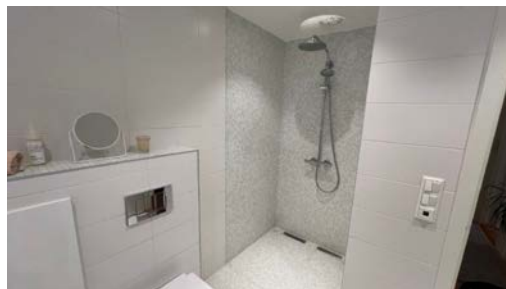
Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklast ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger:

Flissatte vegger.

Himling:

Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Vindu i våtsone kan være utsatt for fuktpåvirkning.

Tiltak:

Det anbefales at vindu og tilhørende foring overflatebehandles med fuktsikre løsninger tilpasset våtsone, i henhold til gjeldende TEK.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostattyrt varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 35 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Fallforhold i dusjsone er funksjonstestet på befaringsstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600. Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

To stk sluk i dusjsonen.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende dobbel servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Åpent dusjhjørne, sluk i sone, regnfallsdusj og termostattstyrt blande batteri.
Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.

Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil, samt spalteåpning mellom terskel og dørbblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.
Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelukk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2015, i følge eier.

Det er fremlagt kvitteringer på arbeidet som ble utført.

Vurderingene i rapporten er basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.

Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger:

Flissatte vegger.

Himling:

Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Dør i våtsone kan være utsatt for fuktpåvirkning.

Tiltak:

Det anbefales at døren og tilhørende terskel overflatebehandles med fuktsikre løsninger tilpasset våtsone, i henhold til gjeldende TEK.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostattyrtte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 40 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Tilstandsrapport

Fallforhold i dusjsone er funksjonstestet på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600. Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Bomlyd i gulvfliser kan indikere redusert vedheft mellom flis og underlag. Isolert sett medfører dette normalt ikke akutt risiko.

Tiltak:

Omfanget bør følges opp over tid og vurderes i sammenheng med eventuelle sprekker i fliser og fuger. Dersom utvikling observeres, kan lokal utbedring være aktuelt.

1. ETASJE > BAD

ⓘ TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i hjørnet av dusjsonen.

—

Merk at sluk må renses jevnt for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.



1. ETASJE > BAD

ⓘ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Speil og lysarmatur på vegg over servant.

Åpent dusjhjørne, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blande batteri.

Veggmontert toalett.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.

Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

1. ETASJE > BAD

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil, samt tilluft via huller i dørblad.

Tilstandsrapport

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.
Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelukk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom fra 2023, i følge eier.

Det er fremlagt kvitteringer på arbeidet som ble utført.

Vurderingene i rapporten er basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger:
Delvis flissatte vegg.
Ellers glatt, malt veggflate.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekk i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Sprekk i vegg på bad kan gi redusert tetthet i overflaten.

Det er ikke mulig å fastslå om evt tettesjiktet er påvirket basert på visuell observasjon alene.

Tiltak:

Sprekken bør utbedres slik at overflaten igjen fremstår tett og hel.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostattyrtte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 32 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Fallforhold i dusjene er funksjonstestet på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600. Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran og klemring.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skap med glatte, fabrikkklakkerte fronter og laminat benkeplate.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Tilstandsrapport

Dusjhjørne med svingdør, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.

Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil på vegg.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Manglende tilluft kan gi redusert ventilasjonseffekt og utilstrekkelig fjerning av fukt. Dette øker risikoen for kondens over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til våtrommet, eksempelvis ved spalte under dør eller egen ventil, slik at nødvendig luftutskifting oppnås.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da vegg i våtsone er mot yttervegg / soner som ikke er egnet for hullboring).

Det ble foretatt fuksøk på enkelte steder inne i badet.

Ingen unormale verdier ble registrert.

Fuktsøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning.

Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.

Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.

Heltre benkeplate nedfelt kum i rustfritt stål.

Belysning via downlights under overskap.

Glatt, malt vegg over benkeplaten.

Kjøkkenet har opplegg for komfyr m/induksjonstopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Tilstandsrapport

Komfyrvakt er installert.

Det bør installeres vannstopper med sensor og magnetventil for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Enkelte bruksmerker på innredning.

Normal forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i på bad/vaskerom i kjeller.

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller andre avvik ved denne kontrollen.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

1) Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system (på kjøkken)

2) Det er ikke monter lekkasjevarsler med vannstopventil på kjøkken. Kravet kom i 2010 og gjelder også ved rehabilitering/oppgradering av eldre boliger. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

1)

Konsekvens:

Manglende tettemuffer kan medføre at vann ved lekkasje trenger inn i omkringliggende konstruksjoner uten å oppdages tidlig. Dette øker risikoen for skjulte fukt- og råteskader ved en eventuell lekkasje.

Tiltak:

Det anbefales å montere tettemuffer i endene av varerørene på rør-i-rør-systemet, slik at gjennomføringer blir tette og eventuelt lekkasjevann ledes kontrollert tilbake til vannskap (som igjen skal ha overløp til sluk).

2)

Konsekvens:

Manglende lekkasjestopper i rom uten sluk eller vanntett gulv øker risikoen for omfattende vannskader ved lekkasje. Skader kan utvikle seg raskt og medføre betydelige følgeskader på gulv, innredning og tilstøtende konstruksjoner, samt økte utbedringskostnader.

Tiltak:

Det anbefales å installere lekkasjestopper (Aquastop) med sensorer og magnetventil på kjøkken, tilpasset eksisterende vanninstallasjoner, i henhold til gjeldende regelverk.



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings.

TG 2 Ventilasjon

Boligen er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Avtrekk via ventiler.

Tilluft via spalte i vindu.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke alle rom i boligen er utstyrt med friskluftventiler, noe som medfører begrenset ventilasjon og kan påvirke luftkvaliteten negativt.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Når en bolig er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert innelima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

TG 1 Varmtvannstank

VVB er lokalisert i vaskerom/kjeller.

Berederen er på ca 281L, og er i følge merkeskilt produsert i 2023.

Det er sluk i rommet hvor berederen er plassert.

—

Det er ikke opplyst om feil og mangler ved bygningsdelen.

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder, visuell sjekk og at anlegget fungerer som tiltenkt på befaringsstidspunktet.



TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

—

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

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.

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

Sikringsskap lokalisert på kjøkken.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.

Tilstandsrapport

Hovedsikring og fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Eier opplyser:

"Innfelt takbelysning (LED spotter) i bad i 2. etasje kan feile/blinke uforutsigbart.

Utendørs belysning styres av dagslyssensor hvis brytere inne er slått på. Er brytere slått av vil ikke utendørs belysning komme automatisk på. Belysning i kjeller kan styres via PLEID app. Panelovner i hele huset kan styres via GLAMOX app."

Følgende samsvarserklæring er fremlagt:

"Ny kurs tik komfyr og komfyr vakt."

- Datert 15.01.2026

Øvrig anlegg er ikke fremlagt.

Eier opplyser derimot at det foreligger samsvarserklæringer på alt arbeid fra 2014 til nå, og at disse vil fremlegges ved salg.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja På det som er utført under nåværende eier. Ukjent hva som er utført tidligere.
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Det foreligger på deler av anlegget.
Danor Elektro la inn kontakt på egen kurs til komfyr og komfyrvakt, 9. januar 2026.
Alt arbeid fra 2014 er utført av sertifisert elektriker.
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Ja utført av Rejlers Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

6. 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, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

Ja

10. 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 foreligger kun dokumentasjon en del av det elektriske anlegget.

Kosekvens:

Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Tiltak:

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet. EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn (slik som f.eks. DLE).

PS:

Eier opplyser at alt elektrisk fra 2014 har samsvarserklæring, og at dette skal fremvises ved salg.

Undertegnende (takstmann) skal uavhengig av dette oppfordre kjøper til utvidet EL-kontroll da det ikke foreligger på signeringstidspunktet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Kun synlig dreneringspapp på deler av grunnmuren.

—

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset, og vurderingen er basert på tilgjengelige observasjoner. Drenering under bakkenivå er ikke inspisert eller funksjonstestet.

Drenerings funksjon og levetid vil være avhengig av utførelse, terrengforhold, belastning og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer akutt svikt i dreneringsfunksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet og har påvist begrenset effekt. Det er påvist forhøyde fuktverdier i kjeller (som tyder på begrenset effekt av drenering).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet og effekten vurderes som begrenset, øker risikoen for fuktinntrengning mot konstruksjoner under terreng. Påvist fukt i rom under terreng indikerer at dreneringen ikke lenger fungerer tilfredsstillende, noe som over tid kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og innvendige bygningsdeler. Kostander knyttet til utbedring må påberegnes for å tilfredstille funksjonskravene til byggverk.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere fornyelse eller utbedring av dreneringssystemet for å redusere fuktpåvirkning mot bygget. Tiltak bør sees i sammenheng med eventuell utvendig fuktsikring av grunnmur og terrengforhold, og utføres i henhold til gjeldende TEK.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i betong fra byggeåret og antas fundamentert på fjellgrunn eller andre stabile, komprimerte masser. Kjelleren har støpt betongsåle som danner gulvet.

Grunnmuren vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad sett i forhold til alder og utførelse.

Som en terrengnær og utvendig konstruksjon er grunnmuren utsatt for fukt, snø og temperaturvariasjoner, og mindre overflatepreg vurderes som normalt forekommende over tid.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer "vesentlig funksjonssvikt" eller behov for utbedring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe avflassing av utvendig puss/maling.

Grunnmuren har høy alder og har vært eksponert for klimapåkjenninger og naturlig slitasje over tid.

Dette kommer til uttrykk gjennom mindre overflateavskallinger og misfarging ned mot terreng.

Slike forhold er vanlig for eldre konstruksjoner og skyldes langvarig påvirkning fra fukt, temperatursvingninger og eventuell bevegelse i omkringliggende masser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

For bygg fra denne perioden, hvor det normalt ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt mot grunnen, kan fukt fra byggegrunn trekke opp i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan dette bidra til avflassing av puss/maling og misfarging ned mot terreng. De observerte overflateskadene vurderes å være forenlige med alder, naturlig slitasje og langvarig klimapåvirkning, og er vanlig for eldre grunnmurer.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig visuell oppfølging og vedlikehold av grunnmuren, herunder lokal utbedring av avskallet puss og overflatebehandling der dette er hensiktsmessig.

Ved større rehabilitering kan det vurderes tiltak for å redusere fuktpåvirkning fra grunnen.



Tilstandsrapport

Terrenghorhold

Terrenghorhold er ikke mulig å vurdere fullt ut grunnet snø på befaringstidspunktet.

Kosekvens av manglende vurdering:

Når terrenghorholdene ikke lar seg fullt ut vurdere på grunn av snø på befaringstidspunktet, kan forhold som fall fra bygning, lokale forseknninger og drenerende evne ikke bekreftes. Eventuelle forhold som kan påvirke avrenning av overflatevann og fuktbelastning mot bygget kan derfor ikke utelukkes.

Terrenghorhold rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygget for å lede overflatevann, herunder overvann og takvann, vekk fra vegg. Der det benyttes relativt vannrette overflatemasser, reduseres mengden vann som infiltrerer grunnen nær bygget.

Terrenghorhold bør planeres med fall utover fra byggverket, normalt minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra vegg. Der terrenghorholdene gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak som fall langs vegg, avskjæringsgrøfter eller tilsvarende benyttes.

Opplysningene er av generell informativ karakter. Faktiske fallforhold, massetyper, drenering og utførelse er ikke kontrollmålt eller teknisk vurdert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er tegn på avvik i branncelleinnstilling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Tilstandsrapport

AVVIK - Radon

Konsekvens:

Når det ikke er foretatt radonmålinger og bygget heller ikke er utført med radonsperre, er det usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen. Eventuelt forhøyede verdier kan ikke utelukkes, og dette kan over tid ha helsemessig betydning for beboere.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i aktuelle oppholdsrom.

—

AVVIK - Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp ned til kjeller (fallhøyde over 50 cm)

Konsekvens:

Når det ikke er montert rekkverk på innvendig trapp med fallhøyde over 50 cm, foreligger det økt risiko for fall og personskafe ved bruk av trappen.

Tiltak:

Det anbefales å montere rekkverk på trappen slik at sikkerheten ivaretas i henhold til gjeldende TEK.

Tiltaket bør gjennomføres snarest av hensyn til personsikkerhet.

—

AVVIK - Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift. Det er ikke brannhemmende gips mot nabo på loft.

Konsekvens:

Manglende brannhemmende kledning mot nabo på loft innebærer at branncelleinndelingen ikke tilfredsstiller dagens krav. Dette kan medføre at brann og røyk kan spre seg raskere mellom boenheter ved en eventuell brann, noe som reduserer personsikkerheten og kan øke skadeomfanget.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende brannskille mot nabo ved bruk av brannhemmende materialer, for eksempel branngips

—

AVVIK - Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav, samt rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens:

Når rekkverket på veranda og i utvendige trapper er lavere enn dagens krav, reduseres sikringen mot fall. HMS vurderes opp mot dagens krav.

Tiltak:

Det anbefales å tilpasse eller erstatte rekkverket slik at høyden tilfredsstiller dagens krav etter gjeldende TEK.

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

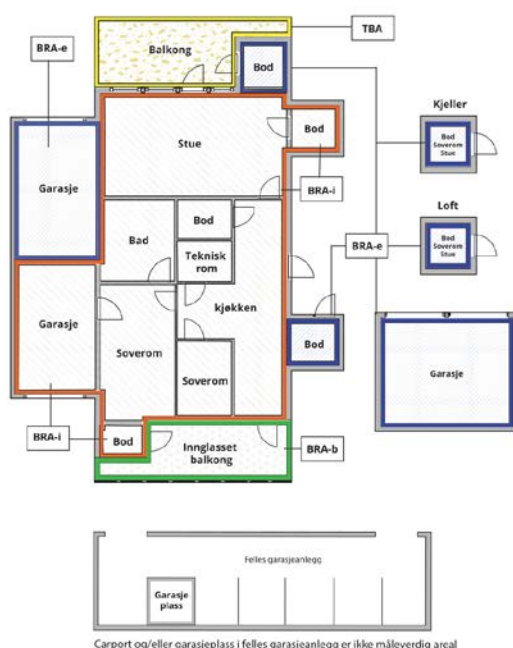
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig over flere plan.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	45			45	
1. Etasje	54			54	18
Underetasje	42			42	
SUM	141				18
SUM BRA	141				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, tre soverom, bad		
1. Etasje	Entré, bad, stue/spisestue, kjøkken		
Underetasje	Bad/vaskerom, kjellerstue, soverom		

Kommentar

2.Etasje:

Gang, tre soverom og bad.

1.Etasje:

Entré, bad, gang og stue/kjøkken.

Kjeller:

Kjellerstue, soverom (opprinnelig bod), og bad.

Utgang fra stue til veranda.

Verandaen er målt til ca 12 m².

Utekjeller har et gulvareal på ca 11,5 m².

Arealet er ikke måleverdig grunnet takhøyde under 190 cm.

Veranda ved inngangsparti er målt til ca 3,5 m².

Trapp/platå ved hage er målt til ca 2,6 m².

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, røkkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Det kan forekomme mindre avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler.

Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme.

Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

Ihht. Seksjoneringsbegjæringen som er opplyst av megler, er det kun vaskerommet i kjeller som er byggemeldt som rom for varig opphold.
Originale byggetegninger er ikke mulig å oppdrive i kommunens arkiver.

Soverom i kjeller ikke er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

Det er registrert takhøyder under 2,0 m i kjeller.

- Soverom ble på flere steder målt til ca 199 cm.

- Baderom ble målt til ca 198 cm.

Dette tilfredsstiller ikke minimumskrav til rom for varig opphold, heller ikke for eldre bygg. Rommene kan således ikke anses som godkjente oppholdsrom.

- Kjellerstue ble ved stikkprøvemåling målt til ca 200cm (godkjent).

KRAV:

Godkjent takhøyde i kjeller avhenger av om det er for varig opphold (stue, soverom) eller ikke-varig opphold (bod, vaskerom), og når boligen er bygget: For nye boliger (etter 2011) er kravet 2,4 m for varig opphold og 2,2 m for øvrige rom; for eldre bygg er kravene lavere (2,0 m for varig opphold), men man bør sikte mot 2,2 m (ikke-varig) eller 2,4 m (varig) for god bokvalitet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Anne Birgitte Nilssen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	18	100		35	33200 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Kleivveien 57A

Hjemmelshaver

Nilssen Anne Birgitte, Gewirtz Jonathan Michael

Kommentar

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger svært rolig til i et meget barnevennlig boområde som er utbygget med småhus. Det er kort vei til Bekkestua sentrum med alle typer forretninger, hyggelige spisesteder, bibliotek mm. Kort og trygg vei til både barnehage, barneskole og ungdomsskole. God kommunikasjon til Oslo og Sandvika.

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon. Hagen er flat, solrik og opparbeidet med plen, busker og trær.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Del av tomannsbolig feltoppført ca 1951. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk. Utvendig kledd med panel. Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form og med to ark. Tekket med betongtakstein. Etasjeskillere i trebjelkelag. Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	07.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	17.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	20.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anne Birgitte Nilssen

Jonathan Michael Gewirtz

Boligen

Kleivveien 57A
1356 Bekkestua

3201-18/100/0/35

- ♦ Boligen ble kjøpt 2013
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Bygg- og tømrermester Erik Kylling & Co AS

Beskrivelse av arbeidet: Tilbygg og totalrenovering av tomannsbolig, ekskl. kjeller.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Danor Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av utelamper, diverse reparasjon av innvendig LED belysning.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Danor Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av defekte panelovner under garanti.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Ordon Byggetjenester Ordon Wojciech

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av kjeller, inkl. vaskerom med dusj, toalett, opplegg til vask og tørk og vann til kjøleskap.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Danor Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering elektrisk anlegg kjeller, installasjon av lader til elbil i carport.

6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Div. rørleggerfirmaer

Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid, kjeller.

7.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Ordon Byggetjenester Ordon Wojciech

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av vestfasade, inkl. nye vindus- og dørbeslag. Skrappt ned til originalt treverk, grunnet og malt 3 strøk.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alle membraner, tettesjikt og sluk i 1. og 2. etasje ble fornyet i forbindelse med totalrenovering i 2015. Alle membraner, tettesjikt og sluk i kjeller ble fornyet i forbindelse med totalrenovering av kjeller i 2023.



3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Det er vanninntregning fra omkringliggende terreng inn i utekjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Bygg- og tømrermester Erik Kylling & Co AS

Beskrivelse av arbeidet: Tilbygg og totalrenovering av tomannsbolig, ekskl. kjeller.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Ordon Byggetjenester Ordon Wojciech

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av vestfasade, se beskrivelse i tidligere post.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntregning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Ja**

Det er sannsynligvis mangelfull drenering utenfor utekjeller-vegger. Tak og takrenner sist rengjort og spylt sommer 2025. Takrenners plassering og utløp optimalisert sommer 2025 ifm. fasadearbeid.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntregning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**



Se tidligere post om utekjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Bygg og tømrermester Erik Kylling & Co AS

Beskrivelse av arbeidet: Tilbygg og totalrenovering av tomannsbolig, ekskl. kjeller.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Div. rørleggerfirmaer

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av kjeller inkl. vaskerom, se tidligere post.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Bygg- og tømrermester Erik Kylling & Co AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ny rentbrennende vedovn i 1. etasje. Feier var sist på besøk i 2025, ingen avvik funnet.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Danor Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Fornying av alt det elektriske ifm. totalrenovering av tomannsbolig.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Danor Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Div. oppfølging av arbeider. Installasjon av utelamper.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Danor Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Videre arbeid med elektrisk anlegg i kjeller ifm. totalrenovering. Installasjon av elbil lader i carport.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Danor Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av 16A kurs til komfyr.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Boligen har kun hatt én tidligere eier, Søren Nielsen med familie. Vi kjøpte boligen av hans sønn Øyvind Holst-Nielsen som forvaltet boet etter sin far. Søren bygget utekjeller med terrasse og kjellertrapp med lem til denne. Han bygget også carporten. Han anla en skiferhelle-terrasse i hagen mot sør som vi utvidet i forbindelse med totalrenoveringen i 2015.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til tomannsbolig datert 12.05.2017.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Loftet er uinnredet, brukes kun til lagring via loftsstige. Kjelleren ble totalrenovert i 2023. Utekjeller er som den var da vi overtok i 2013.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Ja

Det er mulig endring av bod til soverom i kjeller kan utløse krav til søknad om bruksendring. Dette er ikke endelig avklart. Soverommet er uansett godkjent som soverom i og med at rommet har to uavhengige rømningsveier og tilfredsstiller krav til dagslys.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad

Dato utført: 09.01.26 Side 1 av 1

Søråsen Boligsameie

KLEIVVEIEN 57 A

1356 BEKKESTUA

Vår ref.: 2/35

Type: Sameie

Eiere: Anne Birgitte Nilssen, Jonathan Michael Gewirtz

Organisasjonsnr: 986 768 645

Seksjonsnr: 35

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 1 245

Felleskostnader: FELLESUTGIFTER

1 025

Tilleggsytelser: SNØBRØYTING, STRØING

220

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 0

Gjeld siste årsoppg.: 0

Klient ajourf. lån:

Klient gj. s. årsoppg.: 0

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Daniel Onarheim

Adresse: KLEIVVEIEN 53 A

Postnr/-sted: 1356 BEKKESTUA

E-post: sorasenboligsameie@gmail.com

Annet: Utvidet vedlikeholdsplikt, Se vedtektene.

6: Ligning - 2024

Annen formue: 12 782

Gjeld: 0

Andre inntekter: 258

Utgifter: 0

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 18/100 - seksjon:35

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Polisenr: 3441135

Søråsen Boligsameie

The logo consists of a dark green circle with the white text "ABBL" inside. It is positioned in the upper right area of the page, overlapping a light green geometric shape.

ABBL

The background features a large, dark green triangle on the left side, pointing towards the center. To its right is a light green triangle pointing towards the right. The bottom of these triangles is filled with a pattern of small, dark green squares, resembling a city skyline or a textured surface.

Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Søråsen Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Søråsen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Søråsen Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Søråsen Boligsameie

Tid: onsdag 02.04.2025 kl. 18:30

Sted: Søråsen Barnehage

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Anita Capjon Bergh sak 1-5, så John Arvid Lippestad fra sak 6-8.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Jan-Andre Fossby-Andersen.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Styrets årsberetning tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

5. Saker fra styret

5.1 Forslag om skadedyrsavtale

Se vedlegg med forslag om skadedyrsavtale på side 22 til 28 .

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at sameiet inngår avtale med Rentokil på 23 åtekasser med klappfeller, pris kr

14 560,- per år + kr 2 290,- i etableringskostnad. Det er 36 måneders bindingstid på

denne avtalen.

Vedtaket blir vedtatt ved alminnelig flertall.

5.2 Erstatning fra Statens vegvesen

I skjønnsaken hvor sameiet har krevd erstatning fra Statens vegvesen

for konsekvensene av byggingen av Gjønnestunnelen for Kleivveien 31 A og B. Kom skjønnsretten til at det skulle betales kr 10 000,- i erstatning til Kleivveien 31 B. Kleivveien 31 A ble ikke tilkjent erstatning. Dommen er

rettskraftig for Søråsen boligsameie og beløpet er utbetalt til sameiet. Styret anbefaler, i

tråd med styrets innstilling på ekstraordinært sameiemøte 15. januar 2024, at erstatningen

utbetales til eierne av Kleivveien 31 B

Forslag til vedtak: Årsmøtet besluttet at kr 10 000, i erstatning fra Statens vegvesen, utbetales til Kleivveien 31 B.

Vedtaket blir vedtatt ved alminnelig flertall.

5.3 Forslag til HMS-plan for sameiet.

Vedlagte HMS-plan foreslås lagt til som vedlegg til informasjonsskrivet for sameiet på side 29-30.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tok saken til orientering

6. Saker fra beboere

6.1 Utvidet økonomisk mandat for styret ifm større utbyggingsprosjekter i nærområdet

Seksjonseierne Hege og Christian Lorch fremmer følgende sak:

Det er flere store utbyggingsprosjekter som vil påvirke Søråsen Boligsameie på kort og lengre sikt. Her kan nevnes prosjekter som Gjønnestunnelen, Gjønnestveien, Ballerud og Bekkestua Sør. Vi ønsker at styret gis et utvidet økonomisk mandat til å søke ekstern bistand til å fronte sameiets interesser i disse byggeprosjektene. Men en gjennomsnittlig timepris på kr 2.500,- for ekstern juridisk bistand gir dette i størrelsesorden 100 timer ekstern hjelp frem til årsmøtet neste år.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å kunne bruke inntil kr 250.000,- i 2025 / 2026 til ekstern bistand for å fronte Søråsen Sameies interesser i større utbyggingsprosjekter i nærområdet.

Styrets bemerkning til forslaget til vedtak:

Styret anbefaler ikke at sameiemøtet gir denne fullmakten til styret. Etter styrets mening bør en slik vid fullmakt til styret gis i en konkret sak med konkret beskrivelse av styrets oppdrag. Det bør i samme sak nedsettes en arbeidsgruppe hvor de berørte sameierne forplikter seg til å utrede, følge opp og legge frem forslag for styret. For det tilfelle at sameiet er involvert i en rettstvist bør styret i førsteomgang ta kontakt med sameiets forsikringsselskap for å avklare om tvisten omfattes av sameiets rettshjelpsforsikring.

Vedtaket blir vedtatt ved alminnelig flertall.

6.2 Terrassen i Kleivveien 61.

Seksjonseierne Trude og Eirik Rørvik fremmer følgende sak: Se vedlegg med sak vedrørende terrassen [i Kleivveien 61](#) side 31.

Forslag til vedtak: Rørvik ber årsmøtet stemme over følgende vedtak med «Ja» eller «Nei»:

Søråsen boligsameie pålegger Rørvik å fjerne den delen av terrassen som ligger mer enn 50 cm over bakkeplan. Ved «Ja» krever sameiet at terrassen som ligger mer enn 50 cm over bakkeplan fjernes, ved «Nei» kan terrassen som ligger mer enn 50 cm over bakkeplan bestå.

Vedtaket blir vedtatt ved alminnelig flertall.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre har består av:

Styreleder, Anita Capjon Bergh
Styremedlem, Jan Henrik Mo
Styremedlem, John Arvid Lippestad
Varamedlem, Trude Rørvik

8.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Eierne av Kleivveien 53A dvs. enten Marthe Onarheim/Daniel Onarheim

8.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Jan Henrik Moe og John Arvid Lippestad stiller til gjenvalg.

8.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Trude Rørvik stiller til gjenvalg.

8.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Carl-Fredrik Røøk

9. Vedlegg

I fortsettelsen finner dere vedlegg til sakene og fra side 34 så ligger til orientering dokumenter vedrørende utbygging av Ballerud og dialog mellom sameiet og kommunen om kommunens planer for endringer av Gjønnnesveien.

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

Med vennlig hilsen
Søråsen Boligsameie
Styret

Søråsen Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Anita Capjon Bergh, Kleivveien 45 A
Styremedlem, Jan Henrik Mo, Kleivveien 39 A
Styremedlem, John Arvid Lippestad, Kleivveien 51 A
Varamedlem, Trude Rørvik, KLEIVVEIEN 61

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

Forsikringer.

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

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside:

<http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Søråsen Boligsameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 71 141,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

Det er siden ordinært årsmøte 3. april 2024 avholdt:

- fem styremøter.

- styret har fulgt opp skjønssaken hvor sameiet har krevd erstatning fra Statens vegvesen for konsekvensene av **Gjønnesstunnelen** for Kleivveien 31 A og B. I skjønn 24-034158SKJ-TRAB/TSAV kom skjønnsretten til at det skulle betales kr 10 000,- i erstatning til Kleivveien 31 B. Kleivveien 31 A ble ikke tilkjent erstatning. Dommen er rettskraftig for Søråsen boligsameie og beløpet er utbetalt til sameiet. Styret anbefaler, i tråd med styrets innstilling på ekstraordinært sameiemøte 15. januar 2024, at erstatningen utbetales til eierne av Kleivveien 31 B.

- styret, og berørte sameiere, har deltatt på informasjonsmøter 25.5.2024, 11.9.2024, 6.11.2024 og 2.1.2025 om **utbyggingen på Ballerud**.

Styret valgte i mai 2024 å bruke rettshjelpsforsikringen til sameiet til å engasjere advokat Opdal i advokatfirma Dæhlin Sand for å bistå sameiet i tvisten mot kommunen om midlertidig grunnnerv.

Det har vært utstrakt e-post korrespondanse mellom styret og sameiere i Gjønnesveien, som er direkte berørt av endringene i Gjønnesveien.

Styret har i flere omganger sendt inn innsigelser på vegne av sameierne i Gjønnesveien mot byggingen av bredere vei og fortau i Gjønnesveien. Særlig har det vært fokus på å få kommunen til å unngå skade på hekker og beplatning på vår side av Gjønnesveien. Våre innsigelser har vært oversendt til kommunen 20.5.2024 (svar 27.9.2024) og 21.2.2025. Det har også vært utstrakt skriftlig og muntlig kontakt med kommunens prosjektleder.

Kommunen varslet midlertidig grunnnerv i mai 2024, men ga så i oktober beskjed om at de likevel ikke ønsket å gå til midlertidig grunnnerv. Kommunen kom så tilbake til oss i januar 2025 og opplyste om at de tilbyr å tilpasse avkjørslene i Gjønnesveien under og etter arbeidet med veien. Styret forela avtalen for sameierne i Gjønnesveien og for advokat Opdal. Sameiernes innsigelser til avtaleteksten ble oversendt kommunen 6.3.2025 og kommunen svarte 11.3.2025 ut spørsmålene og opprettholdt avtaleteksten med små justeringer. Sameiet fikk frist til 21.3.2025 for å signere. Alternativet til ikke å signere er at sameiet selv utbedre innkjørslene etter veiarbeidet er ferdig og så kreve økonomisk dekning av kommunen. Styret har valgt å signere avtalen.

Befaringer har vært gjennomført 14.5.2024, 21.5.2024 og 13.11.2024, (siste med kun sameierne).

Dessverre har kommunen vært avvisende til våre innsigelser.

Byggesaker

Styret godkjente oppsetting av gjerde og port i Kleivveien 47B, riving av garasje, gjerde, støttemur og vinduskasser fra Kleivveien 63A og ny hekk fra Kleivveien 45B siden sist sameiemøte.

Trefelling

Styret har godkjent en søknad om trefelling fra 63A.

Seksjonsoverdragelser

Det ble overdratt fire eierseksjoner 53A, 63A, 41B og 45B.

Forsikringssaker

I 2024 fikk styret meldt tre forsikringssaker.

Her finner du relevant informasjon

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

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

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Ingen.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Ingen planlagt.

Kommende 5-års periode

Ingen planlagt.

Styret i Søråsen Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Nyttig informasjon om Søråsen boligsameie

Dette skrivet ble vedtatt på årsmøtet i Søråsen boligsameie 27. april 2006. Ved salg skal skrivet alltid ligge ved salgsprospektet. Hftet er oppdatert per 17. mars 2024.

1. Sameie

Søråsen boligsameie er et seksjonert sameie bestående av 57 seksjoner og omfattet av eierseksjonslovens bestemmelser. I tillegg kommer vedtak fattet av sameiet, enten i form av vedtekter, andre sameiemøtevedtak eller styrevedtak. Forholdet mellom beboerne og sameiet er også regulert av bestemmelsene i vedlikeholdsavtalen (se punkt 3). Avtalen er registrert i Brønnøysund

Årsmøtet avholdes innen 30. april hvert år. På møtet velges et styre som forvalter sameiet mellom årsmøtene. Det er anledning til å avholde ekstraordinære sameiemøter. Sameiets forretningsfører er Asker og Bærum boligbyggerlag (ABBL).

Det ble i mars 2006 gjennomført en skriftlig avstemming om sameiet skulle oppløses eller ikke. Avstemmingsresultatet ble 31 stemmer for fortsatt sameiet og 10 stemmer for oppløsning. Oppløsning av sameiet krever samtykke fra alle seksjonseiere.

Sameiet har en Facebookside «Søråsen boligsameie», hvor det både ligger informasjon om sameiet, relevante dokumenter og det gis informasjon til sameierne.

2. Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for alt ytre og indre vedlikehold av egen seksjon. Sameiet er ansvarlig for kloakkledninger og stikkledninger fra blendet kum ned til kommunalt nett. Denne ansvarsfordelingen er nedfelt i en egen avtale. Avtalen er registrert i Brønnøysund. Så lenge Søråsen er et sameie har likevel styret på vegne av sameiet det overordnede ansvar for vedlikehold. Ved grovt mislighold kan derfor sameiet i følge vedlikeholdsavtalen besørge vedlikeholdet utført for seksjonseiers regning og risiko. Sameiet har hittil ikke pålagt slikt vedlikehold.

Det er sameierne som selv besørger og betaler for brøyting og strøing av egen atkomstvei.

Når det gjelder de tre stikkveiene, ble det i løpet av 2006 inngått en særskilt avtale med de berørte sameierne. Disse sameierne betaler med lik andel for brøyting og strøing av de tre veiene. Av praktiske grunner administrerer styret brøyting og strøing av disse tre veiene (se § 8 i vedtektene).

Sameiet dekker utgiftene til gatelys i de tre stikkveiene.

3. Felles eiendom og bruksområder

Sameiet har en felles eiendom som omfatter all grunn. Sameiemøtet har vedtatt at den enkelte sameier har midlertidig enerett til et uteområde rundt sin eierseksjon. Hver seksjonseier besørger og betaler for vedlikehold av det området han/hun disponerer over. Hvilket område den enkelte eierseksjon disponerer fremgår av kart vedtatt i sameiemøte den 22.11.2005. Kartet er vedlagt dette informasjonshftet.

4. Forsikring

Bebyggelsen i sameiet er omfattet av en felles sameieforsikring. Den enkelte sameier må selv tegne forsikring for innbo- og løsøre. Dersom det gjøres forandringer i bygningsmassen er den

enkelte sameier selv ansvarlig for at dette meldes til sameiets forsikringsselskap. Sameiet er fra 01.01.2024 forsikret i Protector Forsikring ASA. Forsikringsnummeret er 3441135. Egenandelen er kr 10 000.

5. Salg av eierseksjon

Enhver overdragelse av seksjonen skal meldes til styret og forretningsfører med ny eiers navn og kontaktinformasjon, jf. vedtektene § 3. Selger har plikt til å informere ny eier om den generelle vedlikeholdsavtalen og om seksjonen omfattes av vedlikeholdsavtale for stikkveier (se § 8 i vedtektene) før eierseksjonen overdras til ny eier.

6. Utleie av eierseksjonene

Utleie av en seksjon kan ikke foretas uten skriftlig godkjenning fra styret, se vedtektene for nærmere beskrivelse av vilkårene som gjelder ved utleie (se § 9 i vedtektene).

7. Felleskostnader

Det innbetales husleie hver måned med et fast beløp fastsatt av sameiet.

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

8. Byggesaker, trefelling og oppsetting av gjerder, porter eller hekker

8. a) Påbygg, garasjer med mer.

En sameier kan ikke la utføre påbygging, ombygging, nybygging eller andre endringer av bebyggelsen på sitt bruksområde uten skriftlig samtykke fra sameiet. Det innebærer at en må få tillatelse når gjelder påbygg og fasadeendringer på boligen. I tillegg må en ha tillatelse for å bygge garasje og andre små bygg som f.eks. dukkehus og redskapsskjul (se § 6 i vedtektene).

Man trenger ikke å søke om å bytte ut eksisterende byggmasse med ny byggmasse dersom det ikke medfører fasadeendring. Eksempel på dette vil være å bytte til nye vinduer med lik utforming, nytt panel av samme type eller lignende.

Styret har myndighet fra sameiemøtet til å fatte vedtak i byggesaker hvor tiltaket enten følger prinsippene til eksisterende bygg i sameiet eller følger prinsippene i Byggeveilederen som er utarbeidet for Søråsen boligsameie. Byggeveilederen fås ved henvendelse til styret eller ABBL. Forslag til tiltak som ikke tilfredsstiller disse kravene må behandles i sameiemøtet. Det samme gjelder forslag til tiltak hvor tilgrensende sameiere ikke samtykker.

8 b) Porter, gjerder, hekker og skogstrær

Etter eierseksjonsloven har styret fullmakt til å saksbehandle og samtykke til oppsetting av gjerder, port eller hekk på grensen for den enkeltes bruksområde. Styret har også fullmakt til å saksbehandle og samtykke til felling av skogstrær på sameietomten. Eierseksjonsloven gir anledning til å påklage styrets vedtak til sameiemøtet.

Gjerder, hekker eller porter skal være i samsvar med Bærum kommunes bestemmelser dersom de grenser mot offentlig vei. Øvrige gjerder eller porter skal ikke være høyere enn en meter. Det skal i søknaden oppgis gjerdet og/eller portens utforming og høyde.

I søknad skal man oppgi hvilken type hekk man ønsker å plante. Hekker skal plasseres slik at det er vekstplass på den siden som vender mot naboene. Dette gjelder ikke der hekken settes opp av to naboer i fellesskap. Hekken kan da stå på grensen.

Det skal søkes styret om godkjennelse av felling av skogstrær på sameiet sin tomt. Dersom treet står på grensen mellom to bruksområder, må søknaden til styret inneholde skriftlig samtykke til trefelling fra tilgrensende sameier. Søknadsskjema kan fås ved henvendelse til styret.

8. c) Andre regler for søknader om tiltak til styret eller sameiemøtet

- Det skal legges ved skriftlig dokumentasjon for at tilgrensende naboer er varslet og det skal fremgå om naboene har samtykket til tiltaket eller ikke. I de tilfeller der det ikke foreligger enighet om tiltaket, vil styret søke å fremforhandle en løsning som sameierene kan enes om.
- Søknaden skal inneholde kart over eierseksjonen og dennes bruksområde hvor det tydelig fremgår hvor tiltaket skal utføres. Søknaden skal også skriftlig beskrive tiltaket.
- I søknader om påbygg eller nybygg skal det fremgå hvilket samlet BYA (bebygd areal) eierseksjonen vil ha før og etter påbygget/tilbygget/nybygget settes opp. Det vises til Bærum kommunens hjemmeside for byggesaker vedrørende utregning av BYA og NS 3940. BYA er det areal som bygningen/ene opptar av terrenget. Inkludert i BYA regnes blant annet det samlede areal av husets yttervegger, garasje/carport, dukkestue, uthus, overbygd gårdsplass, terrasse som er understøttet fra terreng m.m.
- En seksjonseiers totale bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/57-del av tillatt bebygde areal, det vil si 116 kvm. I BYA skal det avsettes en parkeringsplass på 18 kvm, se vedtektenes § 6.

Styret har myndighet til å godkjenne byggesøknader som følger prinsippene i Byggeveilederen for Søråsen boligsameie eller søknader hvor bygget det søkes om tilsvarer eksisterende bygg i sameiet. Samtykker ikke tilgrensende sameiere til tiltaket må byggesøknaden behandles av sameiemøtet, jmfør sameievedtak av 27.04.2006.

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

- Styret har normalt fire styremøter i året. Styret forbereder byggesaker som skal behandles i sameiemøte.
- Etter at man har fått samtykke fra styret/sameiemøtet må søknad sendes kommunen i de tilfeller der det er påkrevet.

Det gjøres oppmerksom på at når det gjelder byggesøknad over for kommunen definerer kommunen "naboer" som de eiendommer som har grense mot sameiets yttergrense.

9. Styrereferater og andre dokumenter

Seksjonseier kan få tilgang til styrereferater og andre dokumenter ved å henvende seg til styrets leder. Det tas forbehold om opplysninger av sensitiv karakter.

Resultatregnskap Søråsen Boligsameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	689 700	564 300	689 689	0
Annen driftsinntekt	2	10 000	0	0	0
Sum inntekter		699 700	564 300	689 689	0
Kostnader					
Lønnskostnad	3	96 985	96 985	97 000	0
Kostnad lokaler	4	51 786	4 886	4 500	0
Reparasjon og vedlikehold	5	20 000	-10 000	30 000	0
Annen driftskostnad	6	474 489	494 704	540 500	0
Sum kostnader		643 260	586 575	672 000	0
Resultat før finansielle poster		56 440	-22 275	17 689	0
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	14 701	41 007	12 000	0
Sum finansielle poster		14 701	41 007	12 000	0
Årsresultat		71 141	18 732	29 689	0

Balanse Søråsen Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		0	825
Andre fordringer	8	0	33 624
Sum fordringer		0	34 449
Bankinnskudd, kasse o.l	9	777 309	618 246
Sum omløpsmidler		777 309	652 694
Sum eiendeler		777 609	652 994

Balanse Søråsen Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	718 912	647 771
Sum egenkapital		718 912	647 771
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd innbetalinger		14 540	10 466
Annen kortsiktig gjeld	11	44 158	-5 243
Sum kortsiktig gjeld		58 698	5 224
Sum gjeld		58 698	5 224
Sum egenkapital og gjeld		777 609	652 994

Søråsen Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

Anita Capjon Bergh
Styreleder

Jan Henrik Mo
Styremedlem

John Arvid Lippestad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000.- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpene i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	689 700	564 300	689 689	0
Sum	689 700	564 300	689 689	0

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse inntekter	10 000	0	0	0
Sum	10 000	0	0	0

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	85 000	85 000	85 000	0
Arbeidsgiveravgift	11 985	11 985	12 000	0
Sum	96 985	96 985	97 000	0

Gjennomsnittlig antall ansatte: 0

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	0	500	500	0
Lys, varme, energi	4 502	4 386	4 000	0
Sommer- og vinterkostnader	47 284	0	0	0
Sum	51 786	4 886	4 500	0

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	30 000	0
Forsikringsskadesaker	20 000	-10 000	0	0
Sum	20 000	-10 000	30 000	0

Note 6 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	132 018	125 518	134 000	0
Honorar for juridisk bistand	16 953	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	1 500	0
Porto og andre forsendelseskostnader	2 426	4 129	5 000	0
Kontingent, ikke fradragsberettiget	6 270	6 270	6 500	0
Gave, ikke fradragsberettiget	349	0	0	0
Kontingent boligbyggelaget	0	500	500	0
Forsikringspremie	310 430	353 296	388 000	0
Bank og kortgebyrer	5 277	3 000	3 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	766	1 991	2 000	0
Sum	474 489	494 704	540 500	0

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	629	214	0	0
Renter plasseringskonto	14 072	7 098	12 000	0
Finansinntekt	0	33 695	0	0
Sum	14 701	41 007	12 000	0

Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Restanse miljøgebyr (mva)	0	50
Erstatningsmessige skader	0	33 573
Sum	0	33 623

Kortsiktige fordringer

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	433 457	258 265
Sparekonto Boligbanken	343 852	359 981
Sum	777 309	618 246

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	647 771	629 039
Fra årets resultat	71 141	18 732
Sum annen egenkapital	718 912	647 771
Sum egenkapital	718 912	647 771

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Snøbrøyting	44 108	-5 293
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	50
Sum	44 158	-5 243

Note 12 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	647 471	628 739
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	71 141	18 732
Årets endring disponible midler	71 141	18 732
Disponible midler UB	718 612	647 471

Resultat og balanse med noter for Søråsen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Søråsen Boligsameie

Styreleder	Anita Capjon Bergh (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Jan Henrik Mo (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	John Arvid Lippestad (sign.)	10.03.2025



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Søråsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Søråsen Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-12 08:44:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JJA32-MDFIZ-JY6S-LCZB2-EKVTD-75IYZ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

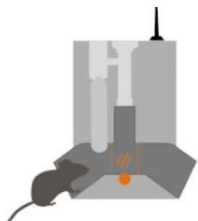
Med AuroTrap holdes rotter og mus unna - uten å bruke gift



AuroTrap Nature

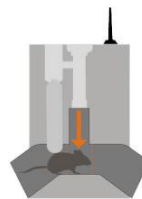


AuroTrap Collect



1. Åten tiltrekker gnagere

Både rotter og mus tiltrekkes av den giftfrie åten i selve åtekassen.



2. Human og effektiv felle

Fellen utløser automatisk et stempel som eliminerer musen eller rotten-øyeblikkelig.



3. Datainnsamling

Både rotter og mus tiltrekkes av den giftfrie åten i selve åtekassen.



4. Alltid klar til bruk

Fellen vil automatisk stå klar til neste gnagerbesøk. Hver CO₂-patron inneholder nok komprimert luft til å gjennomføre 80 slag.



5. Blir tatt av rovdyr

Uten bruk av rottegift eliminerer systemet risikoen for sekundær forgiftning. Naturen med sine åtseldyr tar seg av kroppen til gnageren.

Skadedyr 2024/25

Sammendrag:

Sist gang: 25 feller, ca kr 31 000

Mottatt 2 tilbud; Rentokil og Pelias

Tilbud 1 – Rentokil:

I dag så er det giftfritt som vi selger mest av. Det er en slagfelle som heter Aurotrap med inntil 80 slag. De tar livet av gnagerne raskt og humant. Sammenliknet med gift hvor det tar lang tid før dem dør, og risiko for sekundærforgiftning er til stedet, i tillegg til at man kan risikere å stå ubeskyttet hvis åte går tomt. Dere bør ha minimum 23 feller. Dersom dere ønsker et rimeligere alternativ, men ikke like godt beskyttet, så blir alternativet åtekasser med klappfeller. Da vil man trenge flere feller og hyppigere besøk. For når en klappfelle har slått ut så er man ubeskyttet til vårt neste besøk, hvor vi kommer og tømmer fellen og spenner den opp på nytt.

Tilbud 1: Årlig serviceavtale med Aurotrap

Inntil 3 x årlige besøk

23 x Aurotrap collect Slagfeller med 24/7 overvåkning over skadedyraktiviteten.

Elektronisk rapportering via MyRentokil.

Fellene blir registrert på et elektronisk kart over området for lettere identifisering over skadedyraktivitet og anbefalte tiltak.

Pris per kvartal eks mva: 17 040,-

Etablering eks mva 6 780,-

Kr 68 160,- per år + etablering kr 6 780,-

Tilbud 2: Årlig serviceavtale med åtekasser med klappfeller 57 stk

Inntil 6 x årlige besøk

57 x åtekasser

Elektronisk rapportering via MyRentokil

Pris per kvartal eks mva: 7 708,-

Etablering eks mva 3 290,-

Kr 30 832,- per år + etablering kr 3 290,-

Tilbud 3: Årlig serviceavtale med åtekasser med klappfeller 23 stk

Inntil 6 x årlige besøk

23x åtekasser

Elektronisk rapportering via MyRentokil

Pris per kvartal eks mva: 3 640,-

Etablering eks mva 2 290,-

Kr 14 560,- per år + etablering kr 2 290,-

36 mnd bindingstid

Oppsigelsesvilkår iht beskrivelse i vilkår og betingelser.

Betalingsbetingelser: Kunden plikter å betale innen 30 dager etter at han har mottatt faktura.

Ekstra Besøk koster 1290,-/ time.

Tilbud 2 – Pelias:

PELIAS påtar seg 4 inspeksjoner/ behandlinger pr. avtaleår. Nødvendige ekstrasøk er gratis.

Avtalen gjelder følgende skadedyr:

Rotte (Rattus Norvegicus) Mus (Apodemus SPP.)

Avtalen skal dekke flerslagsfeller type CAMRO 25 rundt 57 boligenheter og eventuelle søppelskur. Anslagvis vil det benyttes 55-60 kontrollpunkter montert på kritiske områder. Giftfritt system.

Engangskostnad ved etablering av serviceavtale er kr. 0 + mva. Faktureres ved oppstart. Kunden betaler for overnevnte 78900 kr. + mva pr. avtaleår. Betalinger skjer forskuddsvis ved mottakelse av faktura. Prisene vil bli justert hvert år i takt med konsumprisindeksen. Denne avtalen er bindende fra underskrift og til oppstart, og løper deretter videre for **2 år av gangen**. Avtalen kan gjensidig sies opp skriftlig med en oppsigelsefrist på 3 mnd. før kontraktperiodens utløp.

Kr 78 900,- per år.

Vi ber årsmøtet stemme over følgende vedtak med "Ja" eller "Nei". Forslaget blir vedtatt ved alminnelig flertall:

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler at vi inngår avtale med Rentokil på 23 åtekasser med klappfeller, pris kr 14 560,- per år + kr 2 290,- i etableringskostnad. Det er 36 måneders bindingstid på denne avtalen.

Rentokil

Rentokil skadedyrkontroll (Rentokil) skal utføre tjenester og eller arbeid (Tjenester) som spesifisert i vedlagte serviceavtale (Avtalen) for selskapet, firmaet eller personen identifisert som kunden i avtalen (Kunden). Tjenestene er underlagt disse Generelle vilkår og betingelser.

1. SERVICE

1.1 Rentokil forplikter seg til å oppfylle de serviceintervaller som følger av Avtalen, slik at kunden til enhver tid har et system som skal sikre mot og forebygge skadedyr.

1.2 Servicebesøk blir normalt utført jevnt fordelt gjennom kalenderåret i henhold til Avtalen. Dette gjelder ikke behandling og kontroll av maur utendørs. Behandling av maur skjer i de periodene av året hvor disse er aktive, og når værforholdene tilsier at behandling kan gjennomføres.

1.3 For Luminos/Lumnia insektfeller omfatter Avtalen 1 årlig skifte av UV-lysrør, samt skifte av limfilm iht Avtalen.

1.4 Rentokil vil yte service innenfor ordinær arbeidstid (mandag til fredag mellom kl. 08.00-16.00). I den utstrekning det lar seg gjøre og er ønskelig fra Kundens side vil det kunne avtales service utenfor vanlig arbeidstid, til Rentokils til enhver tid gjeldende særskilte priser og vilkår for arbeid utenfor ordinær arbeidstid.

1.5 All montering, demontering og flytting av utstyr tilhørende Rentokil skal utføres av Rentokil. Kunden må sørge for fremføring av jordet strøm til elektriske insektfeller.

1.6 Kunden skal gi den tilgang til lokalene og fasilitetene i lokalene som Rentokils representanter med rimelighet trenger for å kunne utføre avtalt service.

2. SERVICEVEDERLAG OG BETALING

2.1 Servicevederlaget følger av Rentokils til enhver tid gjeldende prisliste for serviceavtaler. Prisene justeres årlig i samsvar med endringer i prisnivået innen bransjen så lenge Avtalen varer.

2.2 . Dersom Rentokil påføres nye og ytterligere skatter, avgifter eller andre kostnader som følge av offentlige krav, kan Rentokil når som helst endre servicevederlaget med 2 måneders skriftlig varsel.

2.3 Kunden plikter å betale innen 30 dager etter at han har mottatt faktura. Ved for sen betaling kan Rentokil kreve purregebyr samt forsinkelsesrenter i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

3. AVTALENS VARIGHET OG OPPHØR

3.1 Avtalen er bindende i perioden som er angitt under Kontraktslengde (i måneder) i Avtalen. Avtalen fornyes automatisk for 1 år av gangen, såfremt ingen av partene har sendt skriftlig oppsigelse minst 3 måneder før den avtalte avtaleperioden løper ut.

3.2 En part kan heve Avtalen etter skriftlig forhåndsvarsel dersom den andre parten vesentlig misligholder sine kontraktsforpliktelser.

3.3 Rentokil har rett til å si opp serviceavtalen uten varsel dersom Kunden misligholder sin plikt til å betale servicevederlaget innen forfallsdato, stanser sine betalinger, innleder akkordforhandlinger, går konkurs eller det inntreffer andre omstendigheter hos kunden som innebærer at Rentokil må kunne anta at Kunden ikke vil kunne oppfylle sine avtaleforpliktelser overfor Rentokil.

3.4 Det tap Rentokil påføres som følge av at Avtalen sies opp etter pkt. 3.3 eller heves iht. pkt. 3.2 skal dekkes av Kunden.

3.5 Dersom Kunden sier opp Avtalen før den bindende avtaleperioden nevnt i pkt. 3.1 løper ut, har Rentokil, utover de allerede forfalte vederlagskrav, krav på erstatning tilsvarende det resterende servicevederlaget som Rentokil ville vært berettiget til frem til det tidspunkt hvor Kunden tidligst kan si opp Avtalen etter pkt. 3.1.

3.6 Dersom Rentokil hever Avtalen iht. pkt. 3.2, har Rentokil, utover de allerede forfalte vederlagskrav, krav på erstatning tilsvarende 75 % av det resterende servicevederlaget som Rentokil ville vært berettiget til frem til det tidspunkt hvor Kunden tidligst kan si opp Avtalen etter pkt. 3.1.

3.7 Dersom Kunden hever Avtalen som følge av at Rentokil vesentlig misligholder sine avtaleforpliktelser begrenser Rentokils erstatningsansvar seg til maksimalt ett års vederlag under Avtalen.

4. EIERFORHOLD

4.1 Utstyret som benyttes i forbindelse med Rentokils tjenester under Avtalen er å betrakte som Rentokils eiendom. Kunden er kjent med at utstyret er Rentokils eiendom og at kunden således ikke kan selge, pantsette eller på annen måte avhende eller begrense Rentokils disposisjonsrett over dette.

4.2 Kunden kan ikke flytte, fjerne eller tillate fjerning av utstyr levert av Rentokil.

5. ANSVAR

5.1 Rentokils arbeider under Avtalen omfatter ikke utbedring av skade som skyldes feilaktig eller unormal bruk fra Kunden, Kundens medarbeidere eller tredjemann, eller skader som følge av force majeure.

5.2 Rentokil er ikke ansvarlig for skader ved demontering eller flytting av fastmontert utstyr, herunder utbedring av sår i festeflater.

5.3 Grunnet veggedyr og skjeggekter sin atferd og biologi samt, bygningsmessige forskjeller og utfordringer, som vanskeliggjør et vellykket oppdrag, gir Rentokil ingen garantier for resultatet etter endt behandling for slike skadedyr.

5.4 Ved mislighold av Rentokils avtaleforpliktelser begrenser Rentokils erstatningsansvar seg til maksimalt ett års vederlag under Avtalen.

5.5 Rentokil er ikke i noe tilfelle ansvarlig for indirekte tap.

6. ENDRINGER AV SERVICEAVTALEN

6.1 Endringer av Avtalen, inklusive nåværende servicebestemmelser, kan bare skje i skriftlig form og må være undertegnet av begge parter.

7. REKLAMASJON

7.1 Reklamasjoner må fremsettes skriftlig av kunden innen rimelig tid. Gjør han ikke dette, taper kunden sin rett til å gjøre mangelen gjeldende.

8. TVIST

8.1 Enhver tvist mellom partene vedrørende denne avtalen skal avgjøres ved de alminnelige domstoler med Oslo tingrett som rett verneting i første instans.

9. ØVRIG

Det forutsettes at Kunden blir kreditt godkjent.

Vi i Rentokil ønsker å informere om at vi retter oss etter personvernreglene GDPR. Her kan du lese om hvordan vi som selskap håndterer personvernreglene.

https://www.rentokil-initial.com/site-services/cookie-and-privacy-policy/privacy-policy/norwegian_privacy_notice.aspx.

Etiske retningslinjer finnes på <https://www.rentokil-initial.com/responsible-delivery/policies.aspx>.

Formålet med denne policy er å sikre at vi har hensiktsmessige systemer og prosedyrer for å hindre bestikkelse og korrupsjon. Selskapet har en nulltoleranse tilnærming mot bestikkelse og korrupsjon. Selskapet har introdusert denne policyen for å supplere sin forpliktelse til Etiske Retningslinjer (Code of Conduct) for å sikre at det benyttes av vårt konsern over hele verden. Denne policyen er utformet for å sikre at hver del av selskapet overholder selskapets etiske standarder og loven.

**Rentokil del av Rentokil Initial Norge AS. Hovedkontor Oslo, Postboks 84, 2026 Skjetten
Avd. Stavanger Avd. Bergen Avd. Trondheim
Org.nr. 919 669 152**



Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS
Adresse: Martnsvegen 59 - 2409 ELVERUM
Telefon: 33330000
Org.nr: NO 920312470 MVA
E-post: post@pelias.no
<https://www.pelias.no>

Tilbud: 331487
Dato: 13.12.2024
Behandlingstidspunkt: 08.01.2025
Selger: NHON
Tekniker: NHON
Org.nr.: 986768645
Epost: sorasenboligsameie@gmail.com
Kjede:
PELIASavtaler.Module1+CustChai

TILBUD SERVICEAVTALE

Navn: SØRÅSEN BOLIGSAMEIE
Adresse: Kinoveien 3 A
Post: 1337 SANDVIKA
Fakturaadresse: SØRÅSEN BOLIGSAMEIE, Postboks 2713, 7439 Trondheim
Behandlingssted: SØRÅSEN BOLIGSAMEIE, Kleivveien 1-57, 1357 Bekkestua
Telefon: 95734264 Kontaktperson:

1. PELIAS påtar seg 4 inspeksjoner/ behandlinger pr. avtaleår. Nødvendige ekstrasøk er gratis.

Avtalen gjelder følgende skadedyr:
Rotte (Rattus Norvegicus) Mus (Apodemus SPP.)

2. Lokaler som inngår i avtalen:

Avtalen skal dekke flerslagsfeller type CAMRO 25 rundt 57 boligenheter og eventuelle søppelskur. Anslagvis vil det benyttes 55-60 kontrollpunkter montert på kritiske områder. Giftfritt system.

3. Engangskostnad ved etablering av serviceavtale er kr. 0 + mva. Faktureres ved oppstart.

4. Kunden betaler for overnevnte 78900 kr. + mva pr. avtaleår. Betalinger skjer forskuddsvis ved mottakelse av faktura. Prisene vil bli justert hvert år i takt med konsumprisindeksen.

Avtaleprisen forutsetter fortsatt medlemskap i PELIASavtaler.Module1+CustChai.
Ved avvik i betingelser på denne avtalen og hovedavtalen, er det betingelsene i inngått hovedavtale som er gjeldende.

5. Denne avtalen er bindende fra underskrift og til oppstart, og løper deretter videre for 2 år av gangen.
Avtalen kan gjensidig sies opp skriftlig med en oppsigelsefrist på 3 mnd. før kontraktperiodens utløp.

6. Alt utstyr er PELIAS Norsk Skadedyrkontrolls eiendom.

Tilbud aksepteres (dato/sign):

(Blokkbokstaver)

PELIAS signatur:

Nicolai Holdermann Olafsen Nilsen

HMS-plan for Søråsen Boligsameie 2025

Søråsen boligsameie er et seksjonert sameie bestående av 57 eierseksjoner. Sameiet har en felles eiendom som omfatter all grunn/tomt, men den enkelte sameier har midlertidig enerett til et uteområde rundt sin eierseksjon. Hver seksjonseier har et utvidet vedlikeholdsansvar og er selv ansvarlig for, og besørger og betaler, for indre og ytre vedlikehold av, det området han/hun disponerer over. Vedlikeholdsansvaret inkluderer ansvar for vann- og kloakkrør frem til blendet kum. Fra blendet kum og til kommunale rør har sameiet vedlikeholdsansvar for, se tinglyst vedlikeholdsavtale i Brønnøysund.

Likevel er det et par punkter som faller under sameiets ansvar å følge opp.

1. Aktuelle risikoområder som sameiet og styret har ansvaret for.

- Måking og strøing av tre stikkveier
Sameiets HMS-tiltak: Har satt ut jobben til Vaktmesterkompaniet AS som igjen er ansvarlige for å gjøre jobben etter gjeldende avtale med sameiet, lover og forskrifter.
- Gatelys – Sameiet betaler strøm i felles stikkveier
Feil og avvik meldes inn til kommunen. Dette gjøres av den enkelte sameier når feil oppdages.
[Meld feil til Bærum kommune](#)

2. Aktuelle lover og forskrifter

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/1996-12-06-1127>

<https://www.lovdata.no/all/hl-20050617-062.html#3-1>

<https://www.lovdata.no/all/hl-20050617-062.html#1-8>

3. Rutiner og sjekklister for å følge opp og dokumentere forhold sameiet er ansvarlig for

- Oppdatere og sende ut informasjonsbrev (Velkommen til Søråsen) i forbindelse med innkalling til årsmøte
- Oppfølging av måking og strøing ved behov.
- Følge opp og sørge for reparasjon av skade på rør sameiet er ansvarlig for
- Jevnlig til stede på sameiet Facebookside og på tlf/epost for dialog med sameierne for å fange opp avvik og bekymringer.

4. System for rapportering og håndtering av feil og mangler (avvik)

Feil eller avvik på gatelys:

Meld til kommunen: [Meld feil til Bærum kommune](#)

Ikke måkt/strødd:

Meldes Vaktemesterompaniet AS.

Epost: sno@vk.no (hverdager 7-15)

Tlf: 23 17 22 00 (Når hjelpen haster)

5. HMS-info som skal inngå i «Velkommen til Søråsen»-skrivet som legges ved innkallingen til årsmøte hvert år:

- HMS-info (Kopi fra dette skrivet)
- Brannvern: <https://brannvernforeningen.no/brannsikkerhet/i-hjemmet>
- Elektrisk anlegg: <https://www.elvia.no/elsikkerhet/elsikkerhet-i-hjemmet/slik-sjekker-du-om-du-har-feil-pa-det-elektriske-anlegget/>
- Tips om forebyggende tiltak vannlekkasje:
<https://abbr.no/bolig/vannlekkasje/>,
<https://www.gjensidige.no/bedrift/tema/forebygge-vannskader>
- Siktlinjer vei: [Er din hekk til hinder for trafiksikkerhet?](#)
- Skadedyr: [7 tips til å sikre boligen mot mus og rotter](#)
- Trefelling: Styret anbefaler å benytte profesjonelle trefellere med gode referanser for å ivareta sikkerheten når trær skal fjernes. Den enkelte sameier er ansvarlig for eventuell skade på andre sameieres eiendom eller sameiets fellesareal

Sak:

Etter kjøp av Kleivveien 61 har det blitt avdekket at terrassen er satt opp uten tillatelse fra naboer og sameiet. BYA er allerede oppnådd, og terrassen er oppgitt til Bærum kommune byggesak som å ligge på terreng.

Det gjør den ikke. Selger av eiendommen har forsøkt å kamuflere en oppbygget terrasse ved å legge jord rundt den, se bilde:



Rørvik ønsker å beholde terrassen men vil samtidig at alt skal være godkjent av sameiet, slik at de ikke på et senere tidspunkt kan bli avkrevd å rive terrassen. De ønsker at alt skal være lovlig.

Dersom årsmøtet stemmer for at Rørvik kan beholde terrasse ønsker de å utføre forskjønnende endringer ved å ta bort jordhauger og erstatte med treverk og/eller støttemur.

Trude og Eirik Rørvik ber sameiemøtet om ber årsmøtet stemme over følgende vedtak med «Ja» eller «Nei»:

Søreåsen boligsameie pålegger Rørvik å fjerne den delen av terrassen som ligger mer enn 50 cm over bakkeplan.

Ved «Ja» krever sameiet at terrassen bygges om/fjernes, ved «Nei» kan terrassen bestå

Vedtaket blir vedtatt ved alminnelig flertall.

Resultatregnskap Søråsen Boligsameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Husleie		689 700	564 300	689 689	710 700
Annen driftsinntekt	1	10 000	0	0	0
Sum inntekter		699 700	564 300	689 689	710 700
Kostnader					
Lønnskostnad	2	96 985	96 985	97 000	97 000
Kostnad lokaler	3	51 786	4 886	4 500	5 000
Reparasjon og vedlikehold	4	20 000	-10 000	30 000	30 000
Annen driftskostnad	5	474 489	494 704	540 500	496 300
Sum kostnader		643 260	586 575	672 000	628 300
Resultat før finansielle poster		56 440	-22 275	17 689	82 400
Finansielle poster					
Finansinntekt		14 701	41 007	12 000	10 000
Sum finansielle poster		14 701	41 007	12 000	10 000
Årsresultat		71 141	18 732	29 689	92 400

Balanse Søråsen Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		0	825
Andre fordringer	6	0	33 624
Sum fordringer		0	34 449
Bankinnskudd, kasse o.l	7	777 309	618 246
Sum omløpsmidler		777 309	652 694
Sum eiendeler		777 609	652 994

Balanse Søråsen Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	718 912	647 771
Sum egenkapital		718 912	647 771
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd innbetalinger		14 540	10 466
Annen kortsiktig gjeld	9	44 158	-5 243
Sum kortsiktig gjeld		58 698	5 224
Sum gjeld		58 698	5 224
Sum egenkapital og gjeld		777 609	652 994

Søråsen Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

Anita Capjon Bergh
Styreleder

Jan Henrik Mo
Styremedlem

John Arvid Lippestad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse inntekter	10 000	0	0	0
Sum	10 000	0	0	0

Note 2 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	85 000	85 000	85 000	85 000
Arbeidsgiveravgift	11 985	11 985	12 000	12 000
Sum	96 985	96 985	97 000	97 000

Gjennomsnittlig antall ansatte: 0

Note 3 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	0	500	500	500
Lys, varme, energi	4 502	4 386	4 000	4 500
Sommer- og vinterkostnader	47 284	0	0	0
Sum	51 786	4 886	4 500	5 000

Note 4 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	30 000	30 000
Forsikringsskadesaker	20 000	-10 000	0	0
Sum	20 000	-10 000	30 000	30 000

Note 5 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	132 018	125 518	134 000	138 000
Honorar for juridisk bistand	16 953	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	1 500	0
Porto og andre forsendelseskostnader	2 426	4 129	5 000	2 500
Kontingent, ikke fradragsberettiget	6 270	6 270	6 500	6 300
Gave, ikke fradragsberettiget	349	0	0	0
Kontingent boligbyggelaget	0	500	500	500
Forsikringspremie	310 430	353 296	388 000	342 000
Bank og kortgebyrer	5 277	3 000	3 000	5 000
Kostnader for bomiljøtiltak	766	1 991	2 000	2 000
Sum	474 489	494 704	540 500	496 300

Note 6 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Restanse miljøgebyr (mva)	0	50
Erstatningsmessige skader	0	33 573
Sum	0	33 623

Kortsiktige fordringer

Note 7 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	433 457	258 265
Sparekonto Boligbanken	343 852	359 981
Sum	777 309	618 246

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	647 771	629 039
Fra årets resultat	71 141	18 732
Sum annen egenkapital	718 912	647 771
Sum egenkapital	718 912	647 771

Note 9 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Snøbrøyting	44 108	-5 293
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	50
Sum	44 158	-5 243

Note 10 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	647 471	628 739
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	71 141	18 732
Årets endring disponible midler	71 141	18 732
Disponible midler UB	718 612	647 471

Bærum kommune
v/Plan, bygg og geodata
v/Vei, trafikk og parkering
v/Sofie Meta nabokontakt i Bærum kommune for Ballerud utbyggingen
post@baerum.kommune.no
nabokontakten@baerum.kommune.no

3. mars 2024

Vedrørende saksnr. 23/21367 klage på underretning om matrikkelføring

Det vises til varsel om grensepåvisning og gjennomføring av grensepåvisning 16. november 2023, hvor grensen mellom kommunal eiendom og Søråsen boligsameie sin eiendom skulle påvises. Styret ved John Arvid Lippestad var ved påvisingen til stede og fikk opplyst at vi skulle få tilsendt brev med angivelse av hvor kommunen mener grensen går. Styret har ikke mottatt noe brev fra kommunen. Imidlertid ble styret i forrige gjort oppmerksom av enkelte sameier at de hadde mottatt brev fra kommunen. De hadde naturlig nok antatt at også brev var sendt til styret, noe som vi ikke kan se er gjort.

Gårdsnummer 18, bruksnummer 100, eies av 57 seksjonseiere med lik eierandel. Tomten er ikke seksjonert. Rett rettssubjektet er da alle sameierne, eller sameiet ved styret. Slik vi forstår har kommunen sendt brev til noen få sameiere.

Kommunen bes rette sine henvendelser til styret med seksjonseierne for seksjonsnummer 57, 52, 50 49 og 48 på kopi da disse fem seksjonseierne er direkte berørt av tiltaket.

Klage på matrikkelføringen

Søråsen boligsameie vil bemerke at de oppsatte trepinne og noen steder grensepinner er satt opp på en slik måte at det er vanskelig for grunneier å ta stilling til hvor kommunen mener at kartkoordinatene gjenfinnes i terrenget. Kommunens angivelse av hvor grensen mellom kommunens og vår tomt kan derfor ikke aksepteres, da vi ikke har godt nok informasjon til å ivareta vår rett. Det klages med dette på matrikkelføringen.

Brukshevd

Det ble på møtet 16. november muntlig angitt at hekkene langt Gjønnnesveien sto på kommunen sin eiendom. Søråsen boligsameie mener det ikke er riktig. Vi mener at det er ervervet bruksrett gjennom hevd for grunnen der hekkene står. De fem berørte seksjonseierne, nevnt ovenfor, vil sende inn dokumentasjon på dette. Det tas forbehold om innsendelse av ytterligere dokumentasjon i den grad det er behov for det. Veien kan utbedres innenfor det området som er tilgjengelig hensyntatt vår bruksrett.

Max fire meters veibredde

I informasjonsmøtet 5. februar, opplyste kommunen overraskende at veibredden i Gjønnnesveien planlegges å være 5 meter. Søråsen boligsameie mener dette ikke er i samsvar med reguleringsplanen og veinormen som angir 4 meter. I vedtatt reguleringsplan, for utvidelsen av veien med fortau, vises det til vei og gatenormal for Bærum kommune. I denne planen framkommer det i tabell 3.3 at vei til Bolig (A, B) skal være 4 meter og ikke 5. Vi minner om at denne veien i henhold til reguleringsplanen skal være hovedferdselsvei for gående. Dette er i tråd med Veinormens mange henvisninger til grønn mobilitet og må hensyntas av kommunen når veien oppgraderes med fortau. Som eksempel nevnes Veinormens kap. 2.2 og den omvendte trafikkpyramiden Figur 2-2. Det vil

åpenbart være fordelaktig for gående at veien bygges i maks 4 meters bredde, i henhold til normen, med tanke på de kjørendes hastighet. Vi forventer at dette hensyntas i videre planlegging av veien. I informasjonsmøtet ble det klart uttrykt at sikkerhet var første prioritet, noe en smalere vei med lavere fartspotensiale vil ivareta på beste måte.

Fordeling av anleggstrafikk

Det er muligheter for flere adkomster til byggeplassen på Ballerud i byggeperioden. Vi forventer at anleggstrafikken til utbygging på Ballerud fordeles mellom Johs Faales vei, Gartnerveien og Gjønnnesveien. Dette ivaretar likhetsprinsippet som skal ligge til grunn i reguleringsplanens premisser. Vi ber derfor om at anleggstrafikken planlegges fordelt på de mulige innfartsveiene som finnes til området. Det vil da si Johs Faales vei, Gartnerveien og Gjønnnesveien. Johs Faales vei er faktisk bedre tilrettelagt for anleggstrafikk enn Gjønnnesveien da den har bedre utkjøring til Høvikveien i et tre-veis kryss med bedre oversikt og bredde enn 4-veis krysset Gjønnnesveien/ Høvikveien også etter den planlagte endring av krysset. Vi ser at en slik utbygging trenger tilkomst, men det er som nevnt en forutsetning at en skal ha et likhetsprinsipp for fordeling av belastningen.

Med vennlig hilsen
styret i Søråsen boligsameie


Anita Capjon Bergh


John Arvid Lippestad



Søråsen Boligsameie
Postboks 385
1301 Sandvika

Deres ref.:

Vår ref.:
24/8739/24/83113/CHTS

Dato:
17.04.2024

1001074 Ballerud - gang, sykkel og veier

Svar på påstand om hevd

Det vises til mottatte klager på oppmålingsforretningen – klarlegging av grenser, herunder påstand om hevd (Arkivsak 23/21367). Klagen som angår oppmålingsforretningen vil bli besvart av Bærum kommune, Geodata. Øvrige bemerkelser knyttet til prosjektert løsning av prosjektet i Gjønnnesveien vil bli besvart av andre representanter i prosjektet. Anførte påstander om hevd vil bli besvart under. Ettersom klagen gjelder samme grunneiendom, vil vi gi dere et felles svar da alle klager påberoper hevd.

Vi ser av matrikkelen at gnr. 18 bnr. 100 ble opprettet 08.09.1953 og fradelt fra gnr. 18 bnr. 10. Vedlagt følger kart over eiendommen som ble utarbeidet i forbindelse med opprettelsen. Målebrevet fra opprettelsen er koordinatfestet. Vi kan ikke se at det har blitt foretatt noen endringer av eiendomsgrensene siden opprettelsen. Oppmålingsforretningen 16.11.2023 gikk ut på å klarlegge eksisterende grenser langs Gjønnnesveien som er i henhold til koordinatene angitt i målebrevene. Disse grensene samsvarer med grensene vist på tilsendte situasjonskart fra 1993 og 1997.

Det kan ikke påberopes hevd når det foreligger tilgjengelige dokumenter som angir den nøyaktige grensen. Som eier av eiendom har dere undersøkelsesplikt, og korrekt informasjon om eiendomsgrensene har alltid vært tilgjengelig i kommunens arkiver.

At det har blitt oppført hekk og gjerder utenfor eiendomsgrensen siden 1950-tallet oppfattes som tålt bruk fra kommunens side. Det innebærer ikke at Bærum kommune har gitt fra seg eiendomsretten. At kommunen nå trenger å bruke dette arealet innebærer at innretninger boligsameiet har oppført på kommunens eiendom må fjernes. Vi kan ikke se at det foreligger et erstatningsrettslig vern for disse tomteobjektene.

Med hilsen

Christina Andvin Tsolakis
jordskifte kandidat

Postadresse:
1304 SANDVIKA
E-post:

Besøksadresse:
Rådhuset 5
Postboks 700

Org. nr: 997887867
Bank:
Telefon:
Faks:

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

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:

Oppmålingsjournal (L)(29803)

6804040

Målebrev - historisk (L)(74264)

6804041



Søråsen Boligsameie
Postboks 385
1301 Sandvika

Deres ref.:

Vår ref.:
23/21367/24/85238/JBERE

Dato:
19.04.2024

Svar på klage matrikkelføring

Det vil i tillegg sendes matrikkelbrev til Søråsen boligsameie som beskriver grenseforløpet. Automatikken i sakssystemet sender dette til tinglyst eier, som i dette tilfellet er flere andelseiere for gnr/bnr 18/100

Grenseforløpet ble gjennomgått for de oppmøtte hjemmelshaverne som valgte å stille under oppmålingsforretningen. Disse skal ha mottatt underretning. Det var her anledning til å stille spørsmål om grenseforløpet hvis noe var uklart. Trestikkene er ment som en midlertidig markering av grensepunkt og eventuelt grenselinje (utstikk på linje), for å illustrere hvor grensen går. Disse vil etter en tid bli fjernet, og noen steder hvor det anses hensiktsmessig vil det bli satt ned permanente offentlig godkjente grensemerker.

Søråsen boligsameie bes om å forholde seg til grensene som er beskrevet i matrikkelen.

Med hilsen

Jon Bærevar
førstekonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
Plass 10

Org. nr: 987760338
Bank:
Telefon:
Faks:

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



Erik Halstensen
Gjønnesveien 11b
1356 Bekkestua

Deres ref.:

Vår ref.:
24/2115/24/90756/CHFJE

Dato:
26.04.2024

1001074 Ballerud - gang, sykkel og veier **Svar på klage om utforming av vei og anleggstrafikk**

Det vises til mottatt klage om utforming av vei og anleggstrafikk.

Påstand om hevd ble besvart 17.04.2024 og klagen som er rettet til oppmålingsmyndigheten ble besvart 23.04.2024.

Utforming av Gjønnesveien

Krav til utforming av vei fremgår av Bærum kommunes vei- og gatenormal, vedtatt av Kommunestyret 24. mai 2022. Vei- og gatenormalen gir bestemmelser for planlegging og prosjektering av alle kommunale veier og gater. Veinettet frekventeres ofte av liten lastebil, lastebil, driftskjøretøy slik som brøytetraktor med plog og/eller fres, renovasjon m.m., og veinettet skal dimensjoneres deretter.

Gjønnesveien omfattes av reguleringsplan *Ballerud, Johs. Faales vei 80 – 100 – Kleivveien 22*, regplannr: 2015030, med ikrafttredelsesdato 30.3.2022. I Veinormalens Tabell 3-3 fremkommer som dere helt riktig påpeker at minste asfalterte bredde er 4m. Denne opplysningen kommer med en fotnote som sier følgende: «Krav til bredde varierer ut fra løsning, se egne kapitler om anlegg for kollektiv og kjørende. Reguleringsbredde består av veibredde +vedlikeholdsareal.»

Videre sier kap.3.1.3 at «Reguleringsbredden skal sikre nødvendig vei- og sideareal for veien/gaten. Total reguleringsbredde avhenger av veien og gatens funksjoner. I veier skal minimum reguleringsbredde være totalen av nødvending veibredde, veiskuldre, eventuelle fortausareal/gangarealer og vedlikeholdsareal.».

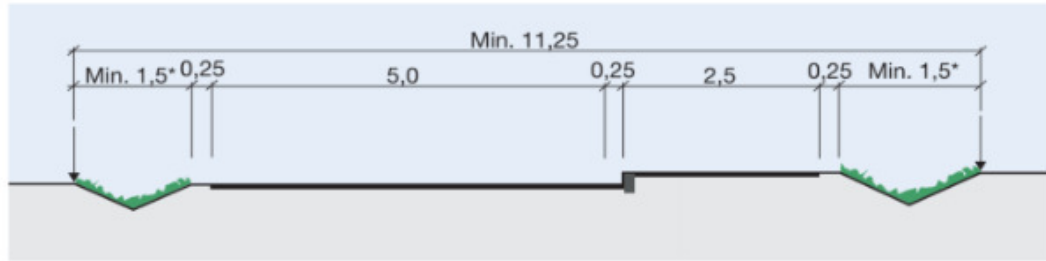
For å opprettholde ovennevnte krav så krever en adkomstvei med fortau, slik som Gjønnesveien, en reguleringsbredde på minimum 11,25 meter (som illustrert i figur 3-2). Gjønnesveien er regulert iht. dette minimumskravet.

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

Besøksadresse:
Brambanigården

Org. nr: 997887867
Bank:
Telefon:
Faks:

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



Figur 3-2: Adkomstvei med fortau krever en reguleringsbredde på minimum på 11,25 m.

Minimumskravet skal være på plass for å kunne ivareta forhold knyttet til trafiksikkerhet og fremkommelighet. Om minimumskravet ikke oppfylles må det søkes om og få godkjent fravik fra kravene i Vei- og gatenormalen.

Vei- og gatenormalen viser *skal-krav*. Disse er i utgangspunktet ikke gjenstand for fravik, men dersom det viser seg at et *skal-krav* ikke kan oppfylles må det søkes om fravik.

Det må være klare fordeler knyttet til å gi et fravik. Hensynene til trafiksikkerhet og fremkommelighet veier tyngst. Videre skal drift og vedlikehold av veinettet kunne skje på en enkel måte med minst mulig kostnader for veiholder.

Hvorfor kravet er satt til 5 meter asfaltert bredde kan bl.a. illustreres med følgende eksempel:

- En lastebil er 2,55 meter bred (eksl. speil)
- En personbil er i dag ofte rundt 1,9 meter bred (eksl. speil) og 2,1 meter bred (inkl. speil)
- Kjøretøy vil aldri ligge helt inntil kantsteinslinjen når de kjører, ofte har de en klaring på 20 – 30 cm
- Hvis en vei med fortau og grøft reduseres til 4 meter asfaltert bredde vil det innebære at kjøretøy får problemer med å passere hverandre
- La oss si at en lastebil og en personbil møtes, lastebilen legger seg tett på kantsteinslinja. Da vil veisnittet se slik ut: 5 cm klaring fra kantstein + 255 cm bred lastebil + 10 cm klaring mellom kjøretøy + 210 cm bred personbil. Total bredde: 4,8 meter
- Dette forutsetter ideelle forhold, og minimum klaring. Likevel klarer ikke kjøretøyene å passere hverandre, selv når vi legger til veiskuldre på 25 cm på hver side
- På vinterstid kan veier bli smalere, og snø og is kan i perioder legge seg slik at kantsteinsvisen blir lavere. Er veien for smal vil det erfaringsvis bli kjøring på fortauet.
- For smal bredde på kjørevei i dette tilfelle vil gå på bekostning av trafiksikkerhet og fremkommelighet. En asfaltert bredde på 5 meter vil i større grad hindre kjøring på fortau og opprettholde fremkommeligheten. Det etableres fartshumper som et fartsregulerende tiltak. Kjøreveisnittet begrenses av kantstein på den ene siden og grøft på den andre siden.

Videre kan vi bemerke at dagens situasjon er en vei med en brede og flate skuldre (gressarealer) på begge sider. Fremtidig vei vil ha en tydelig kantstein på fortaussiden og en markert grøft på den andre siden. Dette vil i seg selv virke fartsdempende i forhold til dagens situasjon.

Fordeling av anleggstrafikk

Klager og tidligere innspill på hvordan best mulig løse trafikkavvikling i anleggsperioden er tatt i betraktning og i tråd med disse har vi lagt opp til en løsning som vist i bildet nederst i dette dokumentet.

Her ønsker vi å benytte oss av likevektsprinsippet og hele veinettet vil brukes. For å hensynta (få tilstrekkelig plass til) mye trafikanter planlegges en enveiskjørt hovedakse gjennom Johs Faales vei og Gjønnnesveien. Dette vil være eneste kjørevei for anleggstrafikken. Annen trafikk kan i tillegg benytte seg av Kleivveien og Rektor Hertzbergs vei i begge kjøreretningene slik at inn- og utkjørsel til eiendommene blir enklest mulig.

Kjøreretningen langs den enveiskjørt hovedaksen er pr. dags dato ikke fastsatt. I utgangspunktet er det vurdert å ha innkjøring i Johs Faales vei og utkjørsel gjennom Gjønnnesveien slik som illustrasjonen under viser. I Nabomøtet, avholdt 11.04.2024, fikk vi imidlertid mange innspill om at den motsatte veien kan være mer gunstig. Beslutning om kjøreretning er ikke endelig avgjort.



Med hilsen

Christian Fjelltveit
prosjektleder investering

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Ballerud naboforum – Møtereferat fra møte om anleggstrafikk

13. mai 2024

Deltagere:

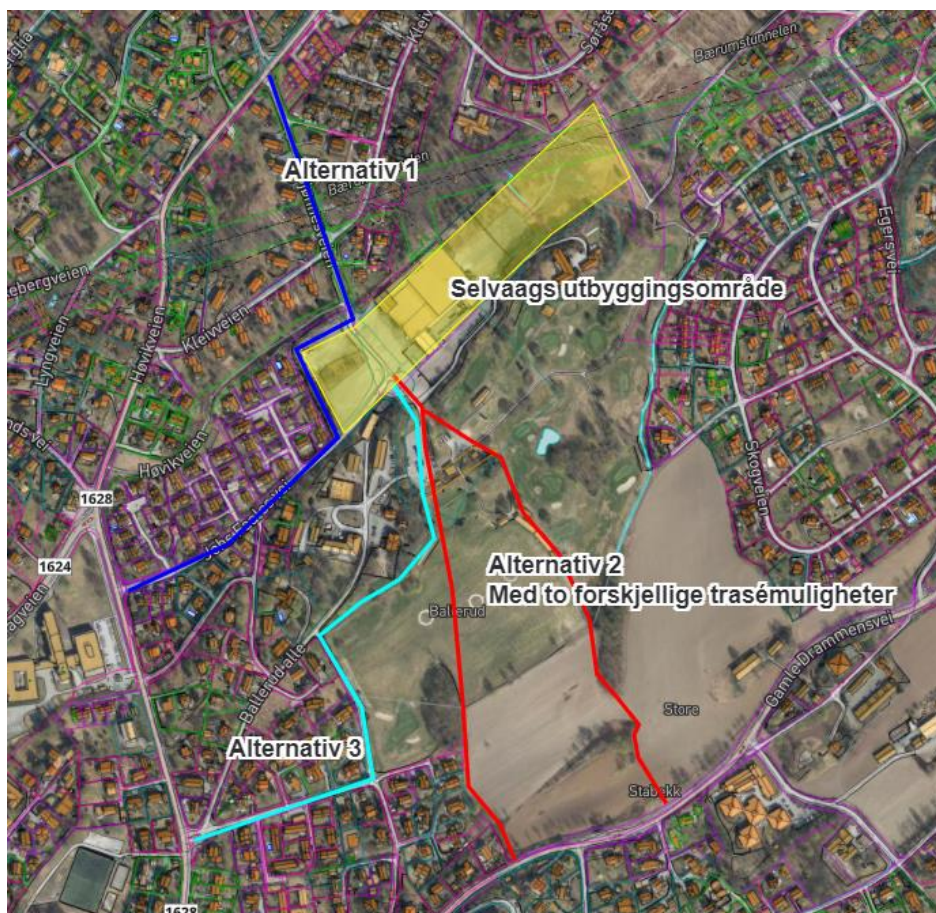
- Ballerud Beboerforening
- Søråsen Sameie
- Ekeberg Sameie
- FAU på Stabekk skole
- Bærum Montessoriskole
- Geir, Selvaag Bolig AS
- Morten, STØ Entreprenør AS
- Christian, STØ Entreprenør AS
- Åsa, Sjef for Ballerud utbyggingsavtale Bærum kommune
- Christian, Prosjektleder Bærum kommune
- Lars-Kristian, Vei og Trafikk Bærum kommune
- Bjørn Omar, Byggeleder Bærum kommune

I tillegg var FAU på Høvik skole og Ramstad skole invitert, men forhindret til å delta.

Gjennomgang av alternativer

I møtet ble det i hovedsak drøftet 3 forskjellige alternativer på hvordan anleggstrafikken kan løses (se illustrasjon neste side):

1. Kommunens forslag fra nabomøtet 11.04.24, hvor dagens kommunale veinett benyttes
2. Naboenes forslag fra nabomøtet 11.04.24, hvor man oppretter en midlertidig anleggsvei over golfbanen og jordbruksområder ned til Gml. Drammensvei
3. Nytt forslag fra naboene hvor man benytter Gullbakkveien og oppretter en midlertidig anleggsvei i randsonen av golfbanen.



Oppsummering alternativ 1:

Dette er et alternativ som benytter dagens kommunale veinett. Det settets opp enveiskjøring i Gjønnnesveien og Johs Faales vei, basert på naboenes innspill vil det være best kjøreforhold for tung trafikk med innkjøring fra Høvikveien i Gjønnnesveien og utkjøring i Johs Faales vei. Dette er det alternativ som medfører størst belastning på nabolaget rundt Ballerud, men på etablerte kommunale veier. Myke trafikanter sikres med et fysisk skille mellom seg og kjørebane. Løsningen betinger trygge og oversiktlige krysningspunkt for myke trafikanter med særlig fokus på skolevei. Dette kan løses ved å sette opp midlertidige sebrastriper og gangfeltskilt. Ved behov må også vakthold på disse krysningspunktene vurderes. Et mulig tiltak som også øker sikkerheten for myke trafikanter, er å begrense kjøring med anleggstrafikk i tidspunktet før/etter skolestart/-slutt.

Oppsummering alternativ 2:

En midlertidig anleggsvei over golfbanen og jordene med inn-/utkjøring på Gml. Drammensvei (fylkesvei) er den løsningen som vil berøre færrest naboer. Det alternativet som ligger lengst øst vil trolig påvirke den daglige driften av golfbanen minst. Prosjektleder for veiprojektet i Gjønnnesveien har vært i dialog med jordbrukssjefen som

meddeler at det mest sannsynlig må søkes om en dispensasjon for å bruke landbruksområdene. Det er ikke gitt at denne dispensasjonen gis siden jordvernet prioriteres høyt i Bærum kommune. Alternativet krever også at de to berørte grunneieren frivillig midlertidig avstår grunn til en slik anleggsvei, samt at fylkeskommunen gir tillatelse til en midlertidig avkjørsel.

Oppsummering alternativ 3:

Dette forslaget benytter den kommunale veien Gullbakkeveien frem til gang- og sykkelstien. Herfra følger anleggsveien denne opp til Ballerud Allé. Etter det går veien i randsonen av golfbanen opp til Ballerud. Dette er et alternativ som berører betydelig færre eiendommer enn i alternativ 1. De berørte i denne sammenheng er derimot en ny gruppe som i utgangspunktet ikke blir berørt av Ballerud utbyggingen. Gullbakkveien har et åpent og veldig oversiktlig kryss ut i Høvikveien, men det er ikke opparbeidet fortau i veien og den smale veibredden vil gi utfordringer når man skal ha trafikk i begge retninger og samtidig må sikre mye trafikanter. Denne veien er ikke lagt til rette for denne type trafikk.

Veien videre:

Selvaag skal undersøke med berørte grunneiere mht å inngå en avtale som gir Selvaag tillatelse til å anlegge en slik kjørevei. En slik avtale er frivillig. I første omgang vil det være aktuelt å snakke med grunneier av golfbanen siden vedkommende er eier av hele eiendommen sør for Selvaag sitt utbyggingsområde (se bilde nedenfor).



Spørsmål i møtet:

Spørsmål 1:

Det er satt opp en brakkerigg på Selvaag sin eiendom. Representantene for Ballerud beofterforening anser dette som at anleggsarbeidene er i gang. De viser til kommunestyrets vedtak om at, «en plan med løsning og forslag til avbøtende tiltak» skal være fremlagt før anleggsstart.

Svar:

Kommunen og Selvaag sin forståelse av tidspunkt for når anleggsarbeidene er i gang er når man faktisk begynner å grave eller rive. Vi mener at de forberedende arbeiderne med å sette ut en brakkerigg ikke utløser anleggsstart så lenge denne ikke tas i drift. Det foreligger ikke rammetillatelse, igangsettelsestillatelse eller rivetillatelse for søkt tiltak. Det betyr at Selvaag ikke har mulighet til å starte anleggsarbeidene på nåværende tidspunkt. En plan med løsning for rigg/anleggstrafikk og forslag til avbøtende tiltak er under utarbeidelse.

Spørsmål 2:

Er planen at Selvaag skal kjøre ut massene fra graving av parkeringskjeller samtidig som Bærum kommune bygger nytt fortau i Gjønnnesveien? Er det plass til å gjennomføre begge deler samtidig?

Svar:

Det er mulig å løse det på denne måten. Arealene for Gjønnnesveien er bred nok til at man kan få til dette på samme tidspunkt. Kommunen ser nå på om det er hensiktsmessig å utsette veiprojektet til etter at Selvaag er ferdig med sine gravearbeider/massetransport.

Eventuelle spørsmål og innspill til dette dokumentet kan sendes til prosjektleder Christian Fjelltveit på epost: christian.fjelltveit@baerum.kommune.no

Merknader til nabovarsel med deres referanse 630807-29

Det vises til nabovarsel etter plan- og bygningsloven § 21-3, sendt ut 6. mai med frist for merknader 20. mai 2024. Kommunen har avtalt befarings med Gjønnnesveien 11 B tirsdag 21. mai og ytterligere kommentarer etter denne befarings vil bli ettersendt i løpet av uke 21.

Nabovarselet gjelder søknad om dispensasjon med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-1. Det søkes om dispensasjon for:

- Tilpassing av terreng på areal som er uregulert.
- Anleggelse av mur/fjellskjæring langs areal regulert til bolig (planid 1974001, vedtatt 25.10.1978).

Søråsen boligsameie anfører primært innsigelser mot at kommunen innvilger dispensasjon som ønsket.

Det fremgår av varselet at begrunnelsen for dispensasjonssøknaden er forberedelser til utbygging av skole og boliger - og at Gjønnnesveien, fra Ballerud og opp til og med krysning av Høvikveien, må oppgraderes med fortau for å gjøre anleggsperioden tryggere for myke trafikanter. Derneft anføres, som begrunnelse, at fortauet vil forbedre trafikksikkerheten for myke trafikanter etter anleggsperioden. Søråsen boligsameie bestrider at dette medfører riktighet. Vi kan ikke se at innvilgelse av dispensasjonen på en god måte ivaretar myke trafikanter verken i anleggsperioden eller varig.

I anleggsperioden fremgår det av saksbehandlingen til Bærum kommune, se brev til Søråsen boligsameie på klage på utforming av vei og anleggstrafikk referanse 24/2115/24/90756/CH/FJE datert 26.4.2024, at:

«Her ønsker vi å benytte oss av likevektsprinsippet og hele veinettet vil brukes. For å hensynta (få tilstrekkelig plass til) myke trafikanter planlegges en enveiskjørt hovedakse gjennom Johs Faales vei og Gjønnnesveien. Dette vil være eneste kjørevei for anleggstrafikken. Annen trafikk kan i tillegg benytte seg av Kleivveien og Rektor Hertzbergs vei i begge kjøreretningene slik at inn- og utkjørsel til eiendommene blir enklest mulig.

Kjøreretningen langs den enveiskjørt hovedaksen er pr. dags dato ikke fastsatt. I utgangspunktet er det vurdert å ha innkjøring i Johs Faales vei og utkjørsel gjennom Gjønnnesveien slik som illustrasjonen under viser. I Nabomøtet, avholdt 11.04.2024, fikk vi imidlertid mange innspill om at den motsatte veien kan være mer gunstig. Beslutning om kjøreretning er ikke endelig avgjort.»

Med kommunens beslutning om enveiskjøring i byggeperioden, vil følgende løsning best ivareta både myke trafikanter, hensynet til begrenning av generende støv og støy for berørte naboer og effektiv avvikling av anleggstrafikk:

1. Enveiskjøringen går inn fra Høvikveien til Gjønnnesveien og ut i Johns Faalesvei, alternativt midlertidig vei etablert over f.eks. til Gamle Drammensvei (primært ønske vedr. anleggsvei). Kjøreretning motsatt vei vil innebære betydelig risiko for ulykke når store kjøretøy skal opp bakken til Høvikveien og må vente på å kjøre ut i et uoversiktlig kryss med bebyggelse på alle sider. I vintermånedene vil det i tillegg være utfordringer

med at kjøretøyene må ha fart for å komme opp på glatt føre. Det er derfor åpenbart at veiretningen må være inn fra Høvikveien til Gjønnnesveien.

2. Det settes opp byggegjerder med duk slik at den den enveiskjørt veibanen er tydelig merket, myke trafikanter og beboere er skjermet for støv og hastigheten på de tunge kjøretøyene begrenses.

3. Oppgradering av Gjønnnesveien utsettes til etter anleggsperioden.

Vi vil så knytte merknader til det konkrete innholdet i nabovarselet.

Asplan Viak skriver «Som forberedelse til utbygging av skole og boliger skal Gjønnnesveien fra Ballerud og opp til og med krysning av Høvikveien oppgraderes med fortau for å gjøre anleggsperioden tryggere for myke trafikanter. Fortauet vil også forbedre trafikksikkerheten for myke trafikanter etter anleggsperioden.»

Dette er unøyaktig formulert. Fortauet som skal opparbeides og veien i seg selv trenger ikke ha veibredden de viser til for å ivareta sikkerhet under anleggsperioden. Det er, som tidligere nevnt, besluttet at veien i anleggsperioden kun skal være en-veis kjørt og behovet for denne vei bredden + fortau er derfor ikke til stede i anleggsperioden. Det er videre feil at det står: «Som forberedelse til utbygging av skole og boliger skal Gjønnnesveien fra Ballerud og opp til og med krysning av Høvikveien oppgraderes". I reguleringsplanen og i alle møter med kommunen er det informert om at Gjønnnesveien kun skal være vei til garasjeanlegg for nye boliger. Det er Johs Faalesvei som skal være hovedferdselsvei for skole og flerbruksshall. For å unngå høy hastighet og sikre trafikksikkerhet bør man ikke utvide bredden på veien.

Dispensasjon

Det uregulerte området det søkes om dispensasjon til å benytte i forbindelse med veiutbyggingen hevder AsplanViak ikke naturlig kan benyttes til noe annet formål enn dette. Dette er ikke riktig. Dette uregulerte området har vært benyttet av eiendommene langs veien siden boligene ble oppført (1950) og frem til i dag i god tro - og uten noen form for innsigelser fra kommunen. Nettopp derfor har vi rettet en henvendelse til kommunen med henvisning til hevdslovens § 2-8. Denne henvendelsen har Kommunen avfeid uten en juridisk begrunnelse.

Det er rimelig å anta at dette området er uregulert nettopp av hensynet til beboerne langs veien og dermed for å skape en buffer mot trafikken. Dette området har da gjennom over 70 år vært benyttet og vedlikeholdt av beboerne. Det er i dag beplantning trær og hekker som i størst mulig grad bør beholdes for å ivareta veien som en grønn forbindelse i hht. intensjonen med området ref.

Kommunens egne uttalelser og i tillegg for å skjerme eiendommene i anleggsperioden. De grønne vekstene vil videre virke luftfrensende i perioden, herunder kunne dempe støv og støyplassene.

Det vesentlige for oss er at vi har en nødvendig skjerm mot anleggstrafikken under prosjektgjennomføringen, noe hekker, trær og busker vil bidra til. Dette vil da holde unna støv og bidra til en grønn skjerm mot anleggstrafikk som vil foregå i over 5 år. Anleggstrafikken er uten tvil en stor ulempe for beboerne i området og vil også påvirke luftkvalitet, helse og trivsel i nærmiljøet gjennom en meget lang anleggsperiode.

Kommunen har påpekt at hekken står på kommunal grunn etter oppmålingen som er gjort, men dette var ukjent for Søråsen boligsameie inntil dette kom frem på oppmålingsforretningen. Den er plassert på samme sted som hekk og gjerde har stått siden husene ble bygget på 1950-tallet. Hekkene er plantet i god tro og i full åpenhet. Kommunen har aldri kommet med noen innsigelser og de har aldri vedlikeholdt grøft eller veikant langs veien slik at dette er utført av beboerne selv. Reguleringslinja er ikke i konflikt med hekken slik at denne i praksis - med bare mindre tilpasninger av veien, kan stå.

I henhold til Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

§ 19.2 2.ledd står det at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Ved

dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Vi kan ikke se at noen av disse kriteriene er oppfylt. Dispensasjonen vil gjøre at de må gjøre mye større inngrep mot og på eiendommene til Søråsen boligsameie i Gjønnnesveien. Resultatet kan fort bli at hele hekken mot veien må fjernes for at de skal utføre arbeider som samtidig kan unngås med bare mindre tilpasning av veien (ref. bredde og senterlinje).

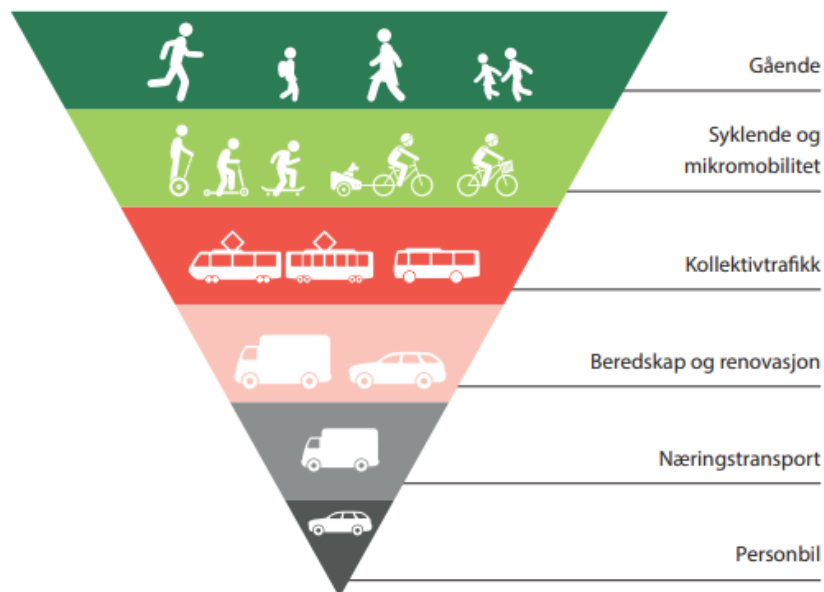
Fordelene som listes opp i dispensasjonssøknaden synes bagatellmessige mot ulempene dette påfører beboerne langs veien, og da særlig i anleggsperioden. Man forsøker her å utvide reguleringsområdet med 1,5 m på en helt fersk reguleringsplan. En dispensasjon vil høyst sannsynlig utløse at Kommunen vil kreve midlertidig erverv på eiendommene langs veien noe som de har varslet i eget skriv.

Mye tyder på at reguleringsvedtaket er fattet med tanke på at veien skal bygges smalere enn det som er planlagt, da de ikke kan bygge veien i den bredden de har valgt å fortolke veinormen uten å avvike fra reguleringsområdet ved en dispensasjonssøknad.

Utforming av veien

Her maksimeres veibredden innenfor veinormen i stedet for å hensynta både beboerne og grøntarealene langs veien, samt trafiksikkerheten og man søker ikke å finne fornuftige løsninger. Det er ikke noe i veien for å fravike Veilederen uten å gå på tvers av reguleringsplanen. Kun små justeringer av veibredden er nødvendig, for eksempel i henhold til vedlegg F101 Prinsipp vei 41200. Denne løsningen vil oppfylle kravet i veilederen til vei til bolig (A, B) som vist i tabell 3.3. Dette har vi også bemerket tidligere i brev. Det søkes om å maksimere reguleringsbredden og legge til grunn veibredde tiltenkt en vei med annen funksjon enn det Gjønnnesveien faktisk skal ha, som atkomstvei til en hjertesone.

Ønsket utforming av veien hensyntar biltrafikk mer enn Grønn mobilitet, noe som er i strid med hele intensjonen for området. En intensjon som har vært frontet sterkt gjennom hele reguleringsprosessen. Det har i prosessen vært vist til den omvendte trafikkpyramiden.



Figur 2-2: Grønn mobilitet: den omvendte trafikkpyramiden.

Veibredde skal i henhold til Veinormen være min 4 m. Det er gitt i tabell i veinormen.

Tabell 3-3: Geometriske krav for ulike veiklasser (utenom vekstområdene).

	Samlevei	Adkomstvei ³		Felles avkjørsel/ privat vei	
	(S,N)	Næring, skole, barnehage ⁴ (A,N)	Bolig (A,B)	Privatvei 5–10 boliger (FA2)	Privatvei 2–4 boliger (FA1)
Min. reguleringsbredde ¹ [m]	9,5	8,5	7,5	6,5	5,0
Dim. kjøretøy	Boggiebuss	Lastebil	Lastebil	Lastebil	Lastebil
Min. asfaltert bredde ¹ [m]	6,0	5,0	4,0	4,0	3,0 ⁵
Skulderbredde (gruset) [m]	2 x 0,25	2 x 0,25	2 x 0,25	2 x 0,25	-
Min. veibredde ¹ [m]	6,5 ²	5,5 ²	4,5 ²	4,5	3,0
Min. vedlikeholdsareal (se figur 5-9: Snøsone) [m]	2 x 1,5	2 x 1,5	2 x 1,5	2 x 1,0	2 x 1,0
Dim. fartsgrense [km/t]	50	30	30	30	30
Dim. kjøremåte	B	B	C	C	C
Maks. stigning fri strekning [%]	8	8	8	8	12,5
Maks. stigning kryss [%]	6	7	7		
Min. horisontalkurve rettlinj [m]	60	30	20	10	10
Min. horisontalkurve kryss [m]	150	70	70	20	20
Min. høybrekkradius [m]	500	200	150	100	
Min. lavbrekkradius [m]	400	150	150	50	
Min. tverrfall, ensidig eller takfall [%]	3	3	3	3	3
Hjørneavrunding, radius [m]	12	8	7	4	4
Min. frihøyde/lysåpning ⁶ [m]	4,5	4,5	4,5	3,4	
Maks. aksellast [tonn]	10	10	10	10	10

¹ Krav til bredde varierer ut fra løsning, se egne kapitler om anlegg for kollektiv og kjørende.

Reguleringsbredde består av veibredde + vedlikeholdsareal.

² Veier med horisontalkurvatur ≤ 500 m skal breddeutvides i hele kurvens lengde, iht. Tabell 3-4.

³ Byggegrense adkomstvei bestemmes særskilt gjennom kommuneplan etter hjemmel i Plan og Bygningsloven §11-9 pkt. 5.

⁴ Veier med adkomst til industri må vurderes særskilt. Det stilles strengere krav til adkomstveier til næring, skole eller barnehage enn adkomstveier til boliger av trafiksikkerhestmessige årsaker.

⁵ Ikke krav til fast dekke.

⁶ Det skal legges til 0,4 m (=4,9 m) når vei går under bru eller andre bærende konstruksjoner (N100).

En vei på 5,5 m veibredde og med færre fartshumper enn i dag, vil uten tvil øke fartspotensialet i veien og ikke senke den. Gjønnesteien skal etter ferdigstilling kun være en adkomstvei til hjertesonen og en blindvei. Å benytte maksimal veibredde vil i dette tilfellet ikke bidra til økt sikkerhet for myke trafikanter, men ha stikk motsatt effekt.

Det er unødvendig å endre veiens høydekoter betydelig og dermed fremtvinge utvidelser av reguleringsområde for å jevne ut høydeforskjeller. Disse små høydeforskjellene, som fremkommer i nabovarslet, kan ivaretas med mindre endringer av fortauet. Denne løsningen er valgt flere andre steder i kommunen (f.eks. langs Dragveien ved Blommenholm og på steder langs Høvikveien). Veinormalen er ikke et nedfelt lovverk, men er en norm/ veileder. Det er full adgang til å fravike denne normen. Det er kun behov for å innskrenke veibredden til 5,0 m, og redusere fortausbredden til 2,0 m, som er samme fortausbredde som Høvikveien har og bredere enn fortausbredden i Johs. Faalesvei. En vei som ifølge uttalelser fra prosjektet er vurdert bred nok og tatt ut av reguleringsplanen. Det bemerkes at Johs Faales vei også fungerer som anleggsvei og i fremtiden vil være hovedinnfartsvei for boliger, skole og flerbrukshall til det nye prosjektet. Det er vanskelig å se fornuftig grunn til at vei og fortau skal ha den bredden som er beskrevet i nabovarselet. Dette ser en tydelig på tegningen der Høvikveien også er vist. Den 150 m lange blindveien Gjønnesveien bygges i så fall med større bredde enn hovedveien (Høvikveien) som er viktig tilfartsvei i Bærum. Dette fremstår ulogisk og dermed lite hensiktsmessig. I tillegg vil en slik veibredde ikke ivareta hovedpunktene til prosjektet som er: trafiksikkerhet, grøntområder og et tilnærmet bilfritt område.

I dokumentene fra informasjonsmøtet 11.4.2024 står det at Ballerud Hageby skal være et tilnærmet bilfritt område. I Reguleringsplanen vedtatt 30.3.2022 står det at det skal være et "Grøntområde med grønne forbindelser". Da høres det urimelig ut at de skal ta bort nesten alt av trær, busker og hekker i Gjønnesveien og samtidig utvide veibredden maksimalt.

Søråsen boligsameie ber om kommunens tilbakemelding og bekreftelse på at det ikke vil bli etablert gjennomkjøring fra Gjønnesveien via Johs Faales vei etter anleggsperiodens slutt. Videre at trafikk til skole, flerbrukshall og boligfeltene vest på feltet Ballerud skal gå inn via Johs Faales vei.

Sameiet forventer videre at det gjøres skadebegrensning for oss i anleggsperioden. Det å bla. ha enveiskjøring inn fra Høvikveien til Gjønnesveien, sette opp anleggsgjerder med duk, beholde vegetasjon langs veien og å oppgradere veien først etter anleggsperioden vil være nødvendige og viktige tiltak.

Anleggsfasen



«Kommunestyret er opptatt av å sikre trygge skoleveier og begrense trafikkbelastningen for naboer i omkringliggende veier. Kommunestyret ber kommunedirektøren følge opp trafikksituasjonen og vurdere trafikkregulerende tiltak både i anleggsfasen og når ny skole/barnehage og flerbrukshall tas i drift. Forut for anleggsvirksomheten må tiltakshavere fremlegge en plan med løsning og forslag til avbøtende tiltak i samråd med de berørte.»

Anleggsfase:

- Utbyggingsavtalen pålegger kommune og utbyggere å koordinere sine anleggsarbeider i et samarbeidsforum
- Alle tiltak omfattes av byggesaksbehandling og nabovarsles til de som er «direkte» naboer
- Den som er ansvarlig for gjennomføring vil også håndtere eventuelt grunnerverv
- Alle tiltak skal gjennom prosess og godkjennes i fht å bruke kommunal vei for anleggstrafikk

Til slutt bemerkes at det i selve Nabovarselet står at varselet kun gjelder søknaden om dispensasjon, ikke resten av tiltaket. Det betyr at det må sendes nytt nabovarsel for selve utbyggingen av veien.

Med vennlig hilsen for
Styret i Søråsen boligsameie

Anita Capjon Bergh

John Arvid Lippestad

Ballerud naboforum – Oppdatering på fremdrift

30. mai 2024

Avklaring av mulighet for midlertidig anleggsvei over golfbanen

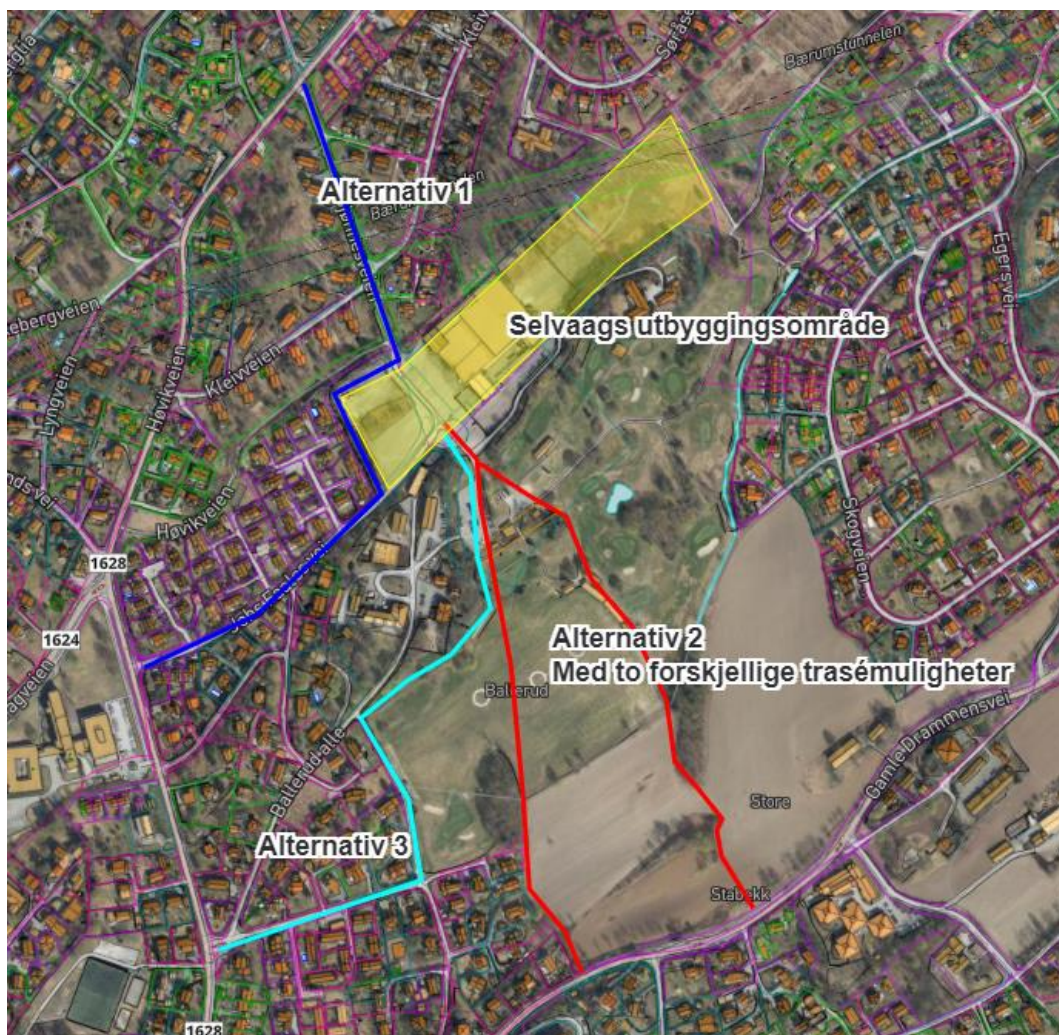
Selvaag Bolig AS har nå vært i dialog med eier av eiendommene rett sør for boligprosjektet.



Ved forespørsel om leie av en parsell over eiendommen til anleggsvei, fikk Selvaag Bolig AS som svar at dette ikke er aktuelt grunnet konsekvensene en slik avtale vil få for driften av golfbanen. Selv mindre parseller langs kanten av driving rangen som vist i alternativ 3 (se bildet nedenfor) vil være uheldig for golfvirksomheten.

Grunneier står fritt i å velge å ikke inngå en leieavtale. I naboforum 13.05.24 ble bruk av ekspropriasjon nevnt. For dette tilfellet vil det ikke foreligge rettslig grunnlag til å ekspropriere en midlertidig anleggsvei.

Dette fører til at alternativ 2 og 3 (se bildet nedenfor) ikke er mulige løsninger.



Etter denne avklaringen står vi kun igjen med alternativ 1 som mulig løsning på anleggs trafikken.

Veiprosjektet i Gjønnnesveien utsettes

På grunn av ovennevnte løsning og trafikkmengden i Gjønnnesveien i forbindelsen med Selvaag Bolig AS sine gravearbeider, så velger Bærum kommune å utsette oppstart av veiprosjektet til våren 2025. Vi antar da at størsteparten av massene fra Ballerud vil være kjørt bort og trafikkmengden på Gjønnnesveien vil være langt mindre.

Videre fremdrift:

Selvaag Bolig AS jobber med ny anleggsplan for gravearbeider. Når denne planen er

ferdigstilt, ønsker vi å ta en gjennomgang med naboene for å diskutere og ev revidere planen før denne omsøkes.

Eventuelle spørsmål og innspill til dette dokumentet kan sendes til prosjektleder Christian Fjelltveit på epost: christian.fjelltveit@baerum.kommune.no

Ballerud naboforum – Oppdatering på fremdrift

30. mai 2024

Avklaring av mulighet for midlertidig anleggsvei over golfbanen

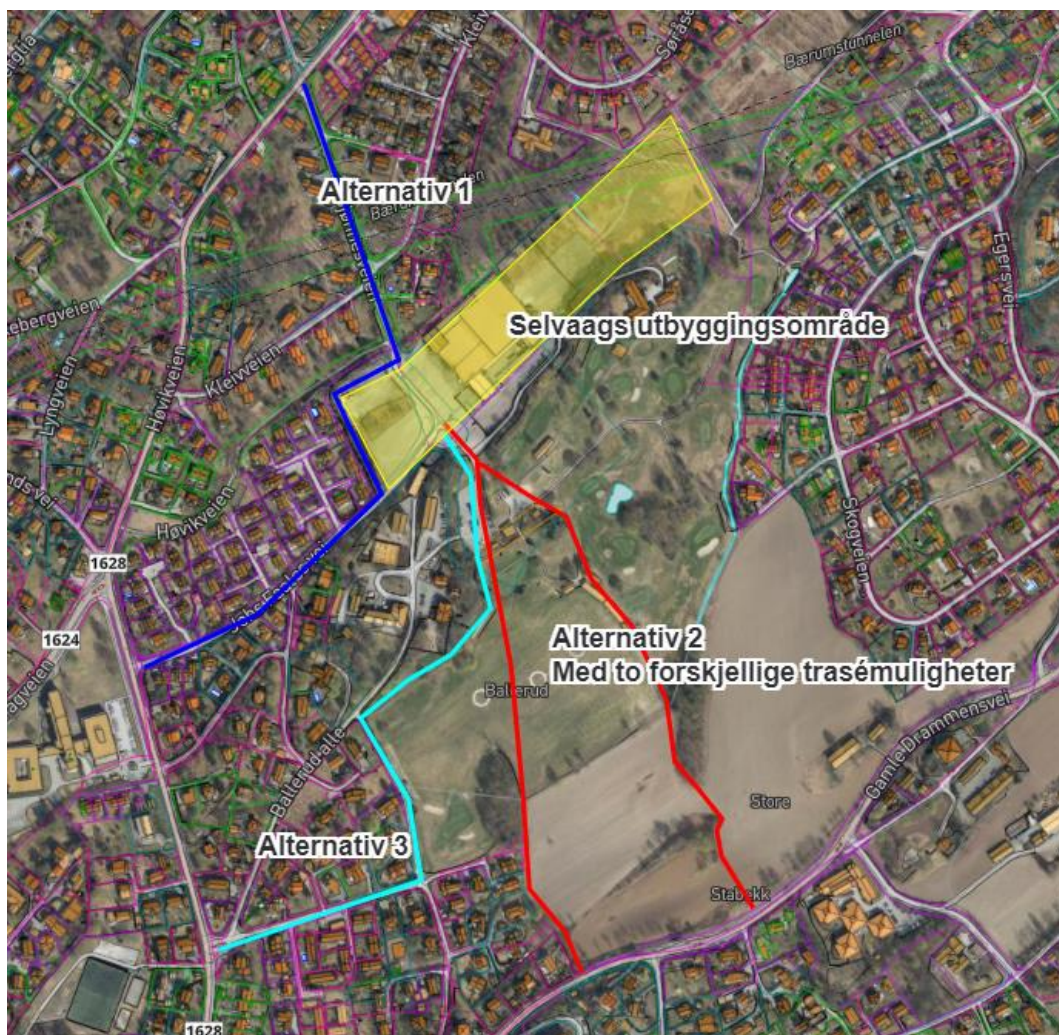
Selvaag Bolig AS har nå vært i dialog med eier av eiendommene rett sør for boligprosjektet.



Ved forespørsel om leie av en parsell over eiendommen til anleggsvei, fikk Selvaag Bolig AS som svar at dette ikke er aktuelt grunnet konsekvensene en slik avtale vil få for driften av golfbanen. Selv mindre parseller langs kanten av driving rangen som vist i alternativ 3 (se bildet nedenfor) vil være uheldig for golfvirksomheten.

Grunneier står fritt i å velge å ikke inngå en leieavtale. I naboforum 13.05.24 ble bruk av ekspropriasjon nevnt. For dette tilfellet vil det ikke foreligge rettslig grunnlag til å ekspropriere en midlertidig anleggsvei.

Dette fører til at alternativ 2 og 3 (se bildet nedenfor) ikke er mulige løsninger.



Etter denne avklaringen står vi kun igjen med alternativ 1 som mulig løsning på anleggs trafikken.

Veiprosjektet i Gjønneseveien utsettes

På grunn av ovennevnte løsning og trafikkmengden i Gjønneseveien i forbindelsen med Selvaag Bolig AS sine gravearbeider, så velger Bærum kommune å utsette oppstart av veiprosjektet til våren 2025. Vi antar da at størsteparten av massene fra Ballerud vil være kjørt bort og trafikkmengden på Gjønneseveien vil være langt mindre.

Videre fremdrift:

Selvaag Bolig AS jobber med ny anleggsplan for gravearbeider. Når denne planen er

ferdigstilt, ønsker vi å ta en gjennomgang med naboene for å diskutere og ev revidere planen før denne omsøkes.

Eventuelle spørsmål og innspill til dette dokumentet kan sendes til prosjektleder Christian Fjelltveit på epost: christian.fjelltveit@baerum.kommune.no



Søråsen Boligsameie <sorassenboligsameie@gmail.com>

Om oppfølging av kommunens prosjekt i Gjønnnesveien

Thorstein Vale Opdal <opdal@advokatdsa.no>
Til: Søråsen Boligsameie <sorassenboligsameie@gmail.com>

19. juni 2024 kl. 16:30

Hei Anita,

Som avtalt har vi sett nærmere på hvordan sameiet bør forholde seg med hensyn til kommunens planlagte utvidelse av Gjønnnesveien, i lys av at dette berører interessene til flere av seksjonseierne.

Bærum kommune v/ Asplan Viak har sendt ut nabovarsel 6. mai 2024 etter plan- og bygningsloven § 21-3 for søknad om dispensasjon for:

- Tilpassing av terreng på areal som er uregulert.
- Anleggelse av mur/fjellskjæring langs areal regulert til bolig (planid 1974001, vedtatt 25.10.1978).

Dispensasjonen gjelder et 1,5 meter bredt belte øst for områderegulering [Ballerud, Johs. Faales Vei 80 -100](#) – Kleivveien 22, i kraft 30. mars 2022, samt begge sider av Gjønnnesveien i krysset inn mot Høvikveien. Arealet ligger i henhold til nabovarselet på Bærum kommune sin grunn (gnr/bnr 8/489).

Sameiet har inngitt merknader til nabovarselet, både i brev, under befaringer og i naboforum. Videre har sameiet meldt innsigelser rundt foretatt grenseoppmåling som fastslo at arealet tilhørte Bærum kommune, samt gjort gjeldende at hekker/vegetasjon på arealet tilhører sameiet i form av bruksrett.

I oppdateringsbrev fra kommunen 30. mai 2024 fremgår det at veiprosjektet utsettes til våren 2025. Det fremgår også at Selvaag Bolig AS, som har et boligprosjekt på Ballerud, jobber med ny anleggsplan for gravearbeider som vil bli gjennomgått med naboene.

Videre oppfølging

Dispensasjon krever grunnlagt søknad, jf. plan- og bygningsloven § 19-1, og før vedtak treffes skal naboer varsles i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3. I lys av merknadene som nå er inngitt kan kommunen vurdere om vilkårene for dispensasjon er oppfylt etter § 19-2, og om dispensasjon skal gis, jf. § 19-4. Videre vil det i utgangspunktet være opp til kommunens eget skjønn å vurdere om veien skal utvides som planlagt. Etter vår vurdering har sameiet gjort sitt syn tilstrekkelig gjeldende mht. kommunens behandling av dispensasjonssøknaden, og kommunens avgjørelse vil være et enkeltvedtak som kan påklages til statsforvalteren. Vi kan bistå sameiet med dette om ønskelig.

Videre fremgår det av mottatt kart at kommunens planer nødvendiggjør midlertidig erverv fra sameiets eiendom, jf. vedlagte kart. Kommunen kan ha rettslig grunnlag for slikt erverv etter plan- og bygningsloven § 16-2 tredje ledd, men må da enten inngå avtale med sameiet som grunneier, eller vedta ekspropriasjon og gjennomføre et ekspropriasjonsskjønn der sameiet har krav på å få dekket nødvendige utgifter til juridisk bistand, jf. skjønnsprosessloven § 54. I lys av sameiets anførsler om bruksrett til det aktuelle arealet, og eierskap til busker og vegetasjon som er plassert der, er det naturlig å gjøre dette gjeldende i forbindelse med kommunens erverv av arealer, og kreve erstattet det tap seksjonseierne påføres gjennom tapet av vegetasjonen. Økonomisk tap kan kreves erstattet i henhold til differanseprinsippet. Vi kan bistå i forhandlinger med kommunen, og vil da kreve dekket våre kostnader

under avtaleforhandlingene av kommunen. Etter vår vurdering er det neppe grunnlag for å tviste om eiendomsgrensene, da det ikke virker å ha vært usikkerhet rundt oppmålingen av disse.

Hører fra deg om du ønsker ytterligere vurderinger/kommentarer fra vår side.

Vennlig hilsen

Thorstein Vale Opdal

Advokat / Partner

www.advokatdsa.no

DSA

Dæhlin Sand
Advokatfirma

-

[Universitetsgata 1](#) | Postboks 604 Sentrum, 0106 Oslo

Mob +47 992 72 629

Sentralbord +47 480 13 513

This e-mail message is for the sole use of the intended recipient(s) and may contain confidential and privileged information. Any unauthorised review, disclosure or distribution is prohibited. If you are not the intended recipient, please contact the sender by reply e-mail, delete the e-mail and destroy all copies of the original message.

|



2023-10-09 Kart som viser midlertidig erverv .pdf
584K

Anleggsplan Ballerud Hageby – Grunnarbeider felt B5

Beskrivelse av arbeidet

Uttak av masser for etablering av byggegropp, planering og klargjøring for videre arbeid. Varighet på masseuttak ca. 3-4 måneder.

Riggområdet

Anleggsområdet inngjerdes og sikres med byggegjerder, med porter for inn-/utkjøring. Det blir benyttet rondell i gjerdet for å sørge for sikret adkomst for arbeidere. Riggområdet, som inkluderer brakkerigg, HMS-stasjon, midlertidige lagringsplasser, areal for avfallssortering, og areal for avfallscontainere m.m., er plassert vest for bygningsmassen som skal rives. Sør-vest for riggområdet blir det etablert parkeringsplass for arbeidene personell på byggeplassen. Se også vedlagt riggplan. Riggplanen vurderes kontinuerlig, og kan endres ved behov underveis i arbeidet.

Masser

Masser som transporteres bort stammer fra sprenging og utgravning av tomte. Ifølge geoteknisk rapport fra forprosjektet består massene som skal tas ut hovedsakelig av fjell og siltig leire. Det er på deler av tomten også indikasjon på at det ligger et topplag av fyllmasser/sand. Masser som kan gjenbrukes kjøres ikke bort. Masser som skal kjøres bort er anslått til 26 000 m³. Det anslås at det vil kjøres 5 til 7 biler per time.

Trafikkmønster- og sikkerhet

Trafikkmønsteret som etableres må tilrettelegge for gjennomføring av tiltaket om utbygging av Ballerud Hageby felt B5, samtidig som fremkommelighet og sikkerhet for myke og harde trafikanter ivaretas. Berørte parter som spesielt må hensyntas er beboere i området, skoleelever ved Bærum Montessoriskole, barnehagebarn ved Villekulla Montessoribarnhage og Søråsen Barnehage, samt brukere av Ballerud Golf.

For anleggstrafikken er det vurdert at enveiskjøring inn til og ut av anleggsområdet vil være hensiktsmessig av to hovedgrunner:

1. For å forhindre farlige situasjoner ved møte av anleggstrafikk, personbiler og myke trafikanter. Ved å etablere enveiskjøring vil man unngå farlige passeringer av anleggstrafikk, personbiler og myke trafikanter, samt unngå situasjoner der tungtransport må rygge dersom det ikke er plass til å passere.
2. For å forhindre farlige situasjoner på byggeplassen når kjøretøy må snu eller passere hverandre.

På veinettet er det vurdert at Johs Faales vei og Gjønnnesveien fra/til Høvikveien er best egnet for anleggstrafikk.

- Johs Faales vei er allerede etablert med fortau for myke trafikanter. I tillegg etableres skille mellom myke og harde trafikanter.
- Gjønnnesveien er bred nok til å sørge for passasje av anleggstrafikk og myke trafikanter. Skille mellom myke og harde trafikanter etableres.

Bruken av Johs Faales vei og Gjønnnesveien sikrer også at anleggstrafikken kan gå i rette strekker, uten svinger som potensielt kan skape farlige situasjoner med anleggsbiler.

For naboer i området sikres fremkommelighet og sikkerhet ved å etablere et enveiskjørt mønster, med fortau/skille mellom myke og harde trafikanter.

Barnehagevei/skolevei for Villekulla Montessoribarnhage og Bærum Montessoriskole sikres ved enveiskjørt mønster, med fortau/skille mellom myke og harde trafikanter. Alternativ rute er Ballerud Alle direkte fra Høvikveien, eller via Rektor Hertzbergs vei, for å unngå anleggstrafikken.

Barnehagevei for Søråsen barnehage sikres ved enveiskjørt mønster, med fortau/skille mellom myke og harde trafikanter. Alternativ rute er Kleivveien fra Høvikveien.

Tilkomst til Ballerud Golf sikres ved enveiskjørt mønster, med fortau/skille mellom myke og harde trafikanter. Alternativ rute er Ballerud Alle direkte fra Høvikveien eller via Rektor Hertzbergs vei.

Alternative ruter anbefales for myke trafikanter.

Under grunnarbeidene stenges dagens vei mellom Johs Faales vei og Gjønnnesveien. Alternativ rute rundt riggplassen etableres.

Se vedlagt kjøremønster. Kjøremønsteret evalueres kontinuerlig og endres ved behov.

Skille mellom myke og harde trafikanter i Johs Faales vei etableres på nordsiden av veien, der det allerede er eksisterende fortau. Skillet blir satt litt ut i veibanen for å utvide bredden for gangtrafikk. Det er ønskelig å etablere fotgjengerovergang for krysning av Johs Faales vei ved Rektor Hertzbergs vei og i øst-enden av Johs Faalesvei. Disse skal markeres ved innsnevring, og ha god belysning.

Skille mellom harde og myke trafikanter i Gjønnnesveien vil etableres på vest-siden av veien. Det er ønskelig å etablere fotgjengerovergang for krysning av Gjønnnesveien ved Kleivveien og ved Høvikveien. Disse skal markeres ved innsnevring, og ha god belysning.

Det vil bli vurdert ytterligere fartsdempende tiltak, spesielt ved krysningspunktene.

Miljø:

Filtduk vurderes opphengt på byggegjerdet for å begrense eventuelt støv til omgivelser. Vanning av masser vurderes etter behov for å begrense støv til omgivelser.

Spunt vurderes ved behov for å sikre omkringliggende vegetasjon og terreng.

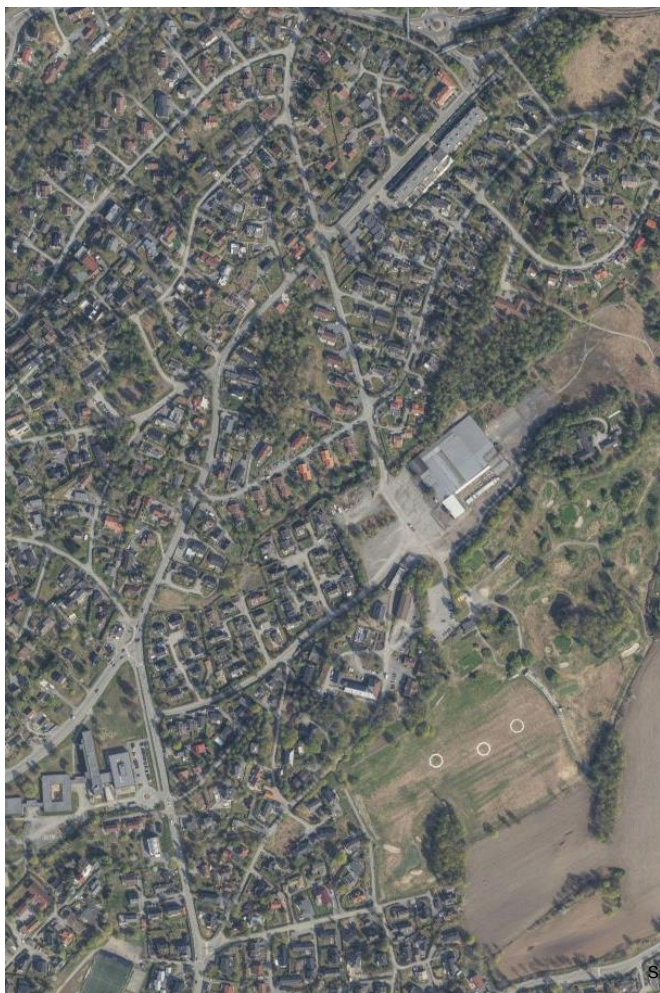
Absorbenter tilgjengelig på plassen for å unngå forurensning til omgivelser.

Støyende arbeider vil forekomme under rivningsprosessen. Dette utføres etter gjeldende støyforskrift. Dersom grenseverdiene i denne overskrides vil det søkes om dispensasjon fra Bærum Kommune. Sprengning, boring og pigging av fjell vil være det mest støyende arbeidet. Støyreducerende tiltak som vil vurderes med valgt grunnentreprenør er som følger:

- Sterkt støyende arbeider i faste tidsrom.
- Størrelsen på sprengningsetappene.

Feiing av veinettet rundt plassen som benyttes til anleggstrafikk utføres ved behov. Ved tørt klima utføres feiingen med vann for å forhindre oppvirling av støv

Side 68 av 120



Side 69 av 120

Ballerud – Oppdatering september til Naboforum

11. sept. 2024

Fortløpende oppdateringer

Som nevnt i naboforum møtet er det opprettet en nettside hvor Selvaag Bolig AS og STØ Entreprenør AS vil legge opp fortløpende oppdateringer fra prosjektet sitt. Denne har vært oppdatert jevnlig siden starten av juli.

Dere finner nettsiden her: <https://www.ballerudhagebynabo.com/>

Status Ballerud hageby – riving og graving

Rivearbeidet er nesten ferdig, og det gjenstår kun opprydding og transport av rivningsmasse. Gravearbeidet starter så snart entreprenør får igangsettingstillatelse fra kommunen. Det er forventet at tillatelsen kommer snart. Når tillatelsen er mottatt, vil Selvaag bolig AS og STØ Entreprenør AS bestemme tidspunktet for etablering av enveiskjøringen. Det antas å skje om én til tre uker. Informasjon vil bli lagt på nettsiden så snart det er klart.

Oppdatering på trafikkdirigering og enveiskjøring

Etter befaringsammen med firmaet Trafikkjentene er det nå konkludert med best mulig løsning rundt sikring av vei i Gjønnnesveien og Johs Faales vei. Resultat av dette blir at veisikring etableres østre side i Gjønnnesveien, med en overgang ved stien på nedsida av Kleivveien.



Bilder fra ballerudhagebynabo.no (kan ses i fullformat der)

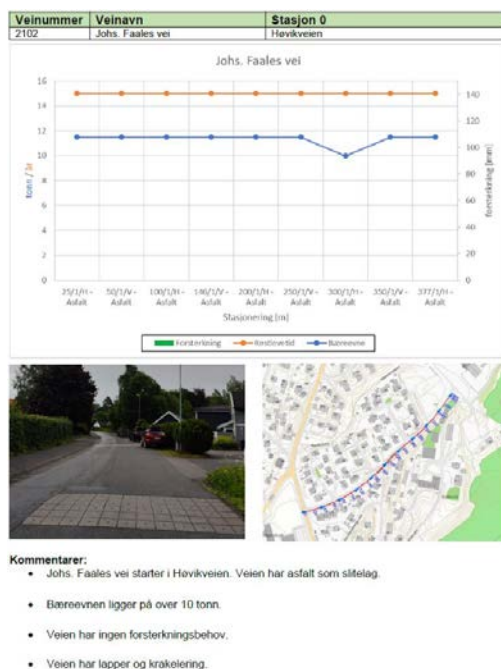
Noen dager før dette tiltaket iverksettes vil det bli satt opp skilt med parkering forbudt i gatene slik at det ikke er noen biler som hindrer utsetting av tungsikring.

Møte om trafikkdirigering og enveiskjøring

Som Selvaag bolig AS, STØ Entreprenør AS og Bærum kommune har vært tydelig på så ønsker vi å evaluere hvordan trafikksituasjonen og kjøremønsteret fungerer med dere som bruker gatene til daglig. Det vil derfor bli satt opp et nytt naboforum møte ca. 14 dager etter at sperringene er satt opp. Invitasjon kommer i god tid før dette.

Resultat fra bæreevnemålinger i Johs Faales vei

Det ble fortalt i et naboforum møte at det skulle utføres bæreevnemålinger i Johs Faales vei. Resultatene fra disse målingene har nå kommet og konklusjonen er at bæreevnen ligger på over 10 tonn (akselvekt) og at veien har god nok bæreevne til å takle den økte tungtrafikken den kommende perioden.



Eventuelle spørsmål og innspill til dette dokumentet kan sendes til prosjektleder Christian Fjellteit på epost: christian.fjellteit@baerum.kommune.no



Søråsen Boligsameie
Postboks 385
1301 Sandvika

Deres ref.:

Vår ref.:

24/2115/24/204907/CHFJE

Dato:

27.09.2024

Svar på merknader til nabovarsel

Innspill til anleggsperioden

1. Kjøreretningen i de periodene hvor det blir enveiskjøring er endret basert på innspill fra nabolaget og er i tråd med dette forslaget.
2. Avdempende tiltak vil bli gjennomført, det er imidlertid tidlig å si noe om hvilke tiltak som vil gi størst nytte i forkant da vær og temperatur i stor grad bestemmer dette. Men noe slags støv- og støy skjermer vil med stor sannsynlighet bli benyttet.
Det vil imidlertid ikke bli satt opp en tett skjerm mellom kjørevei og myke trafikanter da dette vil være mer trafikkfarlig siden gående da vil være usynlige for kjørende.
3. I reguleringsplanen og utbyggingsavtale for Ballerud foreligger det flere rekkefølgebestemmelser. Noen av disse går på brukstillatelse for boenhetene som Selvaag bolig AS skal bygge. Rekkefølgebestemmelsene sier blant annet at før bebyggelse tas i bruk så skal opparbeidelse av kjørevei med fortau felt oV2 (Gjønnesveien) være gjennomført.
På grunn av disse kravene er det ikke grunnlag til å utsette oppdrageringen av Gjønnesveien.

Dispensasjon

Hevds spørsmålet er tidligere svart ut av prosjektets jordskifte kandidat:

«Oppmålingsforretningen 16.11.2023 gikk ut på å klarlegge eksisterende grenser langs Gjønnesveien som er i henhold til koordinatene angitt i målebrevene. Disse grensene samsvarer med grensene vist på tilsendte situasjonskart fra 1993 og 1997.

Dere kan ikke påberope hevd når det foreligger tilgjengelige dokumenter som angir den nøyaktige grensen. Som eier av eiendom har dere undersøkelsesplikt, korrekt informasjon om eiendomsgrensene har alltid vært tilgjengelig i kommunens arkiver.

At det har blitt oppført hekk og gjerder utenfor eiendomsgrensen i siden 1950-tallet oppfattes som tålt bruk fra kommunens side. Det innebærer ikke at gitt fra oss eiendomsretten. At kommunen nå trenger å bruke dette arealet innebærer at innretninger boligsameiet har oppført

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

Besøksadresse:
Brambanigården

Org. nr: 997887867
Bank:
Telefon:
Faks:

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

på kommunens eiendom må fjernes. Vi kan ikke se at det foreligger et erstatningsrettslig vern for disse tomteobjektene.»

Vår vurdering er at det ikke er behov for ytterligere juridiske vurdering når grensen er nøyaktig og koordinatfestet.

Når man bygger noe, uavhengig av om det er en vei, et hus eller noe annet så er byggingen av tiltaket mer plasskrevende enn det er etter ferdigstillelse. Ferdigstilt vei med vedlikeholdsarealer vil være innenfor det regulerte området. Det regulerte området har en bredde på 11,25m. Dette er akkurat det samme som kravet til minimum reguleringsbredde for adkomstvei med fortau i Bærum kommunes vei- og gatenormal. Ref. figur 3-2 som er limt inn lengre ned i dette dokumentet. Med andre ord, i reguleringsprosessen er det tatt høyde for nøyaktig den løsningen som er planlagt her. Det bør derfor ikke være noe tvil om at dette tiltaket på noen måter maksimerer veibredden utover det som er tiltenkt i reguleringsprosessen og er i tråd med gitt minimumsbredde i vei- og gatenormalen.

Begrunnelsen til denne dispensasjonssøknaden er som det fremkommer av nabovarselets følgebrev følgende:

Fordelene med å kunne bruke dette arealet i tiltaket:

- Bedre tilpassing til sideterreng, slakere helning på skråninger (i henhold til gjeldende normaler)
- Bedre utforming av grøfter som i større grad hensyntar behovet for snøopplag.
- Enklere anleggsgjennomføring i forbindelse med bygging av ny overbygning når kjøreveien sideforskyves for å gi plass til fortau på motsatt side.

Hekkene som står akkurat utenfor reguleringsgrensen, men i sin helhet på kommunen sin eiendom vil bli berørt flere steder der det er behov for å utføre «tilpassing til sideterreng», i tillegg er det lite sannsynlig at hekkene overlever når alt av rotsystem som er på utsiden av hekken (og da innenfor reguleringsområde) kappes av ved opparbeidelse av veiens sideareal. Til slutt er det som tidligere nevnt mer plasskrevende å bygge en vei enn ferdigstilt tiltak. Dette medfører at det er behov for å bruke kommunens eiendom i sin helhet.

Det er riktig at det tidligere er kommunisert et behov for midlertidig grunnnerv til et anleggsbelte inne på eiendommene til Søråsen 11 og 13. Prosjektet har funnet en løsning for dette behovet, noe som gjør at et slikt midlertidig grunnnerv på eiendommene ikke lenger er nødvendig. Når det er sagt ønsker vi å presisere at det fortsatt er nødvendig med midlertidig grunnnerv rundt innkjørsler slik at det er mulig å tilpasse eiendommenes utkjørsler til den nye veien.

Utforming av veien

Disse påstandene er besvart av kommunen tidligere, men vi ønsker å presisere at det er ikke snakk om en utvidelse av veibredden slik som det blir påstått her. Veibanen er i dag like bred som den vil være etter fornyingen.

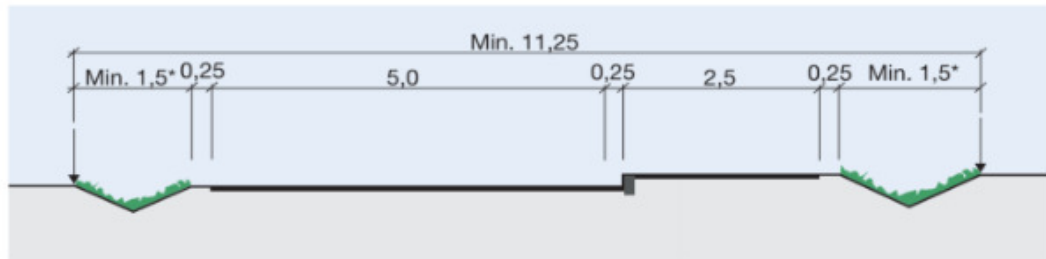
At kommunen velger å maksimere veibredden er feil.

Krav til utforming av vei fremgår av Bærum kommunes vei- og gatenormal, vedtatt av Kommunestyret 24. mai 2022. Vei- og gatenormalen gir bestemmelser for planlegging og prosjektering av alle kommunale veier og gater. Veinettet frekventeres ofte av liten lastebil, lastebil, driftskjøretøy slik som brøytetraktor med plog og/eller fres, renovasjon m.m., og veinettet skal dimensjoneres deretter.

Gjønnesveien omfattes av reguleringsplan *Ballerud, Johs. Faales vei 80 – 100 – Kleivveien 22*, regplan nr. 2015030, med ikrafttredelsesdato 30.3.2022. I Veinormalens Tabell 3-3 fremkommer som dere helt riktig påpeker at minste asfalterte bredde er 4m. Denne opplysningen kommer med en fotnote som sier følgende: «Krav til bredde varierer ut fra løsning, se egne kapitler om anlegg for kollektiv og kjørende. Reguleringsbredde består av veibredde +vedlikeholdsareal.»

Videre sier kap.3.1.3 at «Reguleringsbredden skal sikre nødvendig vei- og sideareal for veien/gaten. Total reguleringsbredde avhenger av veien og gatens funksjoner. I veier skal minimum reguleringsbredde være totalen av nødvendig veibredde, veiskuldre, eventuelle fortausareal/gangarealer og vedlikeholdsareal.».

For å opprettholde ovennevnte krav så krever en adkomstvei med fortau, slik som Gjønnnesveien, en reguleringsbredde på minimum 11,25 meter (som illustrert i figur 3-2). Gjønnnesveien er regulert iht. dette minimumskravet.



Figur 3-2: Adkomstvei med fortau krever en reguleringsbredde på minimum på 11,25 m.

Minimumskravet skal være på plass for å kunne ivareta forhold knyttet til trafiksikkerhet og fremkommelighet. Om minimumskravet ikke oppfylles må det søkes om og få godkjent fravik fra kravene i Vei- og gatenormalen.

Vei- og gatenormalen viser *skal-krav*. Disse er i utgangspunktet ikke gjenstand for fravik, men dersom det viser seg at et *skal-krav* ikke kan oppfylles må det søkes om fravik.

Det må være klare fordeler knyttet til å gi et fravik. Hensynene til trafiksikkerhet og fremkommelighet veier tyngst. Videre skal drift og vedlikehold av veinettet kunne skje på en enkel måte med minst mulig kostnader for veiholder.

Videre kan vi bemerke at dagens situasjon er en vei med brede og flate skuldre (gressarealer) på begge sider. Fremtidig vei vil ha en tydelig kantstein på fortaussiden og en markert grøft på den andre siden. Dette vil i seg selv virke fartsdempende i forhold til dagens situasjon.

Nabovarselets omfang

Som det står i nabovarselets følgebrev «... skal Gjønnnesveien fra Ballerud og opp til og med krysning av Høvikveien oppgraderes med fortau ...», det er med andre ord dette tiltaket som varsles om i nabovarselet, inkludert dispensasjoner som er anvist i varselet.

Eventuelle spørsmål og innspill til dette dokumentet kan sendes til prosjektleder Christian Fjelltveit på epost: christian.fjelltveit@baerum.kommune.no

Med hilsen

Christian Fjelltveit
prosjektleder investering

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Ballerud – Møtereferat naboforum 06.11.2024

07. november 2024

Deltagere:

- Ballerud Beboerforening
- Søråsen Sameie
- Ekeberg Sameie
- FAU på Høvik skole
- Ballerud Golf
- Geir, Selvaag Bolig AS
- Christian, STØ Entreprenør AS
- Jonas, Rønaas Entreprenør AS
- Christian, Prosjektleder Bærum kommune
- Lars-Kristian, Vei og Trafikk Bærum kommune

I tillegg var Bærum montessoriskole, Stabekk skole og Ramstad skole invitert, men forhindret til å delta.

Møteleder gikk gjennom tilbakemeldinger, spørsmål og forbedringsforslag som har kommet inn i løpet av de siste ukene. I tillegg til generelle direktehenvendelser har også Ballerud Beboerforening sendt et referat fra styremøte med tilbakemeldinger og daglig leder på Bærum montessoriskole som var forhindret til å delta sendte sine refleksjoner i forkant av møtet. Disse punktene ble innarbeidet i presentasjonen og gått gjennom i møtet.

Generelle tilbakemeldinger

- Mye trafikk mot kjøreretningen
 - o Det er et betydelig antall biler som kjører mot kjøreretningen, både arbeidsbiler (Oda, Posten, håndverkere og Bærum kommune) og private biler. Når dette fremdeles skjer tre uker etter at tiltaket ble satt opp er det rimelig å anta at det er en andel av disse som kjører bevisst mot kjøreretningen. Det er uheldig at tiltaket fører til at noen velger å bryte loven. De eneste som kan håndheve slike overtredelser er politiet, det blir gjort en vurdering på hvorvidt det er hensiktsmessig å ta kontakt med disse.
- Hvis det skal være gitter mellom gang og bilvei bør dette være konsistent og gjelde hele området. Noen steder der det ikke er gitter har toppen av elementene en sånn bredde at de inviterer til balanselek for barn

- Utbyggers tilbakemelding på dette er at det er tre grunner til at det er brukt ulike elementer:
 1. Elementtypene har ulik lengde, dette har man prøvd å få til å passe med de avstandene man skal sikre
 2. Ulike elementtyper har begrensning i antall som kan kobles etter hverandre slik at de fortsatt er trygge og stabile.
 3. Tiltaket som trafikkjentene har satt ut er stort, dette fører til at de ikke har nok like elementer til å kunne benytte den samme typen hele veien langs tiltaket.

Når det kommer til balanselek på toppen av elementer så er de elementene som er benyttet godkjent til bruk for sikring av myke trafikanter. Utbygger vil likevel undersøke med Trafikkjentene AS som eier elementene om det er noen mulige tiltak for å begrense dette.
- Senke hastigheten til 20km/t
 - 20km/t er ikke en gyldig fartsgrense i Norge, av den grunn kan ikke dette benyttes på offentlige veier.
- Gjennomgang av skilting og fundamentering(sikring) av disse
 - Utbygger har en fast rutine på gjennomgang av tiltaket, hver dag (ukedager) går man en runde og kontrollerer alle skilter, sikringer osv. hvis det er noe som trenger å rettes opp gjør man dette med en gang eller så raskt det lar seg gjøre.

Når det kommer til fundamentering av skilt så skal midlertidige skilt sikres med midlertidig fundament, når det er sagt så må disse fundamentene stå i stil med skiltets størrelse og vær, det må ikke være så lite/lett at skiltene velter ved normalt norsk vær. Utbygger tar en ny vurdering av fundamentstørrelser og bytter ut de som eventuelt er for små.
- Oppdatert kartinformasjon med nytt kjøremønster
 - Veimyndighetene i Bærum kommune har sendt inn oppdatering på kjøremønsteret til Statens kartverk sin felles kartdatabase og jobber med å også få det inn i GoogleMaps
- Plan for snømåking og bortkjøring/deponering av snø
 - Kjøreveien driftes på dagens brøyterode. Gangarealene har behov for å brøytes med spesialmaskin. Dagens vedlikeholdsareal benyttes til snølagring. Ved behov vil snø kjøres vekk til deponi.
- Allerede en del støv
 - Entreprenør vil forestå kosting av Johs Faales vei fortløpende etter behov for å fjerne søle som dras ut i vei fra byggeplass. Gjønnesveien tas med ved behov selv om det ikke dras inn søle fra byggeplass på denne veien pga. enveiskjøringen.
- Støyende arbeid om kvelden (etter kl.19)

- Dette er et avvik fra det som er avtalt. Utbygger tar opp dette med prosjektets grunntrepreneur.
- Høy hastighet på kjøretøy
 - Vi vurderer muligheten for å asfaltere midlertidige fartshumper.
- Myke trafikanter i kjørebane
 - Det er meldt om at det er en del gående og fremfor alt syklende som velger kjørebane istedenfor gang- sykkelstien, utbygger ser på om det kan skilles litt tydeligere på noen steder, utover dette er det utfordrende for utbygger og kommunen å gjøre noe med de enkelte sitt valg av vei.
- Varsle Vilekulla montessoribarnhage og Bærum montessoriskole når det skal sprenges. Små barn kan oppleve det som skummelt når sprengladninger går av, selv om det varsles med lyd rett i forkant av smellet.
 - Utbygger er i dialog med skolen og skal ta kontakt med barnehagen.

Tilbakemeldinger fra Gjønnestien

- Kleivstien 65 mangler åpning i tungsikring for myke trafikanter
 - Bakgrunnen for dette er at det er at utkjørselen fra Kleivstien 65 er så nærme krysset Kleivstien/Gjønnestien at en åpning i tungsikringen der resulterer i en overhengende risiko for at mange myke trafikanter bruker denne åpningen for å ta snarveien gjennom krysset. Myke trafikanter fra Kleivstien 65 henvises til åpning i tungsikring ca. 15m. oppover i Gjønnestien.
- Veilys i kryss Gjønnestien/Kleivstien fungerer ikke
 - Dette er meldt inn som en sak til elektro i Bærum kommune
- Parkerte biler langs Gjønnestien ved Høvikstien 57
 - Styret i Ekeberg borettslag er i dialog med naboene det gjelder og ser på en løsning.
- Anleggstrafikken kommer veldig tidlig på morgenen, det kan ikke være nødvendig med 10 lastebiler på byggeplassen før arbeidene starter kl.07
 - Utbygger tar kontakt med transportfirma og finner en løsning
- Skogstien fra Søråsen og ned til byggeplassen stenges da dette blir en blindvei. Dette betyr Skolebarn som kommer fra Bekkestua, Gjønnestien og området rundt ikke kan benytte dette som i dag er en trygg vei. Kleivstien (helt fra Høvikstien til Gamle Ringeriksvei) er svært smal med parkerte biler i begge kjøreretninger. Med enda flere barn, ungdom og voksne i dette området vil trafikkbildet bli enda mer krevende enn det er i dag. Hva kan man gjøre for å forbedre dette?
 - Utbygger og Kommunen ser på om det er mulig å gjøre noen tiltak for å øke sikkerheten.

Tilbakemeldinger veien rundt anleggsplatsen

- Hull i grusdekket må fylles
 - o Et grusdekke med en slik trafikkmengde må jevnlig vedlikeholdes for at det skal være i en god nok forfatning, utbygger har allerede vært ute å fylt hull og dette føles opp fortløpende. Hvis det ikke fungerer godt nok kan asfaltering vurderes
- Veilys langs veien
 - o Det er satt opp en LED-stripe, denne gir et ok lys til veibanen, men gang- og sykkelveien er helt skyggelagt pga. plassering av lyskilde i forhold til tungsikring. Utbygger er i gang med å se på en tilfredsstillende løsning som i tillegg ikke er for generende for naboene rundt
- Dekket i gang-/sykkelveien er for mykt
 - o Utbygger ser på løsninger for å få et bedre underlag for syklende og el-sparkesykler

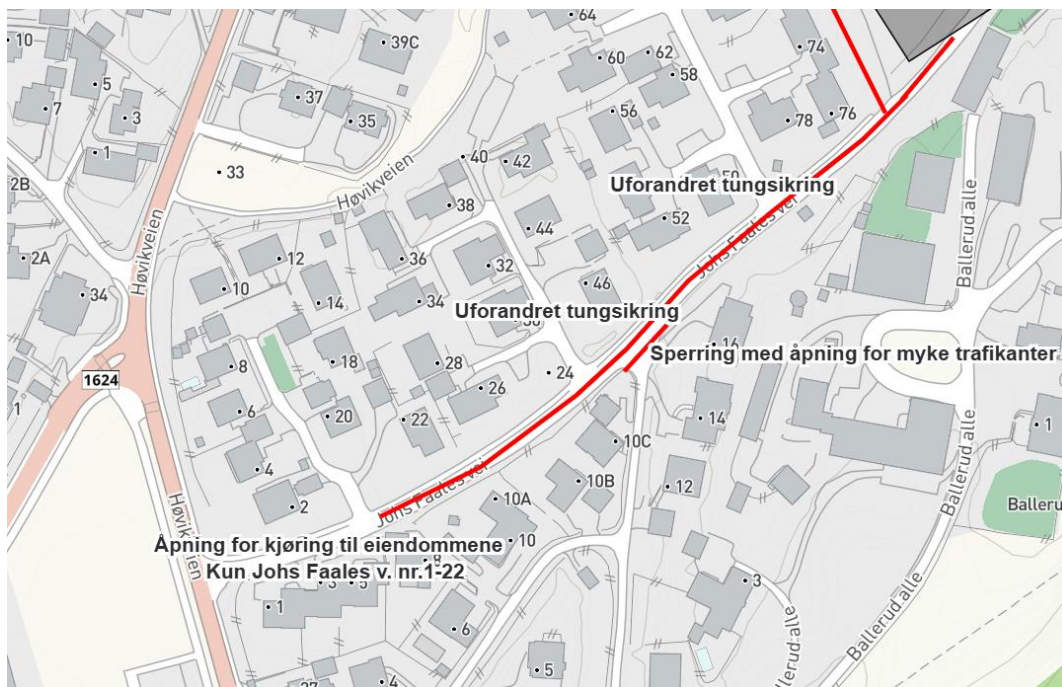
Tilbakemeldinger fra Johs Faales vei

- Stor trafikkøkning i Rektor Hertzbergs vei
 - o Det er registrert en betydelig økning i biltrafikk i Rektor Hertzbergs vei, denne veien er lite egnet for flere biler, i tillegg er den tenkt som hoved gang-/sykkelvei fra Johs Faales vei til Ramstad skole og Høvik skole. Dette er en av grunnene til foreslått tiltak nevnt lengre ned.
- Mellomrommet mellom tungsikring og fortau bør heves til samme nivå som fortau
 - o Dette er et forholdsvis dyrt tiltak som både utbygger og kommunen ikke er helt enig i er hensiktsmessig. Noen grunner til dette er:
 1. Det å fylle med grus eller lignende påvirker drenering i kjøreveien
 2. Å ha nivåforskjell mellom syklende og gående er en praksis man bruker for å skille syklende fra gående når man bygger gang-/sykkelveier
 3. Dette er et midlertidig tiltak, det gjør at det ikke nødvendigvis er mulighet til å optimalisere området, det skal tilbakeføres relativt snart.
- Åpne for kjøring til de ytterste eiendommene i Johs Faales vei fra Høvikveien
 - o Tiltaket oppleves som for inngripende i forhold til gevinsten. Ytterste del av Johs Faales vei har en god bredde på både kjørebane og gang-/sykkelvei noe som gjør at det kan være mulig med trafikk i begge retninger samtidig som myke trafikanter er sikre på fortauet. Dette er en av grunnene til foreslått tiltak nevnt lengre ned.
- Flere fartshumper
 - o Det er mulig å asfaltere midlertidige fartshumper i veibanen, samtidig er det mulig å øke høyden på de eksisterende humpene som er for lave.

Utbyggers og kommunens forslag til forandring

Basert på tilbakemeldinger representanter i naboforum og fra nabolaget er det utarbeidet et forslag til endret løsning i Johs Faales vei. Denne løsningen ble positivt mottatt i Naboforum møtet og **vil bli utført**. Illustrasjonskart på neste side.

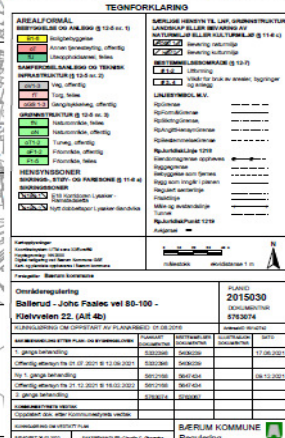
- For å begrense trafikkmengden i Rektor Hertzbergs vei og for å gjøre dette til den naturlige og trygge gang-/sykkelveien til Ramstad skole og Høvik skole sperres krysset Johs Faales vei/Rektor Hertzbergs vei for alt annet enn myke trafikanter. Ved krysningspunktet bør det skiltes at dette er gang-/sykkel vei til skolene.
- Tungsikringen som sperrer Rektor Hertzbergs vei for inn-/utkjøring skal plasseres slik at det ikke blir en «trygg møtelomme» for dem som velger å trosse påbudt kjøreretning.
- I ytterste del av Johs Faales vei fjernes tungsikring og det tillates kjøring i begge retninger fra Høvikveien og inn til og med innkjøring Johs Faales vei nr.2-22.
- Alle unntatt boende og besøkende til Johs Faales vei nr.1-22 MÅ kjøre rundt.
- Faste skilt i høvikveien til Golfbanen krysses over, slik at man ikke har misvisende skilt.
- Det vurderes også skilt i Høvikveien som tydeliggjør at Johs Faales vei er stengt for innkjøring.
- Ballerud beboerforening er positiv til denne åpningen og mener det er riktig å beholde dagens situasjon innover i Johs Faales vei på nåværende tidspunkt.



Oppdatering på fremdrift på Ballerud hageby – Selvaag

Illustrasjon for utbyggingsområdet og kodene nedenfor følger på neste side.

- Felt B5: Byggearbeidene er påbegynt og boligene forventes ferdig Q1 2026.
- Felt B4: Graving for P-kjeller er planlagt utført i forbindelse med utgraving av kjeller under felt B5. Med noe forbehold antas det beslutning om byggestart rett over nyttår og ferdigstilling av boligene i Q4 2026.
- Felt B3: Forventes intern beslutning om byggestart i dag. Fysisk byggestart planlagt i slutten av november. Boligene forventes ferdigstilt i Q4 2026.
- Felt B6: Her er det fortsatt en god del usikkerheter, men det jobbes mot salgsstart våren 2025 og byggestart mot slutten av 2025. Dette vil gi ferdigstilte boliger i Q3 2027.
- Gang- og sykkelvei oGS2 og 3 utføres parallelt med utbyggingen av felt B4 og B5. Forventes ferdig innen våren 2026.
- Turvei oT1: VA utføres i løpet av kommende 4mnd. Turveien med overflater forventes ferdigstilt årsskifte 2026/2027.
- Ballerudparken oF1 og friområde fF2 forventes utført høst 2025/vår 2026. Ferdigstilles våren 2026.
- Anleggsplan utarbeides i samråd med entreprenører.
 - o STØ Entreprenør AS er valgt for leilighetsbygg, parkeringskjeller og alle utomhusarbeider på felt B5 og B4.
 - o Follohus AS er valgt for rekkehus felt B3 og B5.
 - o Rønaas Entreprenør AS er valgt for grunn- og gartnerarbeider på felt B3.
 - o Hole Graveservice AS er innstilt for infrastrukturarbeider i regi av Selvaag Bolig.
- Anleggsplan for grunnarbeider på felt B5 og B3 er utarbeidet. Det antas at plan for B4 blir en videreføring av planen for B5.



Christian Fjelltveit på epost: christian.fjelltveit@baerum.kommune.no

Oppdragsgiver: Bærum Kommune
Oppdragsnavn: 1001074 Ballerud – veier og kryss
Oppdragsnummer: 630807-29
Utarbeidet av: Tatiana Tyutcheva
Oppdragsleder: Rebecka Cecilia Tyren
Dato: 11.11.2024
Tilgjengelighet: Åpent

Utredning overvann, Gjønnnesveien 9 og 11

Versjonslogg:

02	11.11.24	Revidert løsning for trinn 3 etter kommentarer fra kommunen	TT	RCT
01	22.10.24	Utredning utarbeidet	TT	SL/RCT
VER.	DATO	BESKRIVELSE	AV	KS

1. Innledning

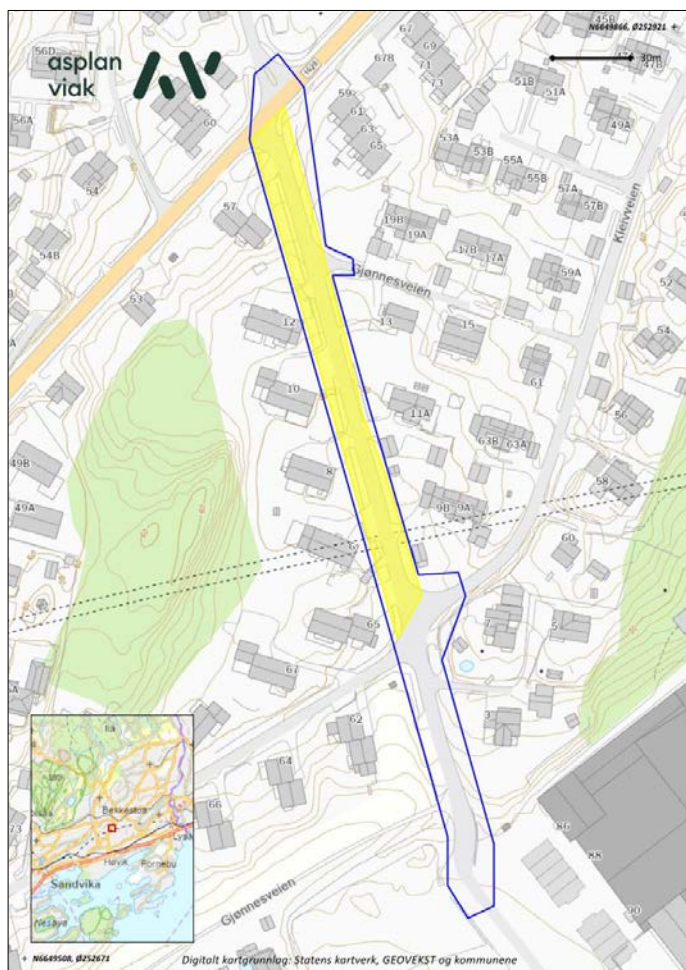
På Ballerud skal Bærum kommune bygge barneskole og barnehage, og private utbyggere skal bygge boliger. I tillegg skal det bygges gang- og sykkelforbindelser og grøntområder, og det skal gjøres oppgradering av bilveier og kryss.

Oppgradering skjer som forberedelse til utbygging av skole og boliger. Gjønnnesveien fra Ballerud og opp til og med krysning av Høvikveien skal oppgraderes med fortau for å gjøre anleggsperioden tryggere for myke trafikanter. Fortauet vil også forbedre trafiksikkerheten for myke trafikanter etter anleggsperioden.

Dette notatet omhandler oppgradering av Gjønnnesveien mellom Høvikveien og Kleivveien, i forbindelse med uttalelse i gjeldende byggesak fra beboere i Søråsen boligsameie.

2. Eksisterende situasjon

Gjønnesvegen ligger i et boligområde på Ballerud, Bærum kommune. Tiltaket omfatter deler av veien, som vist i Figur 1. Veien har fall mot sør, fra kote +57.1 ved kryss med Høvikveien til kote +44,3 ved gangveiforbindelse i tiltakets sørlige del.



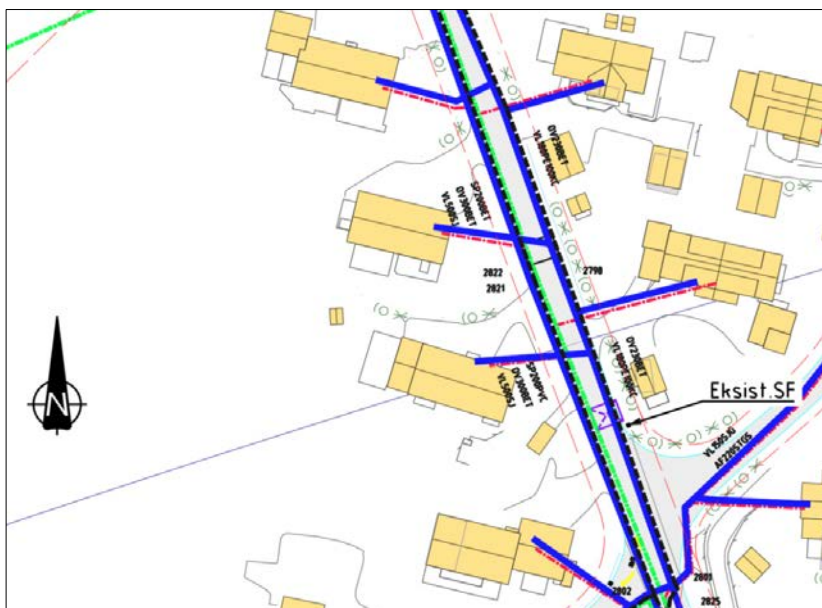
Figur 1 Tiltaket i Gjønnesveien er omtrentlig markert med blått. Området som omtales er markert gult.

Veien består i dag av en asfaltert kjørebane med bredde på 5,5 til 6m, med gresskledd skuldre på begge sider (Figur 2). Det kan være antydninger til grøfter langs vei, men dette er sporadisk, og har lite sammenheng. Det er også et sluk like ved Gjønnesveien 9 ved Kleivveien.



Figur 2 Gjønnnesveien sett mot Høvikveien ved kryss med Kleivveien. Kilde: Google street view, mai 2022

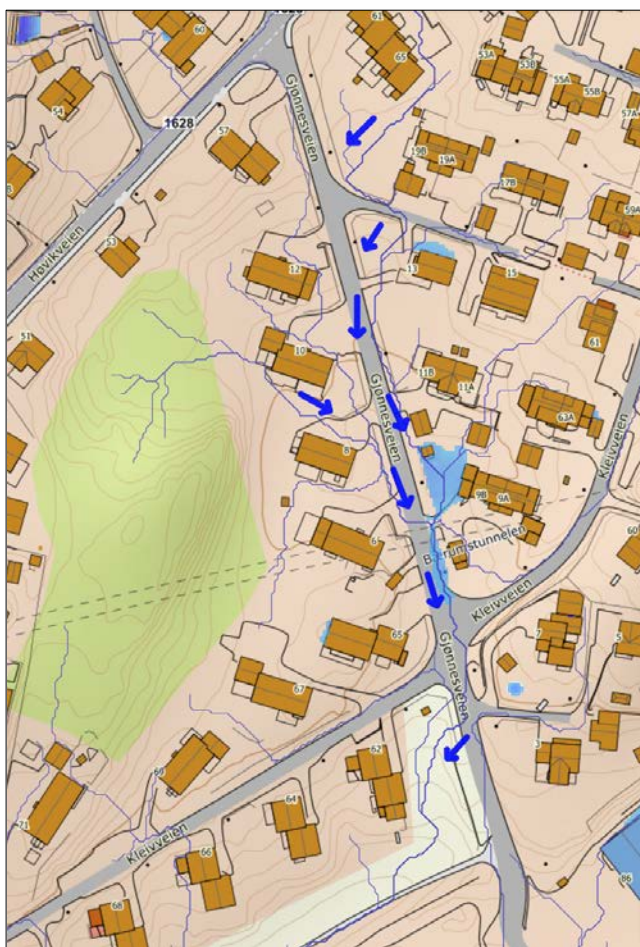
Figur 3 viser eksisterende VA-ledninger i området. I Gjønnnesveien ligger det vannledninger VL180PE og VL500SJ, spillvannsledning SP200BET og overvannsledninger OV230BET og OV300BET. Det er et eksisterende sandfang ved kryss med Kleivveien.



Figur 3 Eksisterende VA infrastruktur ved Gjønnnesveien 9. Blå linjer er vannledning, svart linje er overvannsledning, grønn linje er spillvannsledning, rød linje er felles avløpsledning. Kilde: Bærum kommune

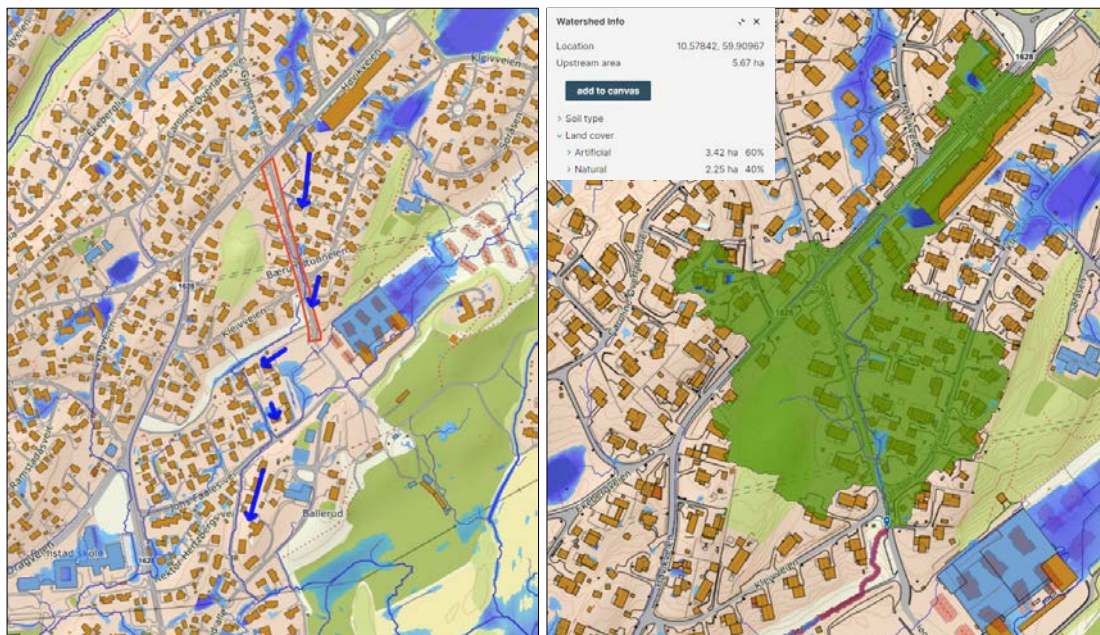
2.1. Eksisterende overvannssituasjon

Figur 4 viser til modellert avrenningssituasjon i Gjønnnesveien, utført med Scalgo Live. Modellen er basert på en todimensjonal analyse som ikke tar hensyn til eksisterende overvannssystem eller infiltrasjonskapasitet i området. Analysen gir oversikt over overordnet avrenningsretning og lavpunkter hvor vann vil samles. Figur 4 viser at i Gjønnnesveien samles det flere avrenningslinjer, og vannet renner så sørover forbi krysset med Kleivveien. Det er et eksisterende lavpunkt ved Gjønnnesveien 9 (vist som lysblå område i figuren), der vann mest sannsynlig vil samle seg ved store regnhendelser. Hvis man sjekker Google Street View kan det ha skjedd en viss ombygning ved innkjørselen til Gjønnnesveien 9, som kan øke oppstuvningen og forandre avrenningssituasjonen.



Figur 4 Eksisterende avrenning ved Gjønnnesveien. Blå linjer er avrenningslinjer, lysblå områder er lavpunkter med stående vann. Blå piler viser avrenningsretning. Kilde: Scalgo

Figur 5 viser til avrenningsretning som vann vil ta ved flom (flomveier). Avrenningslinje som går i Gjønnnesveien drenerer et område på 5,7 ha, som vist på Figur 5 til høyre.



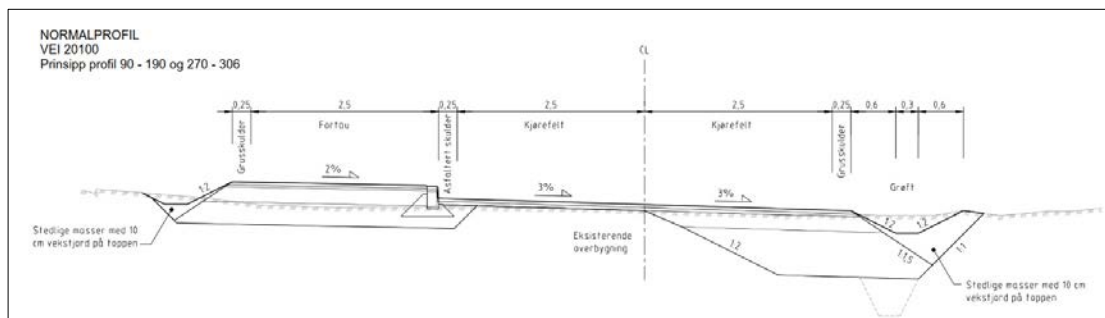
Figur 5 Flomveier ved tiltaksområdet. Tiltaket er omtrentlig vist med rødt. Flomvei ved tiltaksområdet er vist med blå piler. Grønt område viser nedslagsfelt til avrenningslinje ved kryss med Kleivveien. Kilde: Scalgo.

3. Planlagt situasjon

Gjønnesveien er planlagt oppgradert med ensidig fortau, se Figur 6. Strekningen mellom Høvikveien og Kleivveien økes i bredde for å få plass for det nye fortøuet og kjørebane.



Figur 6 Planlagt situasjon ved Gjønnesveien 9, utsnitt fra HB004. Planlagte grøfter på østsiden er markert med grønt.



Figur 7 Planlagt veiprofil ved Gjønnnesveien 9

Overvannet har tradisjonelt vært håndtert ved å lede det hurtigst mulig bort fra overflaten gjennom lukkede rørsystemer. Likevel, hyppigere nedbørshendelser som følge av klimaendringer fører til økt avrenning til det tradisjonelle overvannssystemet, og kommunale rør blir ofte overbelastet. Dette fører så til skader som følge av tilbakeslag fra det kommunale nettet og oversvømmelser på overflaten. Overvannsveileder til Bærum kommune (Bærum kommune, 2023) sier at det kommunale avløpsnettet ikke er dimensjonert for å ta hånd om store mengder overvann og det er derfor viktig at overvann fra tak og andre tette flater i størst mulig grad tas hånd om åpent og lokalt, dvs. gjennom infiltrasjon, utslipp til resipient, eller på annen måte utnyttes som ressurs. Alt overvann fra tiltaket skal håndteres i tråd med gjeldende 3-trinnsstrategi. Det tillates ikke at regnvann fra små regnhendelser slippes på kommunale ledninger (trinn 1), det må brukes lokale åpne løsninger som forsinke avrenning etter større regn (trinn 2), og avrenning fra styrtregn skal føres til vassdrag uten fare for skade (trinn 3).

Som følge av kommunale krav for overvannshåndtering, etableres det langsgående grøfter langs veiens østside og bak fortau langs vestsiden. Grøftene vil håndtere de vannmengdene som strømmer på veioverflaten, og lede avrenning kontrollert langs veien. Bunn grøft etableres lavere enn dagens terreng slik at vannet velger denne retningen i stedet for å strømme diffust langs veien. Grøfter vil sørge for infiltrasjon av små regn og vil forsinke avrenning ved større regn. I tillegg etableres det et nytt infiltrasjonssandfang ved innkjøring til Gjønnnesveien 13 som vil sørge for at vann samles opp og gradvis infiltreres ned i grunnen. Dette forutsetter infiltrasjonstest og måling av grunnvannstand.

3.1. Planlagt situasjon og overvannssituasjon ved Gjønnnesveien 9

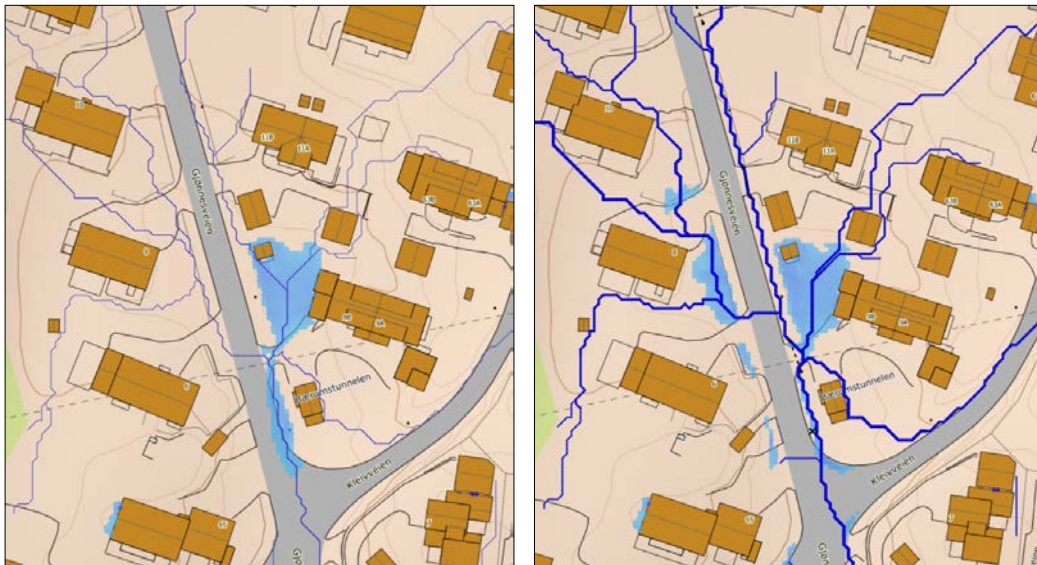
Lavpunktet ved Gjønnnesveien 9 blir fylt opp med avrenning som strømmer fra ulike retninger. Som Figur 8 viser, der møtes det to avrenningslinjer, den ene er avrenning som strømmer langs Gjønnnesveien og den andre er avrenning fra private hager nordøst for tomten.

Deler av regnvann som strømmer mot Gjønnnesveien 9 fra private hager er utenfor tiltakets grense. Tiltaket kan ikke påvirke avrenning gjennom private eiendommer som strømmer østfra mot Gjønnnesveien. Det er ikke funnet noen klar årsakssammenheng mellom mangel på veigrøft og overvannsproblematikk ved Gjønnnesveien 11 og 9. Bilder fra Google Street View kan antyde at hevelse av terreng i forbindelse med bygging av garasje etter 2009, kan ha forverret problem på egen eiendom ved at overvann ikke lenger får fritt utløp. Det er en forskenking inne på eiendom til Gjønnnesveien 9 uavhengig av veigrøfter, og en mindre dreneringslinje fra naboeiendommer i øst (ca. 4.3 daa). Det er dermed ikke sikkert at en veigrøft kan løse problematikken på denne eiendommen.

Planlagte grøfter, markert grønt i Figur 6, samt planlagte infiltrasjonssandfang vil håndtere normal avrenning fra vei og nytt fortau for strekningen mellom Kleivveien og Gjønnnesveien, dvs. trinn 1 og trinn 2 regn. Det planlegges stikkrenner under innkjøring til Gjønnnesveien 9. Tiltaket vil dermed sørge for at avrenning fra vei håndteres etter gjeldende retningslinjer. Vedlegg 5.1 og 5.2 viser til beregninger for disse situasjoner. Det er nok kapasitet i planlagte grøfter, i tillegg til dette kommer det fordrøyningskapasitet og infiltrasjonsrate til planlagt infiltrasjonssandfang.

Tabell 3 i vedlegg 5.3 viser til beregning av trinn 3 for området. Overvann vil følge grøften i flomsituasjon, men nødvendig flomtvverrsnitt vil ikke kunne tilfredsstilles med tilgjengelig grøft, og vann vil følge terrengets helning mot eiendommen. En langsgående forhøyning vil kunne avgrense flom mot eiendommen.

Selv om overvannsproblematikken ikke nødvendigvis vil løses med en overvannsgrøft vil den virke avlastende, da overvannet som renner fra veien og inn på Gjønnnesveien 9 og 11 vil i stedet renne i grøfter. Figur 8 viser modell over enderingene i avrenning ved planlagt situasjon, sammenliknet med dagens situasjon.



Figur 8 Eksisterende avrenning og lavpunkter ved Gjønnesveien 9 (til venstre) og avrenning i planlagt situasjon (til høyre). Kilde: Scalgo.

4. Referanser

Bærum kommune. (2023, 10). *Overvannshåndtering Bærum kommune. En kort veileder for utbyggere og grunneiere*. Hentet fra https://www.baerum.kommune.no/globalassets/tjenester/vann-og-avlop/klima-og-miljo/overvannshandtering-barum-kommune_oktober-23.pdf

Oslo kommune. (2023). *Overvannsveileder. Retningslinjer og veiledning for overvannshåndtering i Oslo kommune*. Oslo.

5. Vedlegg – Overvannsberegninger

5.1. Trinn 1

Tabell 1 Beregning kapasitet i grøfter, trinn 1 (Oslo kommune, 2023)

1	Arealer som bidrar med avrenning				2	Kapasitet i mottagende overflater				
<i>Arealer som bidrar med avrenning</i>	<i>Areal A, m²</i>	<i>Avrenningsfaktor C</i>	<i>Nedbør i, m</i>	<i>V_a = A * C * i, m³</i>	<i>Mottagende arealer</i>	<i>Areal A, m²</i>	<i>Porevolum n</i>	<i>Dybde d, m</i>	<i>Nedbør i, m</i>	<i>V_k = A_k * n * d - A_k * i, m³</i>
Vei og fortau	1938	0.8	0.01	15.50	Grøfter	253	0.15	0.5	0.01	16.45
	1938.00		SUM	15.50		253.00			SUM	16.45
									V _a < V _k ?	Ja

5.2. Trinn 2

Tabell 2 Beregning av fordrøyningsbehovet i trinn 2

FORDRØYNING - Beregning av nødvendig volum

asplan
viak

AV

Oppdrag:
Utført av:
Kontrollert av:
Dato:

18.10.24

INPUT

Funksjonskrav:

K_f =

1.40

-

(Klimafaktor)

G_i =

5

år

(Dim. gjentakintervall)

Q_{maks, ut} =

7.8

l/s

(Maksimalt videreført)

Q_{midlere}/Q_{maks, ut} =

0.70

-

(Forhold for midlere utløp)

Felt:

A =

2,222

m²

(Størrelse nedbørfelt)

φ =

0.82

-

(Midlere avrenningskoeffisient)

t_k =

10

min

(Konsentrasjonstid)

Tiløpsrør:

I =

10

‰

(Fall)

ε =

1.00

mm

(Ruhet)

RESULTATER

Dimensjonerende verdier:

V =

35

m³

(Nødvendig fordrøyningsvolum)

A·φ =

1,822

m²

(Redusert nedbørfelt)

Q_{midlere} =

5.4

l/s

(Midlere utløp)

K_f =

1.40

-

(Klimafaktor)

P·K_f =

30

mm

(Dimensjonerende nedbørmengde)

I·K_f =

83.9

l/(s·ha)

(Dimensjonerende nedbørintensitet)

t_r =

60

min

(Dimensjonerende regnvarighet)

Q =

45

l/s

(Dimensjonerende tilrenning)

D_i =

219

mm

(Minste innvendig diameter tiløpsrør)

t_i =

1.8

t

(Tømmetid for magasin i timer)

Hydrologisk stasjon:

Kommune:

Oslo

(Kommune)

Stasjon:

Blindern PLU

(Stasjonsnavn)

Periode:

1968-2023

(Måleperiode)

Lengde:

53

år

(Antall sesonger)

Referanser:

Lindholm, O. m.fl. (2012) Veiledning i dimensjonering og utforming av VA-transportsystem. Norsk Vann rapport 193 | 2012. klimaservicesenter.no VA miljøblad nr. 69 (2015)

Forutsetninger:

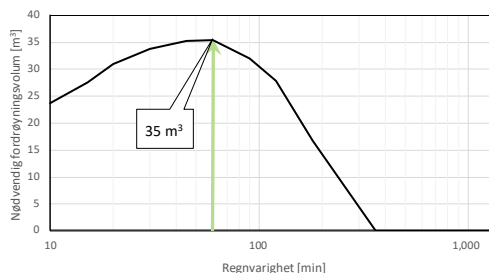
- Konstant nedbørintensitet

- Konstant utløp fra magasin

- Konsentrasjonstid/regnvarighet ≥ 10 min

- Ingen singulærtap, trykkløst og 10 °C

- Samme klimafaktor for alle regnvarigheter



$$V = [A \cdot \varphi \cdot I \cdot K_f - Q_{mid.}] \cdot t_r$$

t_r [min]	I [l/(s·ha)]	K_f [-]	$I \cdot K_f$ [m/s]	$P \cdot K_f$ [mm]	V [m³]
10	176.0	1.40	2.5E-05	15	24
15	141.0	1.40	2.0E-05	18	27
20	122.6	1.40	1.7E-05	21	31
30	94.7	1.40	1.3E-05	24	34
45	72.6	1.40	1.0E-05	27	35
60	59.9	1.40	8.4E-06	30	35
90	44.6	1.40	6.2E-06	34	32
120	36.5	1.40	5.1E-06	37	28
180	27.4	1.40	3.8E-06	41	17
360	16.5	1.40	2.3E-06	50	0
720	9.7	1.40	1.4E-06	59	0
1440	5.8	1.40	8.1E-07	70	0

Tilgjengelig volum i grøfter langs østsiden av Gjønnnesveien mellom Høvikveien og Kleivveien – 43 m³.

Gjønnesveien 9b & 11b – Utdypning overvann etter befaring 13.11.2024

15. november 2024

Deltagere:

- Erik Halstensen, Gjønnesveien 11b
- Trygve Enger, Gjønnesveien 9b
- Christian Fjelltvit, Prosjektleder Bærum kommune

I og i etterkant av en befaring i mai 24 med Søråsen boligsameie ble det ytret bekymring kring overvann: *«I utgangspunktet har de ikke planlagt noe rundt overvann og dette MÅ hensyntas. Det er allerede store mengder vann som hopper seg opp langs veien og ned mot tomte i nr 9 og 11. Det er kun ett sluk i hele Gjønnesveien. Det fungerer ikke i dag og vil bli verre med ny vei. Det bør vurderes sluk på begge sider av veien og det bør i alle fall plasseres 4 stk langs veien ned til krysset ved Kleivveien.»*

Basert på disse bekymringene bestilte prosjektet en ekstra overvannsvurdering av innleid rådgiver, Asplan viak. Denne bestillingen resulterte i en rapport hvor man spesifikt har sett på dagens situasjon ved Gjønnesveien 9 og 11, i tillegg har man sett på hvordan situasjonen forandres med den planlagte utbyggingen av Gjønnesveien. Basert på dette er det vurdert om det er behov for overvannstiltak utover de som er planlagt i utgangspunktet.

Først og fremst, det er ikke riktig at det ikke er planlagt noe rundt overvann, rådgiver i prosjektet har gjort en helhetlig vurdering av overvannshåndtering og dette er i varetatt da man prosjekterte veiutformingen i utgangspunktet. Videre viser også den nye overvannsvurderingen at prosjektert løsning ivaretar overvannshåndteringen rundt Gjønnesveien 9b & 11b.

Fremmøtte i befaringen mente at det var et absolutt behov for fler kummer som fører overvann ned i overvannsnett. Når vi jobber med overvannshåndtering i Bærum kommune så er de styrende dokumentene:

«Handlingsplan for overvann» (<https://www.baerum.kommune.no/globalassets/om-baerum-kommune/organisasjon/styrende-dokumenter/handlingsplan-for-overvann.pdf>)

og

«Overvannshåndtering Bærum kommune En kort veileder for utbyggere og grunneiere» (https://www.baerum.kommune.no/globalassets/tjenester/vann-og-avlop/klima-og-miljo/overvannshandtering-baerum-kommune_oktober-23.pdf)

Disse dokumentene er politisk vedtatt og sier følgende:

Alt overvann på egen eiendom skal håndteres i tråd med gjeldende 3-trinnsstrategi:

Trinn1:

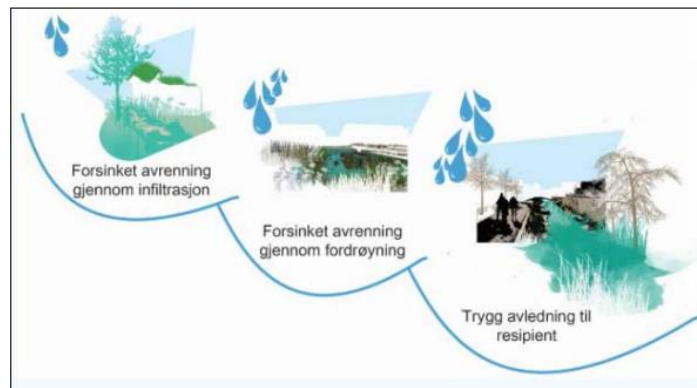
I trinn 1 skal nedbøren håndteres lokalt og åpent, og det gis ikke påslipp til ledningsnett. Fortrinn 1 skal det legges til grunn et regn med volum 10 mm og med varighet over 10 minutter. Det skal dokumenteres at permeable masser har tilstrekkelig volum og plassering for å ivareta denne vannmengden/avrenningen fra både tette og permeable flater i tiltaksområdet.

Trinn 2:

I trinn 2 skal et regn med 5-års gjentaksintervall og klimafaktor iht. klimaservicesenteret ivaretas i lokale åpne fordrøyningsløsninger (nedgravde lukkede magasiner under bakken tillates kun som unntak og må godkjennes i hvert enkelt tilfelle).

Trinn 3:

For trinn 3 skal det dokumenteres at eiendommens avrenning ved et styrtregn med 100-års gjenstaksintervall og klimafaktor er sikret, dvs avledet mot en primær/offentlig flomvei uten fare for skade. Dersom det ligger en primær (gjennomgående) flomvei på eiendommen, må hele nedbørfeltet til denne tas med i beregningen og arealene tilpasses for å gi den plass, evt må alternativ flomvei etableres.



Illustrasjon av tretrinnsstrategien

Når vi tar denne informasjonen videre til situasjonen i Gjønnnesveien så skal trinn 1 ivaretas ved forsinket avrenning og infiltrasjon i grøftene som opparbeides, trinn 2 ivaretas ved forsinket avrenning og fordrøyning i eksisterende infiltrasjonssandfang ved kryss Gjønnnesveien /Kleivveien og et nytt infiltrasjonssandfang i utenfor Gjønnnesveien 13 med tilhørende bisluk på andre siden av veien. Til slutt skal trinn 3 ivaretas ved avledning av overvann i grøft nedover Gjønnnesveien, over Ballerud og videre ned til Skallumbekken sør for golfbanen.

Beregninger i overvannsrapporten viser at prosjektert og omsøkt løsning tilfredsstiller situasjonen vi har i Gjønnesveien. Den konkluderer med at det vannet som tidligere har gått inn på eiendommen til Gjønnesveien 11b vil bli ivaretatt i sin helhet i alle tre trinn. I Gjønnesveien 9b er hagen det laveste punktet i området. Dette er et punkt som alltid vil være utfordrende ved store vannmengder. Trinn 1 & 2 er ivaretatt i sin helhet, men ved trinn 3 nedbør kan det være noe vann som samler seg på gressarealet.

Noe som også ble diskutert i møtet var eksempler på veier som er bygget om i nærområdet og som oppleves som «mer gjennomtenkt» når det kommer til overvannsløsning og veibredder. I etterkant er det opplyst om at veien det var snakk om er Gartnerveien/Skogveien. I denne veien utførte Vei og trafikk i Bærum kommune et prosjekt hvor man utbedret overvannshåndteringen i veien med grøfter likt det som skal bygges i Gjønnesveien. I dette prosjektet gjorde man ingenting med veien utover å bytte asfalt og kantstein.

Situasjonen er en helt annen i Gjønnesveien. Her har vi en ny reguleringsplan hvor reguleringsarbeidet er igangsatt av folkevalgte politikere. Det er regulert en parsell på 11,25m som er akkurat i tråd med gjeldende vei- og gatenormal. At man, som ble foreslått i befaringen og i tidligere korrespondanse, skal fravike dette for å ta vare på grønne hekker som står på kommunens eiendom, har en mye høyere terskel enn det å tilpasse sidearealene på veieiendommen.

Til slutt er det viktig å presisere at de gjeldende eiendommene har i dag tilsig av vann fra både veieiendommen og naboeiendommen. Hvor stor andel av vannet som kommer de forskjellige flomveiene er vanskelig å estimere, men vannet som kommer fra nabotomtene har uten tvil en betydning for overvann på eiendommene til Gjønnesveien 9b og 11b. Dette vannet vil ikke bli fjernet av veiprosjektet i Gjønnesveien.

Eventuelle spørsmål og innspill til dette dokumentet kan sendes til prosjektleder Christian Fjelltveit på epost: christian.fjelltveit@baerum.kommune.no

Ballerud – Møtereferat naboforum 22.01.2025

05. februar 2025

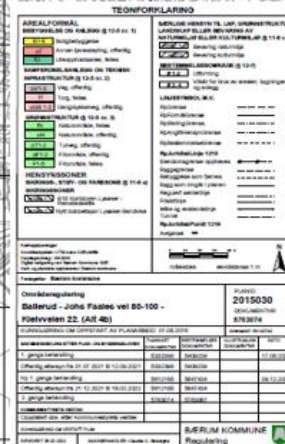
Deltagere:

- Ballerud Beboerforening
- Søråsen Sameie
- Ekeberg Sameie
- FAU på Høvik skole
- Bærum montessoriskole
- Ballerud Golf
- Geir, Selvaag Bolig AS
- Christian, STØ Entreprenør AS
- Jonas, Rønaas Entreprenør AS
- Christian, Prosjektleder Bærum kommune
- Lars-Kristian, Vei og Trafikk Bærum kommune

I tillegg var Stabekk skole og Ramstad skole invitert, men forhindret til å delta.

Status utbygging Ballerud Hageby

- Felt B5: Byggearbeidene pågår og boligene forventes ferdig Q2 2026.
- Felt B4: Graving for P-kjeller pågår. Byggestart er besluttet og ferdigstillelse av boligene i Q4 2026.
- Felt B3: Byggestart er besluttet. Boligene forventes ferdigstilt i Q4 2026. Gravearbeider er påbegynt.
- Felt B6: Det jobbes mot salgsstart i månedsskifte mars/april 2025 og byggestart mot slutten av 2025. Dette vil gi ferdigstilte boliger i Q3 2027. Fortsatt usikkerheter knyttet til denne fremdriften, blant annet salg.
- Gang- og sykkelvei oGS2 og 3 utførers parallelt med utbyggingen av felt B4 og B5. Forventes ferdig innen våren 2026.
- Turvei oT1: VA pågår. Turveien med overflater forventes ferdigstilt årsskifte 2026/2027.
- Ballerudparken oF1 og friområde fF2 forventes utført høst 2025/vår 2026. Ferdigstilles våren 2026. Avhenger av aksept fra Statens Vegvesen om utførelse over Gjønnestunellen.



§ 2.7

- Anleggsplan utarbeides i samråd med entreprenører.
 - STØ Entreprenør AS er valgt for leilighetsbygg, parkeringskjeller og alle utomhusarbeider på felt B5 og B4.
 - Follohus AS er valgt for rekkehus felt B3 og B5.
 - Rønaas Entreprenør AS er valgt for grunn- og gartnerarbeider på felt B3.
 - Hole Graveservice AS er valgt for infrastrukturarbeider i regi av Selvaag Bolig.
- Anleggsplan for grunnarbeider på felt B3, B4 og B5 er utarbeidet. Planen vedlikeholdes etter hvert som arbeidene endres.
- Naboinfo: <https://www.ballerudhagebynabo.com/>

Oversiktsbilde felt B4 og felt B5



Felt B4	Felt B5
• Utgravning påbegynt uke 2 • Massehåndtering • Oppstart fundamentering uke 6 • Montering av tårnkran uke 10 • Oppstart betongarbeider uke 11	• Fundamentering pågår • Tårnkran montert uke 2 • Betongarbeider påbegynt uke 3 • Oppstart elementmontasje uke 7

Status, Gjønnsvæien med kryss



- Planlagt oppstart bygging i april
- De tre kryssene i Høvikveien er nå godkjent av Akershus Fylkeskommune
- Byggesaken er i slutfase og antas godkjent ila januar.
- 95% ferdigprosjektet
- Utlysning anskaffelse entreprenør februar
- Avklart at Selvaag bygger nederste del

Erfaringer med trafikktiltaket

- Få tilbakemeldinger siden sist møte

Kommentarer til kommunen:

- Gjort endringer i kryss Johs Faales vei/Rektor Hertzbergs vei
 - o Etter tilbakemelding om vanskelig adkomst til eiendom ble sperringen sideforskyvet noe.
- Tilbakemelding om noe trafikk mot kjøreretning
 - o Utbygger tar dette videre med entreprenør
- Lastebiler inn Kleivveien, som sliter med sving
 - o Dette var et problem men har sluttet helt.
- Snømåking i kryss
 - o Kommunen tar kontakt med park- og veidrift

Kommentarer til utbygger:

- Arbeidstid - Ballerud Hageby
 - o Kommentarer om arbeid utenfor 07-19, utbygger har fulgt opp
- Gjerde rundt friområde
 - o Utbygger har tilpasset gjerde og terreng slik at tursiene rundt er mulig å benytte for turgåere.

Eventuelle tilleggstiltak

- Flere fartshumper
 - o Det har kommet ønske om fler fartshumper, dette vil på nåværende tidspunkt ikke bli bygget.
- Enveiskjørt ytre del av Kleivveien
 - o For å minimere belastningen på Kleivveien
 - o Ekeberg borettslag har spurt andelseierne

- 17 svar, 2 negative, noen nøytrale og flesteparten positive
- **Basert på dette ønsker Naboforum at tiltaket innføres. Utbygger har gått i gang med søknadsprosessen for å iverksette.**



Varighet på dagens trafiksikkerhetstiltak

Utbygger og kommunen ønsket å diskutere hva som er riktig lengde på trafikktiltaket slik det ser ut i dag.

Nå som hoveddelen av massene er kjørt ut fra anleggsplassen, er det da riktig å fortsette med det samme tiltaket? Det vil fremover være korte perioder hvor anleggstrafikken vil være mer intens, utenom disse periodene så vil det være en lav mengde med anleggstrafikk sammenliknet med perioden med massetransport.

Basert på dette stilte utbygger og kommunen spørsmålet til naboforum om det er riktig tidspunkt å justere

- Åpne for toveistrafikk?
- Når?
- Mindre sikring av myke trafikanter
- Bedre fremkommelighet
- Hvor stor er mengden av anleggstrafikk?
 - Korte intense perioder, ellers mindre tungtrafikk

Utbygger og kommunen forstår naboforum slik at det tiltaket som er der i dag fungerer godt. På grunn av dette er det ikke ønskelig å nedjustere tiltaket på inneværende tidspunkt.

Eventuelle spørsmål og innspill til dette dokumentet kan sendes til prosjektleder Christian Fjelltveit på epost: christian.fjelltveit@baerum.kommune.no

Saksnr.: 24/8739

Prosjekt: 1001074 Ballerud – gang, sykkel og veier

AVTALE OM JUSTERING AV AVKJØRSLER

Det er inngått følgende avtale mellom:

Bærum kommune v/Prosjektenheten, org.nr., 997 887 867

og

Søråsen boligsameie (org.nr. 986 768 645), eier av gbnr. 18/100 i Bærum kommune,
(grunneier)

adr.: Gjønnnesveien 9 A og B, 11 A og B og 13, 1356 Bekkestua

1. JUSTERING AVKJØRSLER

Undertegnede grunneier avstår nødvendig grunn midlertidig til justering av avkjørsler i forbindelse med bygging av fortau i Gjønnnesveien.

Inngrepet/avståelsen framgår av vedlagte tegning: W103 G-03 datert 01.07.24.

Areal som erverves midlertidig er markert med grønn farge.

2. TILTREDELSE

Bærum kommune varsler om oppstart av anleggsarbeider på eiendommen senest 14 dager før. Dersom arealene ikke er tiltrådt innen 3 år etter signering av avtalen, vil avtalen bortfalle.

3. SPESIELLE AVTALEVILKÅR

3.1 Justering av avkjørsler

- Bærum kommune justerer avkjørsler i henhold til reguleringsplan Ballerud, Johs. Faales vei 80-100 – Kleivveien 22 vedtatt 30.03.2022.
- Justeringen innebærer en tilpasning til nytt terrengnivå.

3.2 Beskrivelse for tilbakeføring

- Bærum kommune reetablerer berørt grusdekke i Gjønnnesveien 9 A og B og 11 A og B.
- Bærum kommune reetablerer berørt asfaltdekke i Gjønnnesveien 13.
- Foto- og videodokumentasjon vil bli brukt for vurdering av istandsettelsen.

3.2 Adkomstrettigheter

Sameiet aksepterer ved underskrift av denne avtalen en eventuell midlertidig omlegging av adkomst til eiendommen i anleggsperioden.

3.3 Utstikking eiendomsgrense

Bærum kommune måler inn eiendomsgrense og tegner i mark grenselinje etter endt anlegg. Bærum kommune bekoster og setter ut grensemerker der de blir fjernet av anlegget.

Saksnr.: 24/8739

Prosjekt: 1001074 Ballerud – gang, sykkel og veier

4. GENERELLE AVTALEVILKÅR

Følgende generelle avtalevilkår gjelder dersom ikke annet er avtalt i pkt. 4.

A) SÆRLIGE SKADER

Særlige skader som måtte oppstå som følge av anleggsdriften, er holdt utenfor og vil bli behandlet uavhengig av denne avtalen.

B) AVKJØRSLER OG ADKOMSTFORHOLD

Eventuelle endringer i avkjørsler og adkomstforhold framgår av plantegninger eller er angitt under pkt. 4. Framtidig vedlikehold av avkjørsler eller adkomstveger er Bærum kommune uvedkommende.

5. ANNET

Avtalen er undertegnet i to eksemplar, et til hver av partene, og har 1 vedlegg.

....., den

....., den

.....

.....

Styrets leder

Styremedlem

....., den

.....

For Bærum kommune



Søråsen Boligsameie
Postboks 385
1301 Sandvika

Unntatt offentlighet §13/§13

Deres ref.:

Vår ref.:
24/8739/25/28759/CHTS

Dato:
14.02.2025

1001074 Ballerud - gang, sykkel og veier, Søråsen Boligsameie
Revidert avtaleutkast

Vedlagt følger revidert avtaleutkast. Dersom avtalen ser ok ut, ber vi om signatur innen 28.02.2025.

Hva skal returneres?

-Ett eksemplar av signert avtale.

Postadresse ved fysisk signering:

Bærum kommune
Prosjektenheten
Postboks 700
1304 Sandvika

Dersom det er lettere for deg/dere, kan avtalen hentes i din/deres postkasse. Ta kontakt hvis dette er aktuelt.

Har dere spørsmål knyttet til avtalen kan de rettes til undertegnede:

-Epost: christina.tsolakis@baerum.kommune.no

-tlf: 456 55 398

Med hilsen

Christina Andvin Tsolakis
jordskifte kandidat

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:

Avtale om justering av avkjørsler

7183213

Postadresse:
1304 SANDVIKA
E-post:

Besøksadresse:
Rådhuset 5
Postboks 700

Org. nr: 997887867
Bank:
Telefon:
Faks:

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

SØRÅSEN BOLIGSAMEIE
SENDT PER E-POST TIL STYRET

Oslo, 20. februar 2025

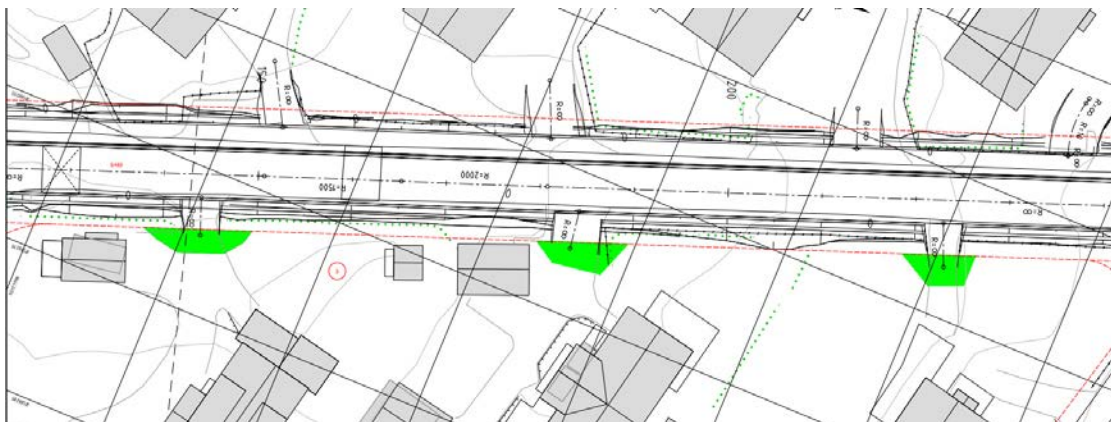
Sak nr.: 24-4716
Ansvarlig advokat: Thorstein Vale Opdal

Om avtale om justering av avkjørsler fra Bærum kommune

1. Om saken og avtaleutkastet

Vi viser til Bærum kommunes prosjekt for gang, sykkel og veier på Ballerud, revidert avtaleutkast oversendt til Søråsen boligsameie 14. februar 2025 (**Avtalen**), og forespørsel fra sameiets styre om å beskrive sameiets handlingsrom 19. februar 2025.

Avtalen gjelder justering av avkjørsler i forbindelse med planlagt bygging av fortau i Gjønnesveien, jf. Avtalen punkt 1, og berørt areal er merket med grønt i tegning W103 G-03 av 1. juli 2024. Berørt areal er opplyst å være 62 kvm:



Avtalen punkt 2, 3 og 4 inneholder nærmere detaljer om arbeidet som skal utføres.

Bakgrunnen for avtalen er behovet for tilpasning av avkjørsler til nytt terrengnivå. Etter vegloven § 41 første ledd kan kommunen blant annet påby flytting eller endring av avkjørsel fra offentlig vei. Etter loven skal disse arbeidene i utgangspunktet utføres av eieren. Det følger imidlertid av § 41 annet ledd at eieren kan kreve dekket nødvendige utgifter til å utføre arbeidet. Avtalen er et tilbud fra kommunen som innebærer at de sørger for tilpasningen, fremfor at sameiet selv må stå for arbeidet, mot etterpå å kunne kreve kostnadsdekning fra kommunen.

2. Vår vurdering

Med mindre kommunen selv ønsker å tilpasse de aktuelle avkjørslene, fremstår kommunens tilbud som en hensiktsmessig løsning som sparer sameiet for å utføre arbeidet selv og kreve kostnadene dekket av kommunen.

Om avtalen ikke signeres, har kommunen opplyst at sameiet vil få påbud om å tilpasse avkjørslene, slik at dette må ordnes av sameiet selv. Dette gir sameiet økt bestemmelsesrett, men øker også behovet for oppfølging fra sameiets side.

Om sameiet ønsker å inngå Avtalen, vil vi foreslå følgende endringer:

- Korrigere fra midlertidig avståelse til at kommunen får tilgang til arealer for å utføre nødvendige endringsarbeider i henhold til tegningen og reguleringsplanen, og henviser til vegloven § 41.
- Presisere at arbeidene skal utføres så raskt som mulig, og at alle sameiere i hele anleggsfasen skal ha kjøreadkomst til eiendommen.
- Det kan også reises spørsmål om behovet for de generelle avtalevilkårene i punkt 4.

Det er usikkert hvorvidt det er rom for å kreve mer av kommunen, ettersom de i utgangspunktet ser på løsningen som et tilbud til sameiet. Kommunen er ikke forpliktet til å tilby annet enn å dekke nødvendige kostnader til justering av avkjørslene. Kommunen har også vært avvisende til å dekke juridiske kostnader i forbindelse med avtaleinngåelsen, noe det ville vært grunnlag for om avtalen gjaldt grunnverv. Ettersom Avtalen til en viss grad øker kommunens handlingsrom i forbindelse med anleggsarbeidene, kan det imidlertid være de ikke avviser saklig begrunnede tillegg, som f.eks. asfaltert dekke i Gjøannesveien 9A og B og 11 A og B om dette er aktuelt.

Etter eierseksjonsloven § 57 skal styret sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Tilsvarende følger av sameiets vedtekter § 14 annet ledd. Videre skal styret ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, jf. § 58, samt beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet. Styret har videre rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, jf. § 60. Styrets representasjonsrett omfatter «å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom».

Det ligger under styrets kompetanse å beslutte inngåelse av avtalen med kommunen. Saken gjelder mindre endring av felles areal i tråd med lov, da kommunen vil gi sameiet pålegg etter vegloven § 41 om avtalen ikke blir inngått. Avtalen innebærer ikke noen avståelse av areal til kommunen, der det som utgangspunkt kreves 2/3 flertall på årsmøtet, jf. eierseksjonsloven § 49. Videre innebærer avtalen ingen økonomiske forpliktelser for sameiet, tvert imot skal sameiet etter avtalen unngå kostnadene knyttet til å endre avkjørselen, og arbeidet knyttet til å kreve disse dekket i ettertid.

Vennlig hilsen

Dæhlin Sand Advokatfirma AS

Thorstein Vale Opdal
Advokat

Til Bærum kommune

v/Plan- og bygningsetaten

Kommunedirektør Torge Railo

Ordfører Lisbeth Hammer Krog

Bekkestua 21.02.2025

Utbygging av Gjønnnesveien i en tid hvor Bærum kommune skal spare penger

Det vises til byggesak vedrørende planlagt utvidelse av Gjønnnesveien. Vi har henvendt oss flere ganger til byggherre Bærum Kommune vedrørende saken og har også sendt tilsvar til utsendt Nabovarsel 630807-29, som vi regner med Plan og Bygg har mottatt i forbindelse med søknad.

Vi har mottatt et delvis tilsvar fra Bærum Kommune på dette, men mener at det er riktig og nødvendig å sende en presisering direkte til Plan og Bygg, Ordfører og Kommunedirektøren.

Vi ønsker å fremheve følgende:

- Utvidelsen av Gjønnnesveien synes unødvendig med tanke på reell trafikksituasjon. Dette er/blir et veistykke/blindvei på ca. 200 m som leder fra Høvikveien og ned i et framtidig parkeringshus for Selvaags prosjekt Ballerud Hageby. Det virker dermed helt uforståelig at denne veien planlegges bygget bredere enn alle omkringliggende veier og i tillegg med et fortau med maksimal bredde.
- Det reageres videre på at Bærum Kommune har søkt om dispensasjon for å utvide planområdet. I henhold til Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) §19.2 2.ledd, står det at *fordelene* ved å gi dispensasjon skal være klart større *enn ulempene*. Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Med grunnlag i dette virker det vanskelig forsvarebart å gi dispensasjon i dette tilfellet. Fordelene kommunen lister opp som oppnås ved dispensasjon, synes bagatellmessige mot de ulempene dette påfører beboerne langs veien. Videre forsøkes det her å utvide reguleringsområdet med 1,5 m (bredde) på en helt fersk reguleringsplan. Etter vår oppfatning burde kommunen heller søkt om et *unntak* fra veinormen - for dermed å kunne tilpasse veien til omkringliggende veier og faktisk behov.
- Bakgrunnen for å bygge et fortau langs denne delen av Gjønnnesveien, var tidligere planlagt skole og flerbrukshall ved Ballerud. Utvidelsen er begrunnet i «Grønn ferdsel» til skolen som var planlagt. Skolen og flerbrukshallen er, som kjent, utsatt på ubestemt tid og det kan synes uklart om det noen gang vil bli bygget. Det registreres for øvrig at Bærum Kommune heller ikke har ervervet den aktuelle tomten til formålet.
- I henhold til reguleringen skal innfartsveien til en fremtidig skole og flerbrukshall være inn Johs. Faales's vei. Det virker dermed som hele grunnlaget for å legge om Gjønnnesveien og bygge et bredt fortau er vurdert på feil grunnlag. Det har oppstått en annen situasjon enn da

veien ble planlagt og utbyggingen av veien virker derfor helt unødvendig og meget kostbar. Sett i lys av en svært anstrengt kommuneøkonomi kan ikke vi forstå at kommunen kan forsvare hverken prioriteringen eller bruk av så store kommunale midler for å utvide Gjønnnesveien til et formål som i dag ikke eksisterer.

Bærum kommune kan alternativt, og med langt lavere kostnader, etablere fortau langs veien uten at det påvirker beboerne langs veien slik det nå er planlagt. Dette kan gjøres ved å nedjustere veibredden og fortausbredden gjennom å søke unntak fra Veinormen. Dette har kommunen v/Plan og bygningsetaten så langt avvist og velger heller å søke om dispensasjon for å utvide planområdet. Vi kan ikke forstå at kommune ikke prioriterer økonomiske hensyn i denne saken. Hadde man gjort det ville det både gitt gode signaleffekter til befolkningen at kommunen tar på alvor den økonomiske situasjonen, samtidig ville kommunen tatt på alvor innsigelsene fra beboerne i Gjønnnesveien. Oppgradering av veien kan gjøres uten betydelig påvirkning for beboerne med bla. fjerning av grønne vekster, trær og hekker det har tatt tiår å etablere, slik kommunen har varslet at de nå vil gjøre.

- Eksisterende trær og busker er åpenbart et viktig element for å ivareta overvannssituasjonen i området, i tillegg til miljøaspektet som disse representerer. Vi har fått oversendt en vurdering utført av Asplan Viak. Denne virker lite gjennomarbeidet og det er ikke foreslått tiltak for å forbedre situasjonen og det er ikke hensyntatt at veien utvides og at trær og vekster fjernes. Disse forholdene vil forsterke problemet med overvannshåndtering både langs veien og for naboeiendommene.
- Rør og elektrisitet langs denne delen av Gjønnnesveien ligger nedgravd langs østsiden av veien. En eventuell utvidelse mot øst, og flytting av senterlinja av veien, vil kunne føre til at disse må graves opp og vil fordyre prosjektet betydelig.

Avslutningsvis påpekes det at vi over tid har argumentert for å utsette arbeidet med oppgradering av veien til etter at byggeprosjektet på Ballerud er sluttført. Kommunen har så langt avvist dette, med henvisning til rekkefølgebestemmelser. Grunnlaget for disse rekke-følgebestemmelsene har, som nevnt, forandret seg betydelig da kommunen har besluttet å ikke bygge skole og flerbrukshall.

En eventuell fjerning av hekker og vegetasjon langs Gjønnnesveien vil, som vi har argumentert med overfor Kommunen, føre til et betydelig støy- og støvproblem for beboerne langs veien i byggeperioden og dermed øke ulempene ytterligere.

Det er ikke noen tungtveiende grunner til at denne veien bør utvides gitt dagens realiteter, og i alle fall ikke før byggeprosjektet er ferdigstilt. Søråsen Boligsameie mener det uavhengig av veiens utforming må fravikes fra rekkefølgebestemmelsene for å skåne eksisterende beboere.

På denne bakgrunn ber vi om at Ordfører, Rådmann og Plan- og bygningsetaten tar opp saken på nytt, med sikte på å oppgradere Gjønnnesveien til en lavest mulig kostnad, tilpasset faktisk situasjon og bruk - som samtidig hensyntar eksisterende beboere i området. Videre at oppgraderingen igangsettes først etter at byggeprosjektet er ferdigstilt.

Med vennlig hilsen

Styret i Søråsen Boligsameie»

Med vennlig hilsen Beboere Gjønnnesveien 19b, 9b, 11b, 13

Saksnr.: 24/8739

Prosjekt: 1001074 Ballerud – gang, sykkel og veier

AVTALE OM JUSTERING AV AVKJØRSLER

Det er inngått følgende avtale mellom:

Bærum kommune v/Prosjektenheten, org.nr., 997 887 867

og

Søråsen boligsameie (org.nr. 986 768 645), eier av gbnr. 18/100 i Bærum kommune,
(grunneier)

adr.: Gjønnnesveien 9 A og B, 11 A og B og 13, 1356 Bekkestua

1. JUSTERING AVKJØRSLER

Undertegnede grunneier avstår nødvendig grunn midlertidig til justering av avkjørsler i forbindelse med bygging av fortau i Gjønnnesveien.

Inngrepet/avståelsen framgår av vedlagte tegning: W103 G-03 datert 01.07.24.

Areal som erverves midlertidig er markert med grønn farge.

2. TILTREDELSE

Bærum kommune varsler om oppstart av anleggsarbeider på eiendommen senest 14 dager før. Dersom arealene ikke er tiltrådt innen 3 år etter signering av avtalen, vil avtalen bortfalle.

3. SPESIELLE AVTALEVILKÅR

3.1 Justering av avkjørsler

- Bærum kommune justerer avkjørsler i henhold til reguleringsplan Ballerud, Johs. Faales vei 80-100 – Kleivveien 22 vedtatt 30.03.2022.
- Justeringen innebærer en tilpasning til nytt terrengnivå.
- Tilpasning til nytt terrengnivå har estimert varighet på 2 uker for hver avkjørsel.

3.2 Beskrivelse for tilbakeføring

- Bærum kommune reetablerer berørt grusdekke i Gjønnnesveien 9 A og B og 11 A og B.
- Bærum kommune reetablerer berørt asfaltdekke i Gjønnnesveien 13.
- Foto- og videodokumentasjon vil bli brukt for vurdering av istandsettelsen.

3.2 Adkomstrettigheter

Sameiet aksepterer ved underskrift av denne avtalen en eventuell midlertidig omlegging av adkomst til eiendommen i anleggsperioden.

3.3 Utstikking eiendomsgrense

Bærum kommune måler inn eiendomsgrense og tegner i mark grenselinje etter endt anlegg. Bærum kommune bekoster og setter ut grensemerker der de blir fjernet av anlegget.

Saksnr.: 24/8739

Prosjekt: 1001074 Ballerud – gang, sykkel og veier

4. GENERELLE AVTALEVILKÅR

Følgende generelle avtalevilkår gjelder dersom ikke annet er avtalt i pkt. 4.

A) SÆRLIGE SKADER

Særlige skader som måtte oppstå som følge av anleggsdriften, er holdt utenfor og vil bli behandlet uavhengig av denne avtalen.

B) AVKJØRSLER OG ADKOMSTFORHOLD

Eventuelle endringer i avkjørsler og adkomstforhold framgår av plantegninger eller er angitt under pkt. 4. Framtidig vedlikehold av avkjørsler eller adkomstveger er Bærum kommune uvedkommende.

5. ANNET

Avtalen er undertegnet i to eksemplar, et til hver av partene, og har 1 vedlegg.

....., den

....., den

.....

.....

Styrets leder

Styremedlem

....., den

.....

For Bærum kommune



Søråsen Boligsameie <sorassenboligsameie@gmail.com>

1001074 Ballerud - gang, sykkel og veier, Søråsen Boligsameie - Revidert avtaleutkast

Christina Andvin Tsolakis <christina.tsolakis@baerum.kommune.no>

11. mars 2025 kl. 15:30

Til: John Arvid Lippestad <JAL@norgesvel.no>, Søråsen Boligsameie <sorassenboligsameie@gmail.com>

Hei,

Viser til foreslåtte endringer til avtalen.

Vi har følgende tilbakemeldinger.

Pkt. 1: Vi kan ikke helt se hvorfor denne endringen skal gjøres. Det vises til at avkjørsler justeres i henhold til vedtatt reguleringsplan i pkt. 3.1.

Når det gjelder veglovas § 41 er ikke denne relevant for avtalen, da avtalen går ut på at Bærum kommune skal foreta justering, ikke Boligsameiet Søråsen.

Pkt. 3.2: Det vil være kjøreadkomst tilnærmet alltid, men det vil forekomme tidspunkt hvor det ikke er mulig med kjøreadkomst fordi man jobber rett foran utkjørselen fra gjeldende eiendom. Entreprenører er på generell basis flinke til å bruke kjøprelater hvis man f.eks har gravd opp og ikke får til å legge igjen med en gang. Vi kan derfor ikke legge inn et slikt vilkår i avtalen.

Pkt. 4A: Dette punktet er standard og er ikke uttømmende. Vi kan derfor ikke endre slik dere har foreslått.

Det er spesifisert at tilgangen gjelder terrengjustering. Den eneste endringen vi kan gjøre er å skrive at vi estimerer en viss varighet for arbeidene i avkjørsel. Foreløpig er det estimert til å ha varighet på 2 uker for hver avkjørsel.

Vedlagt følger nytt utkast. Dette er siste avtaleforslag fra Bærum kommune.

Ny frist for signatur settes til 21. mars 2025.

Med hilsen

Christina Andvin Tsolakis

Jordskifte kandidat

Bærum kommune Prosjektenheten

1304 Sandvika

Telefon: +47 456 55 398

Epost: christina.tsolakis@baerum.kommune.no

Besøksadresse: [Arnold Haukelands plass 2-14, 1338 Sandvika](#)



Fra: John Arvid Lippestad <JAL@norgesvel.no>

Sendt: torsdag 6. mars 2025 18:18

Til: Christina Andvin Tsolakis <christina.tsolakis@baerum.kommune.no>

Kopi: Søråsen Boligsameie <sorassenboligsameie@gmail.com>

Emne: VS: 1001074 Ballerud - gang, sykkel og veier, Søråsen Boligsameie - Revidert avtaleutkast

Hei

Det vises til kommunens brev datert 20.2.2025 med forslag til avtale med Søråsen boligsameie om justering av avkjørsler for sameiets seksjoner i Gjønnnesveien, dvs. Gjønnnesveien 9 A og B, 11 A og B og 13.

De berørte sameierne har vært forelagt avtaleutkastet.

Sameiet ber om at følgene endringer gjøres i avtaleutkastet, slik at det følgende tas inn i avtalen:

- avtalens punkt 1: ordlyden endres fra «midlertidig avståelse» til at «kommunen får tilgang til arealer for å utføre nødvendige endringsarbeider i henhold til den tilsendte tegningen og reguleringsplanen og i samsvar med vegloven § 41. Arbeidet skal gjøres så skånsomt som mulig».

- punkt 3.2 *Adkomstrettigheter* må spesifiseres og planlegges bedre. Det må presiseres at arbeidene skal utføres så raskt som mulig, og at alle sameiere i hele anleggsfasen skal ha kjøreadkomst til eiendommen.

- Avtalens punkt 4A *Særlige skader*, her må det stå at alle skader påført eiendom, bygninger, hovedvannledning, kloakkledninger, utvendige stoppekraner, kantsten, planter, innkjørsel mv skal repareres og tilbakestilles uten ugrunnet opphold, uten ansvar for sameierne/beboerne. Alle utgifter skal dekkes av Bærum kommune.

Sameiet ber kommunen opplyse om hvor lenge kommunen skal ha tilgang til området? Hva omlegging av tilgang til område betyr i praksis?

Ser frem til å høre fra dere!

Med vennlig hilsen

John A. Lippestad

Styremedlem Søråsen Boligsameie

På vegne av sameierne i [Gjønnnesveien 9 A og B, 11 A og B og 13](#)

Styret i Søråsen boligsameie

man. 3. mars 2025 kl. 21:08 skrev Christina Andvin Tsolakis <christina.tsolakis@baerum.kommune.no>:

Hei,

Det går helt fint.

Da hører jeg fra dere!

Med hilsen

Christina Andvin Tsolakis

Jordskifte kandidat

Bærum kommune Prosjektenheten

1304 Sandvika

Telefon: +47 456 55 398

Epost: christina.tsolakis@baerum.kommune.no

Besøksadresse: [Arnold Haukelands plass 2-14, 1338 Sandvika](#)



Fra: John Arvid Lippestad <JAL@norgesvel.no>

Sendt: mandag 3. mars 2025 15:49

Til: Christina Andvin Tsolakis <christina.tsolakis@baerum.kommune.no>

Kopi: Søråsen Boligsameie <sorassenboligsameie@gmail.com>

Emne: 1001074 Ballerud - gang, sykkel og veier, Søråsen Boligsameie - Revidert avtaleutkast

Hei

Vi har vært i kontakt med de berørte naboene, og jobber nå med avtaleutkastet deres.

Ber i den forbindelse om å få en utsettelse til 10/3.

Håper dette går greit!

Med vennlig hilsen

John Arvid Lippestad

Styremedlem Søråsen Boligsameie

--

Med vennlig hilsen

Styret i Søråsen Boligsameie



Avtale om justering av avkjørsler.pdf

147K

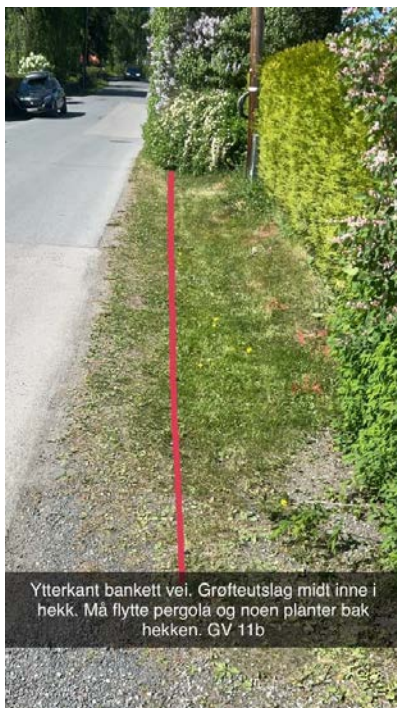
Ballerud – Referat Befaringer og info Søråsen boligsameie mai 24

24. juni 2024

Representanter fra Bærum kommune og Søråsen boligsameie møttes til befaring i Gjønnnesveien 14. og 21. mai 2024 hvor man så på forhold rundt veiprosjektet.

Det ble gjort to befaringer hvor vi så på grenser og oppbygging av veien, ved den andre befaringene ble det markert opp eiendomsgrense, ytterkant grøft og ytterkant bankett.

Det uregulerte området som i nabovarselet blir søkt om dispensasjon til, går fra senterlinje hekk og ut til eiendomsgrensen.



Spørsmål fra befaring:

Hvilken lyktestolpe er det som skal fjernes?

Den stolpen som står ovenfor stikkveien inn til Gjønnnesveien 13-19 skal fjernes, dette er den eneste stolpen som står på den siden av veien.

Skal el-skapene bli stående?

Dette har i utgangspunktet aldri blitt drøftet av elektrorådgiveren i prosjektet. Siden stolpene skal bli stående så kan man regne med at strømskapene også holdes på samme plassering. Hvis de må flyttes så er ansvarlig avdeling i kommunen sin tilbakemelding at «kabler har som regel ingen ting å gå på», dette medfører at det å flytte skap er en dyr affære og derfor noe man i størst mulig grad etterstreber å unngå.

Settes det opp støvgjerder mens arbeid pågår?

Dette er et tiltak man vurderer fortløpende, siden prosjektet har planlagt oppstart i mars vil det trolig være lite behov for dette da. Når våren kommer og det blir tørrere er behovet større og vil bli satt opp hvis/når det trengs.

Dette er de tre spørsmålene jeg har notert, hvis det er flere så er det bare å samle disse i en epost så svarer jeg ut fortløpende.

Midlertidig grunnnerv mellom Gjønnnesveien 11 og 13

Vi har tatt med oss deres tilbakemeldinger og prøvd å finne en god løsning sammen med vår vei-rådgiver. De så det som lite hensiktsmessig å gjøre endringer på modellen, men siden vi ønsket å finne en god løsning har vi gjort noen små forandringer i veikroppen som gjør at vi klarer oss uten anleggsbelte på en side av prosjektet. Dette medfører at vi ikke har behov for tidligere forespeilet areal mellom nr.11 og nr.13 inne på Søråsen boligsameie sin tomt. Vi vil fortsatt ta kontakt for å inngå en avtale om midlertidig grunnnerv ved utkjørslene til 9,11 og 13 da dette er nødvendig for at disse skal kobles på ny vei.

Revidert grunnnervs-tegning er bestilt fra rådgiver, men ikke enda mottatt.

Ballerud – Møtereferat naboforum 25.06.2024

28. juni 2024

Deltagere:

- Ballerud Beboerforening
- Søråsen Sameie
- Ekeberg Sameie
- FAU på Stabekk skole
- FAU på Høvik skole
- Bærum Montessoriskole
- Geir, Selvaag Bolig AS
- Christian, STØ Entreprenør AS
- Åsa, Byprosjekter Bærum kommune
- Christian, Prosjektleder Bærum kommune
- Lars-Kristian, Vei og Trafikk Bærum kommune

I tillegg var Ramstad skole invitert, men forhindret til å delta.

Geir fra Selvaag Bolig AS gikk gjennom anleggsplanen som ble sendt ut til inviterte naboer i forkant av møtet.

Krysningspunkt for myke trafikanter ble gått gjennom grundig og mange gode innspill ble mottatt. Planen som foreligger i dag er den Selvaag vil sende inn sammen med søknad om igangsettelse når den tid kommer. Ved en tett dialog og jevnlig møter med naboforum ønsker Selvaag og Bærum kommune å fortløpende evaluere hvordan valgte løsninger fungerer. Hvis valgte løsninger ikke fungerer vil justeringer/nye tiltak bli vurdert. Noen av disse kan være:

- Fartshumper ved krysningspunkt
- Gult blinkende varsellys ved krysningspunkt
- Vakthold på tidspunkt hvor det er mange skolebarn

Videre undersøker kommunen om det er mulig å stenge innkjøringen til Rektor Hertzbergs vei for kjøretøy. Dette ville vært et godt tiltak for å øke sikkerheten for skolebarn.

Naboene mener at det er nødvendig å kun bruke Ballerud Allé for kjøring til Golfbanen, Montessori og næringslokalene ved siden av Montessori. Dette er noe Selvaag og kommunen vil vurdere etter sommeren. Siste 100-150m. av Ballerud Allé er privat vei.

Hvis dette blir et aktuelt tiltak må man gå i dialog med grunneier for å avtale dette nærmere.

STØ entreprenør og Sevaag Bolig AS har satt opp en informasjonsnettside for naboer til utbyggingen av Ballerud hageby, adressen til denne er:

<https://www.ballerudhagebynabo.com/>

Spørsmål i møtet:

Spørsmål 1:

Naboene mener at det er mest hensiktsmessig å bygge ut fortau i Gjønnnesveien på et senere tidspunkt, når all byggevirkksomhet er ferdigstilt på Ballerud. Er dette noe man kan vurdere?

Svar:

Rekkefølgekravene i reguleringsplan for Johs Faales vei 80-100 og Kleivveien 22 i Bærum kommune krever at fortauet i Gjønnnesveien og kryssene i Gjønnnesveien/Høvikveien, Høvikveien/Ekebergveien og Høvikveien/Dragveien/Hans Øverlands vei skal være utbedret før det kan bli gitt brukstillatelse for boligene i Ballerud hageby. Det er dessuten usikkerhet knyttet til når samtlige boliger er ferdigstilt. Bærum kommune mener at det er forsvarlig å bygge fortau etter at den store mengden anleggstrafikk/massetransport er avviklet kombinert med fortsatt enveiskjørt veiløsning.

Spørsmål 2:

Er det mulig å brøyte turdraget mellom Ballerud og Høvikveien vinterstid for å øke fremkommeligheten der?

Svar:

Dette undersøkes nærmere av Bærum kommune etter sommerferien.

Eventuelle spørsmål og innspill til dette dokumentet kan sendes til prosjektleder Christian Fjelltvait på epost: christian.fjelltvait@baerum.kommune.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Søråsen Boligsameie onsdag 02.04.2025 kl. 18:30
Sted: Søråsen Barnehage.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Jan-Andre Fossby-Andersen.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Jan-Andre Fossby-Andersen.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 18 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 10 fullmakter, totalt 28 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Jan-Andre Fossby-Andersen.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Ulf Brodalen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:

Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:

Styret får kr 85.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Forslag om skadedyrsavtale

Se vedlegg med forslag om skadedyrsavtale på side 22 til 28 .

Vedtak:

Styret anbefaler at sameiet inngår avtale med Rentokil på 23 åtekasser med klappfeller, pris kr 14 560,- per år + kr 2 290,- i etableringskostnad. Det er 36 måneders bindingstid på denne avtalen.

Vedtaket ble enstemmig vedtatt.

5.2 Erstatning fra Statens vegvesen

I skjønssaken hvor sameiet har krevd erstatning fra Statens vegvesen for konsekvensene av byggingen av Gjønnestunnelen for Kleivveien 31 A og B. Kom skjønnsretten til at det skulle betales kr 10 000,- i erstatning til Kleivveien 31 B. Kleivveien 31 A ble ikke tilkjent erstatning. Dommen er rettskraftig for Søråsen boligsameie og beløpet er utbetalt til sameiet. Styret anbefaler, itråd med styrets innstilling på ekstraordinært sameiemøte 15. januar 2024, at erstatningen utbetales til eierne av Kleivveien 31 B.

Vedtak:

Årsmøtet besluttet at kr 10 000, i erstatning fra Statens vegvesen, utbetales til Kleivveien 31 B.

Vedtaket ble enstemmig vedtatt.

5.3 Forslag til HMS-plan for sameiet.

Vedlagte HMS-plan foreslås lagt til som vedlegg til informasjonsskrivet for sameiet på side 29-30.

Vedtak:

Årsmøtet tok saken til orientering

6. Saker fra beboere

6.1 Utvidet økonomisk mandat for styret ifm større utbyggingsprosjekter i nærområdet

Seksjonseierne Hege og Christian Lorch fremmer følgende sak:

Det er flere store utbyggingsprosjekter som vil påvirke Søråsen Boligsameie på kort og lengre sikt. Her kan nevnes prosjekter som Gjønnestunnelen, Gjønnestunnelen, Ballerud og Bekkestua Sør. Vi ønsker at styret gis et utvidet økonomisk mandat til å søke ekstern bistand til å fronte sameiets interesser i disse byggeprosjektene. Men en gjennomsnittlig timepris på kr 2.500,- for ekstern juridisk bistand gir dette i størrelsesorden 100 timer ekstern hjelp frem til årsmøtet neste år.

Under behandling av saken endret forslagstillerne ordlyden i forslag til vedtak til følgende: Styret gis mandat til å kunne bruke inntil kr 250.000,- i 2025 / 2026 til ekstern bistand for å fronte Søråsen Sameies interesser i større utbyggingsprosjekter i nærområdet, herunder de fire nevnte prosjektene Gjønnestunellen, Gjønnnesveien, Ballerud og Bekkestua Sør.

Vedtak:

Styret gis ikke mandat til å kunne bruke inntil kr 250.000,- i 2025 / 2026 til ekstern bistand for å fronte Søråsen Sameies interesser i større utbyggingsprosjekter i nærområdet, herunder de fire nevnte prosjektene Gjønnestunellen, Gjønnnesveien, Ballerud og Bekkestua Sør.

Styrets bemerkning til forslaget til vedtak:

Styret anbefaler ikke at sameiemøtet gir denne fullmakten til styret. Etter styrets mening bør en slik vid fullmakt til styret gis i en konkret sak med konkret beskrivelse av styrets oppdrag. Det bør i samme sak nedsettes en arbeidsgruppe hvor de berørte sameierne forplikter seg til å utrede, følge opp og legge frem forslag for styret. For det tilfelle at sameiet er involvert i en rettsvist bør styret i førsteomgang ta kontakt med sameiets forsikringssselskap for å avklare om tvisten omfattes av sameiets rettshjelpsforsikring.

9 stemte for og 10 stemte mot.

Forslaget ble nedstemt.

6.2 Terrassen i Kleivveien 61.

Seksjonseierne Trude og Eirik Rørvik fremmer følgende sak: Se vedlegg med sak vedrørende terrassen [i Kleivveien 61](#) side 31.

Vedtak:

Rørvik ber årsmøtet stemme over følgende vedtak med «Ja» eller «Nei»:

Søråsen boligsameie pålegger Rørvik å fjerne den delen av terrassen som ligger mer enn 50 cm over bakkeplan.

Ved «Ja» krever sameiet at terrassen som ligger mer enn 50 cm over bakkeplan fjernes, ved «Nei» kan terrassen som ligger mer enn 50 cm over bakkeplan bestå.

Vedtaket ble enstemmig nedstemt.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:

Styrets budsjett ble tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Daniel Onarheim ble valgt.

8.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Jan Henrik Moe og John Arvid Lippestad ble valgt.

8.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Trude Rørvik ble valgt.

8.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Carl-Fredrik Røøk ble valgt.

9. Vedlegg

I fortsettelsen finner dere vedlegg til sakene og fra side 34 så ligger til orientering dokumenter vedrørende utbygging av Ballerud og dialog mellom sameiet og kommunen om kommunens planer for endringer av Gjønnnesveien.

Vedtak:

Tatt til orientering.

Hvor intet annet fremgår, var samtlige vedtak enstemmige.
Årsmøtet ble hevet kl. 20:00.

Protokoll for Søråsen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jan-André Fossby-Andersen (sign.)	14.04.2025
Protokollvitne	Ulf Brodalen (sign.)	14.04.2025

Til Beboere**Nyttig informasjon om Søråsen Boligsameie**

Dette skrevet er vedtatt på årsmøtet i Søråsen boligsameie 27. april 2006 og revidert på årsmøte den 6.april 2016 *og sist 8.april 2019*. Ved salg skal skrevet ligge ved salgsprospektet.

1. Sameie

Søråsen boligsameie er et seksjonert sameie bestående av 57 seksjoner og omfatter eierseksjonslovens bestemmelser. I tillegg kommer vedtak fattet av sameiet, enten i form av vedtekter, andre sameiemøtevedtak eller styrevedtak. Forholdet mellom beboerne og sameiet er også regulert av bestemmelsene i vedlikeholdsavtalen (se punkt 3). Avtalen er registrert i Brønnøysund.

Årsmøtet holdes innen 30. april hvert år. På møtet velges et styre som forvalter sameiet mellom årsmøtene. Det er anledning til å avholde ekstraordinære årsmøter. Sameiets forretningsfører er Asker og Bærum boligbyggerlag (ABBL).

2. Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for alt ytre og indre vedlikehold av egen seksjon. jf. vedtektenes § 5, 2. ledd. Sameiet er ansvarlig for kloakkledningen fra blendet kum ned til kommunalt kloakknnett og stikkledninger/vannledninger fra den enkelte seksjon. Denne ansvarsfordelingen er nedfelt i en egen vedlikeholdsavtale, (april 2001), avtalen er vedlagt dette informasjonsheftet. Avtalen er registrert i Brønnøysund. Så lenge Søråsen er et sameie har likevel styret på vegne av sameiet det overordnede ansvar for vedlikehold. Ved grovt mislighold kan derfor sameiet i følge vedlikeholdsavtalen besørge vedlikeholdet utført for seksjonseiers regning og risiko. Sameiet har hittil ikke pålagt slikt vedlikehold.

Det er sameierne som selv besørger og betaler for brøyting og strøing av egen atkomstvei.

Sameiet dekker utgiftene til gatelys i de tre stikkveiene.

3. Felles eiendom og bruksområder

Sameiet har en felles eiendom som omfatter all grunn. Sameiemøtet har vedtatt at den enkelte sameier har midlertidig enerett til et uteområde rundt sin eierseksjon. Hver seksjonseier besørger og betaler for vedlikehold av det området han/hun disponerer over. Hvilket område den enkelte eierseksjon disponerer fremgår av kart vedtatt i sameiermøte den 22.11.2005 og 10.04.2014. Kartet er vedlagt dette informasjonsheftet.

4. Forsikring

Bebyggelsen i sameiet er omfattet av en felles forsikring. Den enkelte sameier må selv tegne forsikring for innbo- og løsøre. Dersom det gjøres forandringer i bygningsmassen er den enkelte sameier selv ansvarlig for at dette meldes til ABBL på eget skjema. Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring forsikringsnummer 81467385.

5. Salg av eierseksjon

En eierseksjon kan ikke overdras til ny eier uten skriftlig samtykke fra styret i sameiet. Selger har plikt til å informere ny eier om den generelle vedlikeholdsavtalen og om seksjonen omfattes av vedlikeholdsavtale for stikkveier (se § 8 i vedtektene) før eierseksjonen overdras til ny eier.

6. Utleie av eierseksjonene

Utleie av en seksjon kan ikke foretas uten skriftlig godkjenning fra styret, se vedtektene for nærmere beskrivelse av vilkårene som gjelder ved utleie. (se § 9 i vedtektene)

7. Felleskostnader

Det innbetales felleskostnader hver måned med et fast beløp fastsatt av sameiet.

De sameierne som bor i stikkveiene betaler ekstra pr. måned (pr. feb. 2016 kr. 130,-, denne endres i hht. faktiske utgifter)for brøyting og strøing av stikkveiene. (se egen avtale og § 8 i vedtektene)

8. Byggesaker, trefelling og oppsetting av gjerder, porter eller hekker

8. a) Påbygg, garasjer med mer.

En sameier kan ikke la utføre påbygging, ombygging, nybygging eller andre endringer av bebyggelsen på sitt bruksområde uten skriftlig samtykke fra sameiet. Det innebærer at en må få tillatelse når gjelder påbygg og fasadeendringer på boligen. I tillegg må en ha tillatelse for å bygge garasje og andre små bygg som f.eks. dukkehus og redskapsskjul. (se § 6 i vedtektene)

Man trenger ikke å søke om å bytte ut eksisterende byggmasse med ny byggmasse dersom det ikke medfører fasadeendring. Eksempel på dette vil være å bytte til nye vinduer med lik utforming, nytt panel av samme type eller lignende.

Styret har myndighet fra sameiemøtet til å fatte vedtak i byggesaker hvor tiltaket enten følger prinsippene til eksisterende bygg i sameiet eller følger prinsippene i byggeveilederen som er utarbeidet for Søråsen boligsameie. Byggeveilederen fås ved henvendelse til styret eller ABBL. Forslag til tiltak som ikke tilfredsstiller disse kravene må behandles i sameiemøtet. Det samme gjelder forslag til tiltak hvor tilgrensende sameiere ikke samtykker.

8. b) Porter, gjerder, hekker og skogstrær

Etter eierseksjonsloven har styret fullmakt til å saksbehandle og samtykke til oppsetting av gjerder, port eller hekk på grensen for den enkeltes bruksområde. Styret har også fullmakt til å saksbehandle og samtykke til felling av skogstrær på sameietomten. Eierseksjonsloven gir anledning til å påklage styrets vedtak til sameiemøtet.

Gjerder, hekker eller porter skal være i samsvar med Bærum kommunes bestemmelser dersom de grenser mot offentlig vei. Øvrige gjerder eller porter skal ikke være høyere enn en meter. Det skal i søknaden oppgis gjerdet og/eller portens utforming og høyde.

I søknad skal man oppgi hvilken hekk man ønsker å plante. Hekker skal plasseres slik at det er vekstplass på den siden som vender mot naboene. Dette gjelder ikke der hekken settes opp av to naboer i fellesskap. Hekken skal da stå på grensen.

Det skal søkes styret om godkjenning av felling av skogstrær på sameiets sin tomt. Dersom treet står på grensen mellom to bruksområder, må søknaden til styret inneholde skriftlig samtykke til trefelling fra tilgrensende sameier. Søknadsskjema kan fås ved henvendelse til styret.

8. c) Andre regler for søknader om tiltak til styret eller sameiermøtet

- Det skal legges frem skriftlig dokumentasjon for at tilgrensende naboer er varslet og det skal fremgå om naboene har samtykket til tiltaket eller ikke. I de tilfeller der det ikke foreligger enighet om tiltaket, vil styret søke å fremforhandle en løsning som sameierene kan enes om.
- Søknaden skal inneholde kart over eierseksjonen og dennes bruksområdet hvor det tydelig fremgår hvor tiltaket skal utføres. Søknaden skal også skriftlig beskrive tiltaket.
- I søknader om påbygg eller nybygg skal det fremgå hvilket samlet BYA (bebygd areal) eierseksjonen vil ha før og etter påbygget/tilbygget/nybygget settes opp. Det vises til Bærum kommunes hjemmeside for byggesaker vedrørende utregning av BYA og veiledning H-2300. BYA er det areal som bygningen/ene opptar av terrenget. Inkludert i BYA regnes blant annet det samlede areal av husets yttervegger, garasje/carport, dukkestue, uthus, overbygd gårdsplass, terrasse som er understøttet fra terreng m.m.
- BYA for en seksjonseier kan ikke overstige 1/57 del av totalt tillatt bebygd areal for hele sameietomten. Dette utgjør 116 kvm BYA pr seksjonseier.
- Styret har normalt fire styremøter i året. Styret forbereder byggesaker som skal behandles i sameiemøtet.
- Etter at man har fått samtykke fra styret/sameiemøtet må søknad sendes kommunen i de tilfeller der det er påkrevet.

9. Styrereferater og andre dokumenter

Seksjonseiere kan få tilgang til styrereferater og andre dokumenter ved å henvende seg til styrets leder. Det tas forbehold om opplysninger av sensitiv karakter.

ooOOoo

Avtale om ytre vedlikehold i Søråsen Boligsameie

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

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

Vedlikeholdsansvaret omfatter hus, verandaer, garasjer og andre tilbygg og gjelder:

- vedlikehold og utskiftning av ytterkledning, samt grunnmur og drenering
- vedlikehold og utskiftning av tak og piper, samt takrenner og nedløp
- vedlikehold og utskiftning av vinduer og trapper

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

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

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

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

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

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

Kontraherende parter:

Seksjonseiers/seksjonseieres underskrift:

Sameiets underskrift:

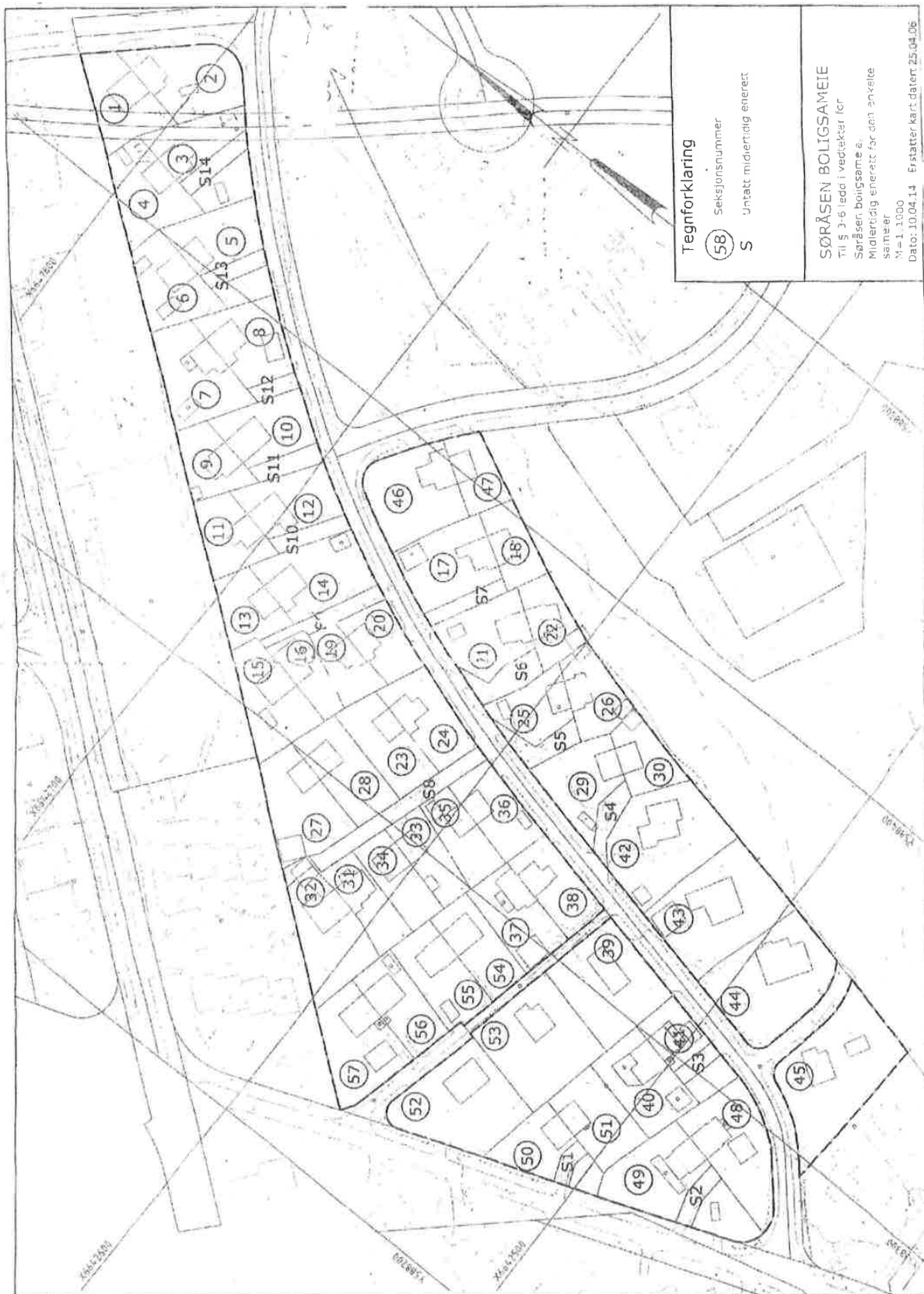
Dato: _____

Dato: _____

Dato: _____

Ektefelle/samboers underskrift:

Dato: _____



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

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

§ 1 Innledning

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

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

§ 2 Seksjon

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

§ 3 Disposisjon over seksjon

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 Seksjonseiernes plikter

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

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødigg eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødigg eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

Seksjonseierne må søke styret om tillatelse til felling av skogstrær.

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

§ 5 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

§ 6 Forandringer i boligen og på eiendommen

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

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

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

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

§ 7 Sameiets plikter

Sameiet skal forvalte eiendommen.

§ 8 Fellesutgifter/Fellesinntekter

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

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

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

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

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

§ 9 Forsikring

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

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

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

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

§ 10 Utleie

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

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

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

§ 11 Mislighold

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

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

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

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

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

§ 12 Årsmøtet er sameiets øverste organ.

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

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

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

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

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

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

§ 13 Årsmøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

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

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

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

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

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

§ 14 Styret

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

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

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

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

§ 15 Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører.

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

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

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

§ 16 Legalpant og pantesikkerhet overfor sameiet

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

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

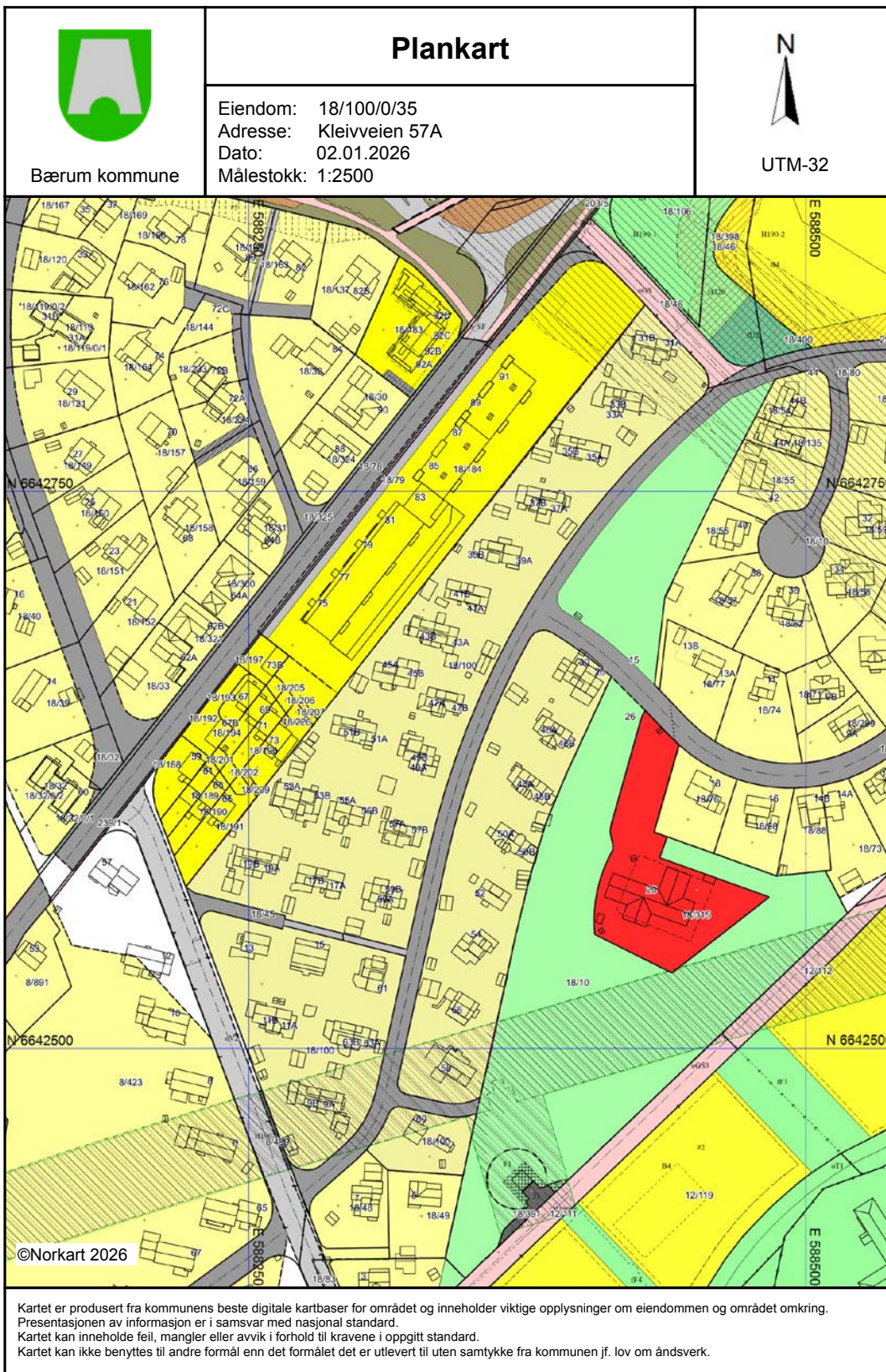
Seksjonseierne er forpliktet til å medvirke til justering av de pantesikrede beløp i henhold til konsumprisindeksen. Slik justering kan kreves hver 10. år beregnet fra tilskjøtningsdato (10.10.88).

§ 17 Tvister

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

§ 18 Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.



Tegnforklaring

Matrikkelkart			Sikringsone - Andre sikringssoner
	Grunneiendom		Angitt hensynsone - Bevaring naturmiljø
	Seksjon	Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL 1985 § 25)	
	Anleggsprosjeksjonsflate under bakken		Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
	Hjelpelinje fiktiv		Bestemmelseområde
	Grense <= 10 cm	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL 1985 § 25	
	Grense <= 30 cm		Sikringsonegrense
	Grense < 200 cm		Angitt hensynsgrense
	Grense < 500 cm		Bestemmelsegrense
Andre planobjekter		Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008	
	Grense for rikspolitiske retningslinjer		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL 1985 § 25)			Planens begrensning
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Faresonegrense
	Frittliggende småhusbebyggelse		Formålsgrense
	Konsentrert småhusbebyggelse		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Blokkbebyggelse		Byggegrense
	Offentlig barnehage		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)		Regulert senterlinje
	Bensinstasjon		Frisiktslinje
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL 1985 § 25)			Regulert støyskjerm
	Område for jord- og skogbruk		Regulert støttemur
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL 1985 § 25)			Bru
	Kjøreveg		Tunnel
	Gang-/sykkelveg		Målelinje/Avstandslinje
	Jernbane		Avkjørsel
	Sporveg/forstadsbane		Påskrift feltnavn
Reguleringsplan-Friområder (PBL 1985 § 25)			Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Park		Påskrift utnytting
	Turveg		Påskrift bredde
	Anlegg for idrett og sport		Påskrift kotehøyde
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL 1985 § 25)			Påskrift plantilbehør
	Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg		Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL 1985 § 25)			
	Felles avkjørsel		
	Fellesareal for garasjer		
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL 1985 § 25)			
	Midlertidig trafikkområde		
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL 1985 § 25)			
	Grense for rekkefølgeområde		
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL 1985 § 25)			
	Boligbebyggelse		
	Nærmere angitt offentlig eller privat tjeneste		
	Uteoppholdsarealer		
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL 1985 § 25)			
	Veg		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Torg		
	Gang- og sykkelveg		
	Annen veggrunn, teknisk anlegg		
	Annen veggrunn, grøntareal		
	Sporveg		
	Tekniske bygninger og konstruksjoner		
	Kollektivholdeplass		
	Pendler- eller innfartsparkering		
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL 2008 § 1)			
	Naturområde		
	Turveg		
	Friområde		
Reguleringsplan-Hensynssoner (PBL 2008 § 1)			
	Faresone - Flomfare		

Nabolagsprofil

Kleivveien 57A - Nabolaget Ballerud/Søråsen - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Søråsen Linje 216	5 min 0.4 km
Gjønnes Linje 1, 2, 3, 5	7 min 0.6 km
Høvik stasjon Linje L1	21 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 14.3 km
Oslo Gardermoen	49 min

Skoler

Bærum Montessoriskole (1-10 kl.) 141 elever, 12 klasser	7 min 0.6 km
Stabekk skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	12 min 1.1 km
Oslo International School (1-10 kl.) 415 elever, 29 klasser	15 min 1.2 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 535 elever, 38 klasser	11 min 1 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 561 elever, 40 klasser	20 min 1.7 km
Nadderud videregående skole 460 elever	12 min 1 km
Oslo International School 90 elever	15 min 1.2 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100



Opplevd trygghet

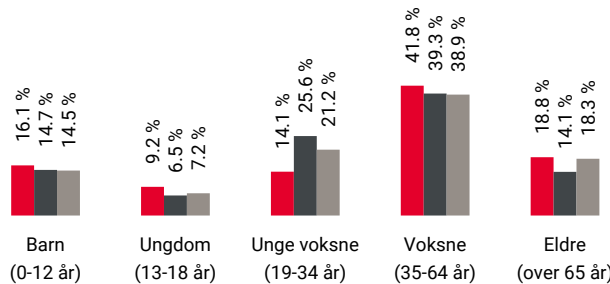
Veldig trygt 92/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ballerud/Søråsen	988	401
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Søråsen barnehage (1-5 år) 68 barn	3 min 0.3 km
Barnas Hus (1-5 år) 33 barn	7 min 0.6 km
Ekebergparken barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Meny Bekkestua	11 min
Coop Extra Bekkestua PostNord	11 min 1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



3. Buss



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 94/100



Gateparkering

Lett 88/100

Sport

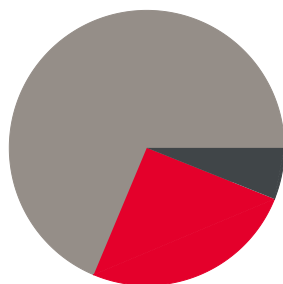
⚽ Ekeberg balløkke 7 min
Ballspill 0.6 km

⚽ Gjønnes idrettsanlegg 7 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.6 km

🚶 SATS Bekkestua Stasjon 12 min

🚶 GYM Bekkestua 12 min

Boligmasse



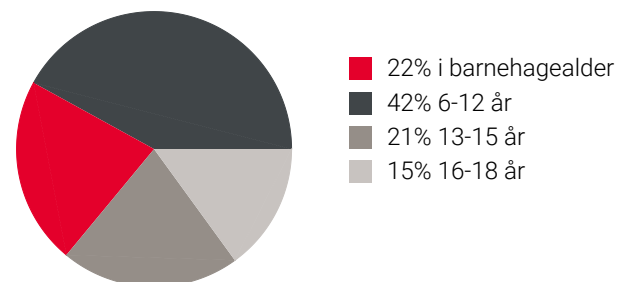
■ 25% enebolig
■ 6% rekkehus
■ 68% annet

Varer/Tjenester

📦 Bekkestua Senter 11 min

🏪 Boots apotek Bekkestua 11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

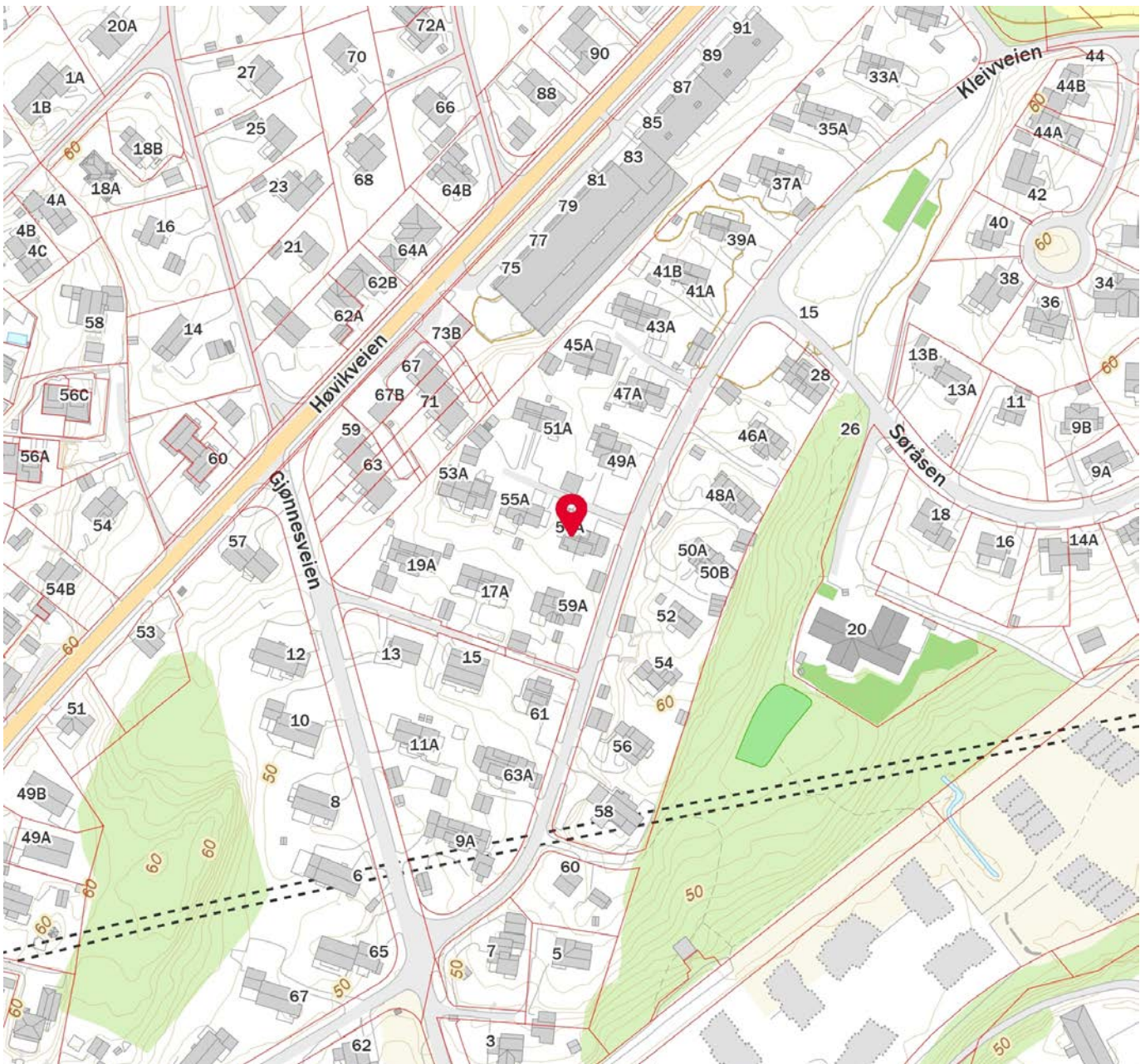
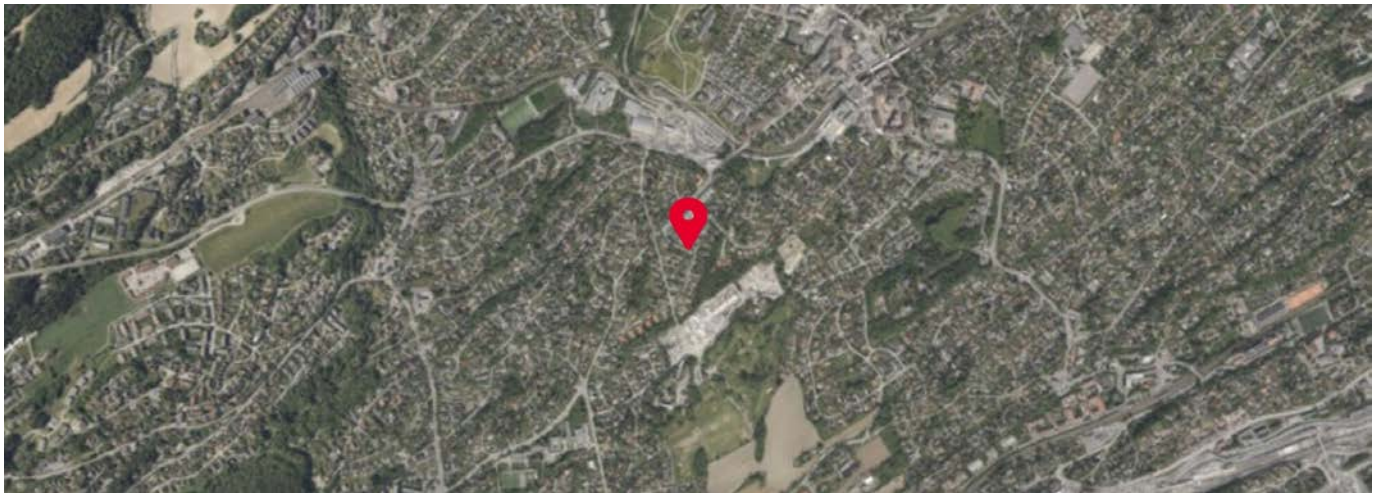


0% 47%

■ Ballerud/Søråsen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kleivveien 57A
1356 BEKKESTUA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Richard Dante

Telefon: 917 43 074
E-post: richard.dante@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre