



aktiv.

Bjørnegårdsvingen 11, 1338 SANDVIKA

Lys og moderne 2-roms med balkong, heis, kveldssol og stilrent kjøkken - sentralt og trivelig bomiljø! Garasje med lader



Daglig leder / Eiendomsmegler

Petter Mamen-Lund

Mobil 916 14 722

E-post petter.mamen-lund@aktiv.no

Aktiv Asker

Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 790 000,-
Omkostn.: Kr 120 990,-
Total ink omk.: Kr 4 910 990,-
Felleskostn.: Kr 2 619,-
Selger: Lorenzo Cicchetti

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 48/53 kvm
Tomtstr.: 16731 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 82, bnr. 7
Snr. 69
Oppdragsnr.: 1110240358

Lys og moderne 2-roms med balkong, heis, kveldssol og stilrent kjøkken. Garasje m/lader

Velkommen til Bjørnegårdsvingen 11 - Presentert av Petter Mamen-Lund hos Aktiv Asker!

En lys og gjennomført 2-roms leilighet i et moderne boligsameie med flotte fellesområder og nærhet til "alt". Leiligheten har en praktisk planløsning med stilrent kjøkken fra Norema, romslig stue med store vindusflater, og en overbygget balkong på 7 kvm med kveldssol og utsikt. Soverommet har integrert garderobe, og badet er delikat flislagt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Entréen gir et godt førsteinntrykk med vannbåren varme i 1-stavs parkett som går igjen i hele boligen. Heis i bygget, garasjeplass med elbil-lader og kort vei til det du trenger gjør dette til et enkelt og komfortabelt hjem. Leiligheten er godt velholdt og fremstår ny på overflatene.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	28
Egenerklæring	53
Nabolagsprofil	58
Forbrukerinformasjon	305
Budskjema	306

Balkongen har markiser for ekstra skjerming og byr på en herlig kveldssol samt utsikt over fellesområdene og nærliggende omgivelser.





Stuen oppleves som lys og romslig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en behagelig atmosfære.



Spisebordet fungerer som en sømløs forlengelse av kjøkkenet - perfekt til både hverdagsbruk og sosiale sammenkomster.





Kjøkkenet er stilrent og moderne, med innredning fra Norema. Lyse fronter med stålgrep og slitesterk laminatbenkeplate, stilig avbrutt med display nisjer skaper et tidløst uttrykk.





Leiligheten har ett romslig soverom med en integrert skyvedørsgarderobe som gir rikelig med lagringsplass.



Badet er moderne og delikat med fliser på gulv og vegger, varmekabler og downlights i taket.

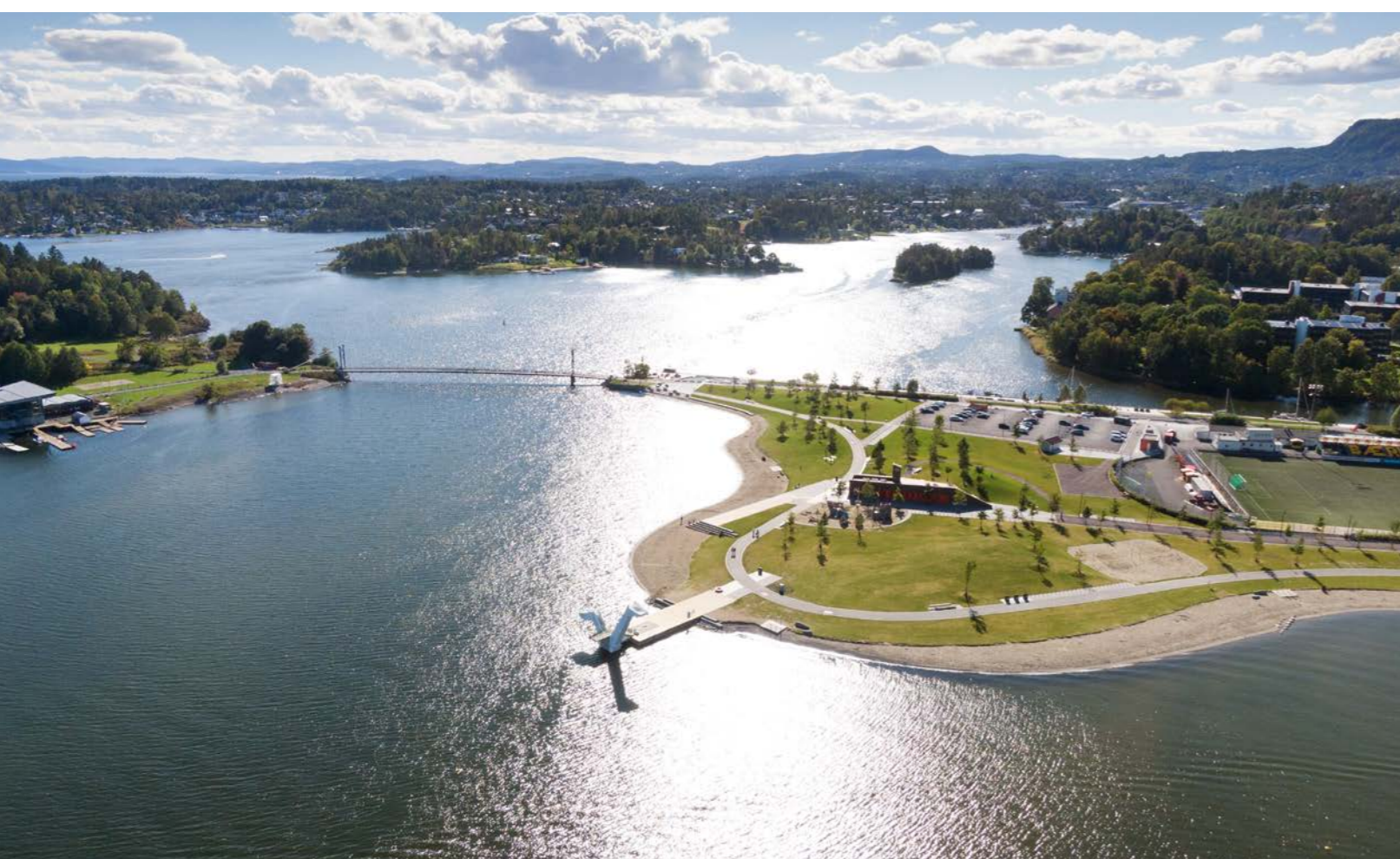


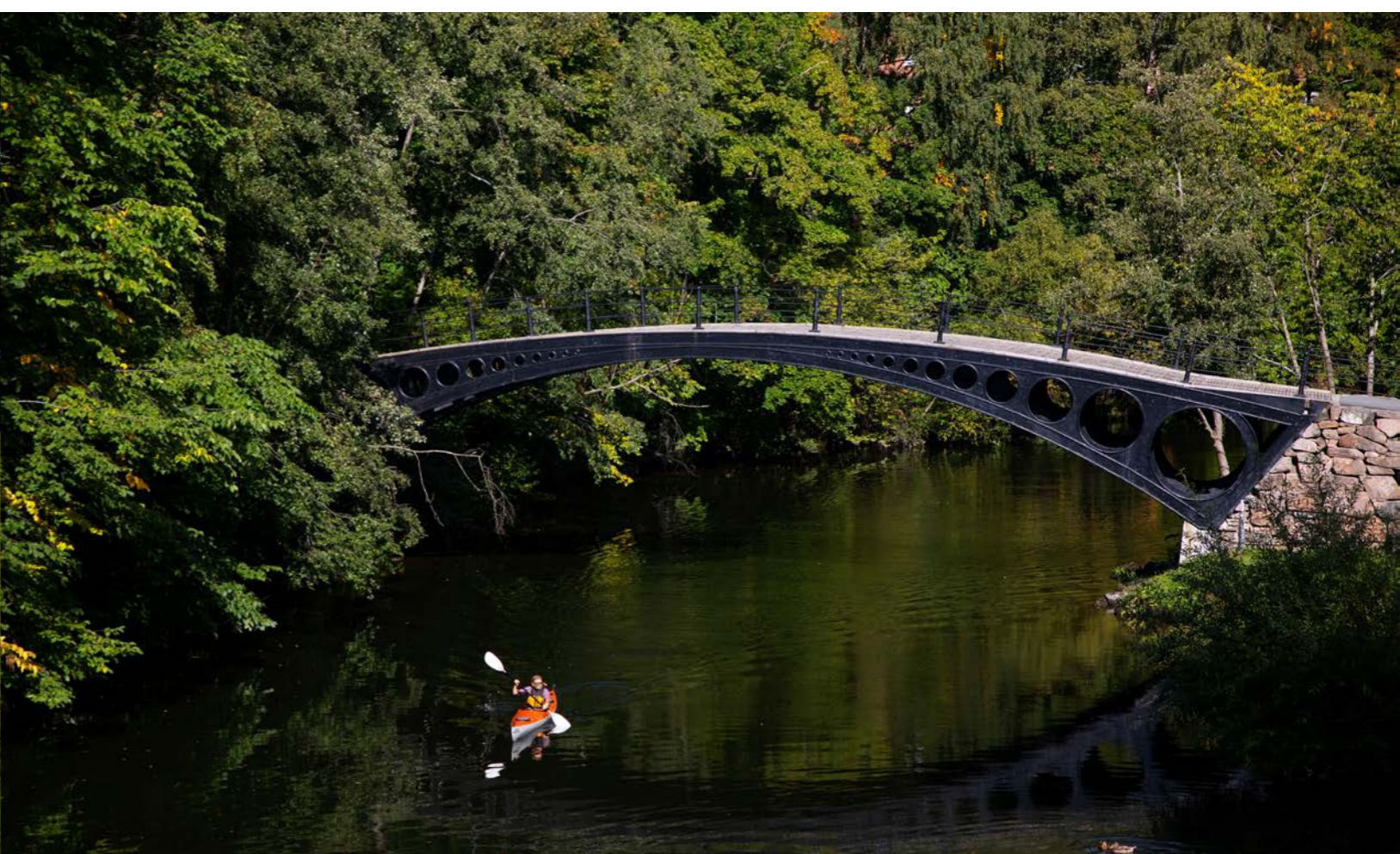
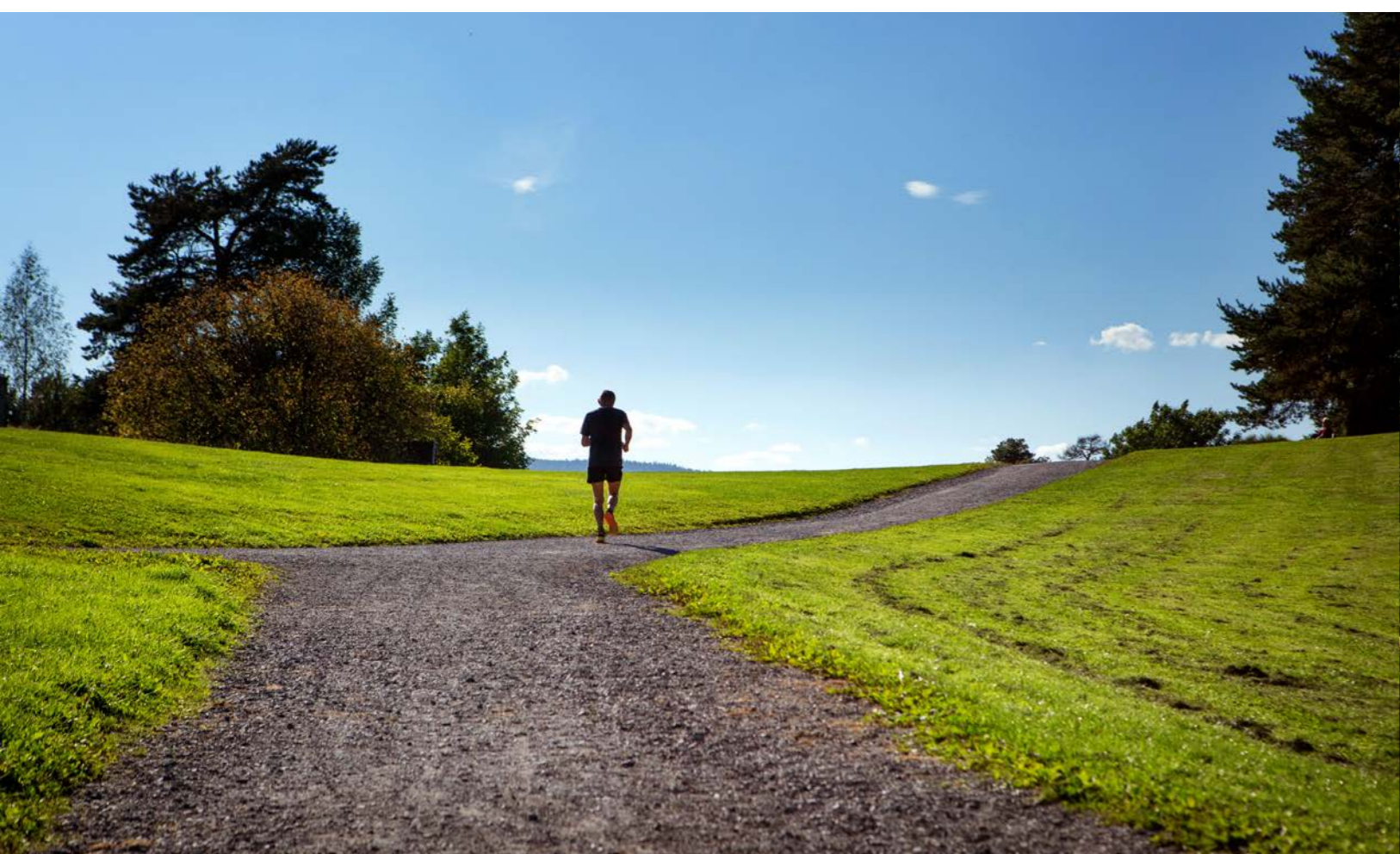
En romslig og funksjonell entré ønsker deg velkommen inn i denne innbydende leiligheten og byggets stilrene fasade harmonerer godt med omgivelsene



Nærområdene







Plantegning

4. etasje

Bjørnegårdsvingen 11, 1338 Sandvika
Leilighet



Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon

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

Notater



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 48 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 53 m²

TBA: 7 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 48 m² Entrè, bad, kjøkken/stue, soverom

TBA fordelt på etasje

4. etasje

7 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod i felles anlegg

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

16731 m²

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av fellestomt.

Opparbeidet tomt med felles utearealer og prydbusker. Lekeplasser i umiddelbar nærhet. Asfaltert og steinlagt adkomst til leiligheten.

Beliggenhet

Bjørnegårdsvingen - Attraktiv beliggenhet i Sandvika

Bjørnegårdsvingen ligger i idylliske omgivelser, like utenfor Sandvika sentrum. Her kan du nyte en tilbaketrukket og rolig atmosfære, samtidig som du har alle nødvendige fasiliteter innen kort gangavstand. Leilighetene, oppført i 2021, har moderne fasader og smakfullt opparbeidede uteområder med lekeplasser, sittegrupper og grønne arealer.

Svært gode transportforbindelser

Fra leiligheten er det kun 16 minutters gange til togstasjonen, hvor toget tar deg til Oslo på under 15 minutter. Nærmeste bussholdeplass ligger kun 1-2 minutters gange unna. For bilister er det enkelt å ta heisen direkte ned til garasjekjelleren, hvor bilen venter snø- og isfri.

Sandvika - Alt innen rekkevidde

En kort spasertur tar deg til Sandvika sentrum, som byr på et bredt utvalg av servicetilbud. Her finner du kino, bibliotek, kulturhus og et stort utvalg av restauranter, kaféer og kaffebarer. Sandvika Storsenter, med sine 200 butikker, spisesteder og helsetjenester, ligger også rett i nærheten. Som et viktig knutepunkt for offentlig kommunikasjon gir Sandvika enkel tilgang til hele regionen.

Nærhet til både sjø og natur

For friluftsentusiaster ligger sjøen like i nærheten, med Kadettangen og Kalvøya som populære rekreasjonsområder. Her kan du nyte badestrender, kyststier og vakre grøntområder. Foretrekker du skog og mark, byr nærliggende Tanumskogen på flotte turmuligheter, mens Vestmarka lokker med sitt omfattende skiløypenett, hvor flere av løypene er belyst på kveldstid.

Bjørnegårdsvingen kombinerer det beste av byliv, natur og transportmuligheter - en perfekt beliggenhet for et moderne og aktivt liv!

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i betong/stål/mur og tre. Yttervegger med teglstein og detaljer med trekledning. Trapp og repos i oppgang i betong/fliser/belegg.

Leiligheten fremstår godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Vegger: Malte slette plater og malt betong, fliser på baderomsvegger.

Himling: Malte slette plater, malte betongelementer, egen himling i baderomskabin.

Gulv: 1-stavs parkett, fliser på bad.

- Stedvis "knirk" (frikjonslyd, sukkerlyd) i parkettgulv.

- Man kan høre en "lyd" i det man går inn på badet. Det kan virke som det er en liten forskjell/"svikt" i understøttelse til baderomskabinen (eget element som heises på plass inn i bygget). Ytterligere undersøkelser er ikke foretatt.

Forøvring normal bruksslitasje ihht alder.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av takstmann med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammen drag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Noe slitasje i vegg/gulv fugen i dusjen. Vegghengt toalett løsnet og medførte noe lekkasje, dette ble utbedret av utbygger - det har ikke vært nye lekkasjer etter utbedring.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Det har oppstått noe sprekker i mur, disse ble utbedret av utbygger. Det har vært noe mindre heving i parkettgulv på ett mindre område i stua, dette er befar av fagfolk på vegne av utbygger og heving ble vurdert til å være normalt. I forbindelse med ettårsbefaring er det også sett på fall på baderomsgulvet på grunn av noe vann oppsamling i dusjen, utbygger vurderer fallet til være OK. Sprekk i et terrassebord på balkongen, dette ble byttet ut av utbygger.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Dette er kjøpt som tilvalg, ikke brukt per i dag.

Tilleggskommentar

Fortsatt ca. 1,5 år igjen med entreprenørens garanti iht.

Bustadoppføringslova §12 på fem år etter overtagelsen.

Innhold

Entrè, bad, kjøkken/stue, soverom og bod i felles anlegg.

Standard

Inngangsparti | Velkommen inn

Leiligheten er en del av et moderne og nyere oppført boligsameie med flotte fellesområder og kort avstand til alt du trenger for en trivelig hverdag. Byggets stilrene fasade harmonerer godt med omgivelsene, og det er enkel adkomst via en felles oppgang med heis som tar deg direkte til leilighetsplanet.

En romslig og funksjonell entrè ønsker deg velkommen inn i denne innbydende leiligheten. Med lyse, moderne fargetoner på veggene og et elegant 1-stavs parkettgulv med vannbåren varme, får du et godt førsteinntrykk som gjenspeiler leilighetens gjennomgående stil. Entréen har plass til garderobeløsninger og leder videre inn til stuen via en praktisk skyvedør.

Stue | Lys og luftig

Stuen oppleves som lys og romslig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en behagelig atmosfære. De lyse

fargetonene og 1-stavs parketten gir et helhetlig og moderne uttrykk. Åpen løsning mot kjøkkenet sørger for en naturlig flyt mellom sonene, og det er god plass til både sofagruppe og mediemøbler. Spisebordet fungerer som en sømløs forlengelse av kjøkkenet - perfekt til både hverdagsbruk og sosiale sammenkomster.

Kjøkken | Moderne design fra Norema

Kjøkkenet er stilrent og moderne, med innredning fra Norema. Lyse fronter med stålgrep og slitesterk laminatbenkeplate, stilig avbrutt med display nisjer skaper et tidløst uttrykk. Løsningen er praktisk og gir godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Siemens, inkludert stekeovn, keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/fryseskap - alt du trenger for en funksjonell og praktisk kjøkkenopplevelse.

Balkong | Kveldssol og utsikt

Fra stuen har du utgang til en overbygget balkong på 7 kvm. Balkongen har markiser for ekstra skjerming og byr på en herlig kveldssol samt utsikt over fellesområdene og nærliggende omgivelser. Her er det god plass til å innrede med sittegruppe og grill, noe som gjør dette til en flott forlengelse av stuerommet.

Soverom | Romslig og komfortabelt

Leiligheten har ett romslig soverom med en integrert skyvedørgarderobe som gir rikelig med lagringsplass. De lyse veggene kompletteres av en tidsriktig kontrastvegg i en dus blåtone, og store vindusflater gir godt lysinnslipp. På vinduene er det utvendig solskjerming og det er montert lystett, elektrisk rullegardin. Soverommet har plass til dobbeltseng, nattbord og eventuelt en skrivepult - perfekt for et komfortabelt og funksjonelt rom.

Bad | Delikat og moderne

Badet er moderne og delikat med fliser på gulv og vegger, varmekabler og downlights i taket. En elegant skuffeseksjon med hel benkeplate gir praktisk oppbevaringsplass, og det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benken. Badet er utstyrt med et stilrent dusjhjørne med regnfallsdusj og vegghengt toalett - en funksjonell og behagelig løsning for hverdagen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en

tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsopp-gaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Bad - Overflate gulv

Avvik på fall ihht forskrifter (avvik ihht NS 3600:2018)

Marginal luftespalte under dørb-
lad

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsopp-gaven. Listen følger vedlagt salgsopp-gaven. 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.

Alle hvitevarer på kjøkken medfølger. Seng medfølger dersom ønskelig.

Innredning i gardero-beskap medfølger i utgangspunktet ikke. Skapene i entreen medfølger ikke.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsopp-gaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Nåværende eier har ikke TV-abonnement. For internett bruker de OBOS OpenNet og har abonnement på 1000/1000 Mb/s og betaler kr. 349 kr/mnd.

Parkering

Det er tilknyttet egen parkeringsplass i felles anlegg med elbil-lader.

Forsikrings-selskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

7874592

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelve-rdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3.

Diverse

Areal i salgsopp-gaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme (varme fra felles anlegg)

Varmekabler på bad

Info strømforbruk

1600 kWh (kun én person har bodd i boligen frem til oktober 2023).

Strømforbruk inkluderer ikke forbruket knyttet til elbillading.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

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 4 790 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Bærum kommune per dags dato.

Formuesverdi primær

Kr 1 134 608

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 311 511

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

48/10173

Felleskostnader inkluderer

A konto energi Kr. 480,00

Felleskost likt kr. 300,00 / Kr. 360,00 fra 01.01.2025

Fiberaksess Kr. 19,00

Felleskostnader Kr. 1 670,00 / Kr. 2 004,00 fra 01.01.2025

Felleskostnadene inkluderer: Styrehonorar, Forretningsførerhonorar, Drift og vedlikehold, Forsikringer, Kommunale avgifter, Energi/fyring, TV-anlegg/bredbånd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2619

Kommentar fellesgjeld

Det er ingen registrerte lån per dags dato.

Andel fellesformue

Kr 7 433

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Bjørnegårdssvingen Eierseksjonssameie

Organisasjonsnummer

926875469

Om sameiet

Bjørnegårdssvingen Eierseksjonssameie består av 124 boliger.

Fellekostnader bolig og næring økes med 20% fra 01.01.2025.

Garasjekostnad øker med 20% fra 01.01.2025.

Parkeringsplassene i garasjekjelleren er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner. Parkeringsplass seksjonert som tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>.

Flere sameiere har henvendt seg til styret med ønske om at sameiet melder seg inn kollektivt i Sandvika Vel. Vel foreningen er en viktig stemme i forbindelse med utbygging og saker i Sandvika, og har møte med politikerne i kommunen 2 ganger i året. I høringsinstanser om saker angående Sandvika vil vellet ofte si sin mening som blir lytet og tat hensyn til. Videre arrangerer vellet åpne medlemsmøter om saker av betydning for Sandvika. Sandvika Vel støtter opp om arrangementer som 17. mai, Byfesten og Jul i Sandvika. Kontingenten er kr. 100,- i året pr. husstand, det blir kr. 12 400,- i året for sameiet. Da har hver enkelt husstand alle medlemsfordeler. Vellet tilbyr også årlig oppfylling av grus for sameier. <https://www.sandvika-vel.no/>

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 82, bruksnummer 7, seksjonsnummer 69 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:

3201/82/7/69:

05.11.1897 - Dokumentnr: 905902 - Erklæring/avtale

Ang rett for Sandvikens vannverk til nedlegging av ledning

over nærv. bruk på skj. vilkår

Overført fra: Knr:3201 Gnr:82 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1900 - Dokumentnr: 900108 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om generende virksomhet

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3201 Gnr:82 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1900 - Dokumentnr: 900109 - Erklæring/avtale

Ang nærv. bruk skal benevnes Fridheimen

Overført fra: Knr:3201 Gnr:82 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1901 - Dokumentnr: 900143 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om generende virksomhet

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3201 Gnr:82 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1906 - Dokumentnr: 900261 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:82 Bnr:1

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3201 Gnr:82 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1906 - Dokumentnr: 900262 - Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3201 Gnr:82 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1907 - Dokumentnr: 908718 - Erklæring/avtale

Ang avtale fra E. Guriby, hvorved han gir As Hamang Papir-fabrikk (eier av bnr 1) tillatelse til å anlegge et vannverk

på sin eiendom (etter muntlig oppgivende gnr 82 bnr 4 og 6 samt gnr 51 bnr 12)og å før en røørledning over eiendommen mot årlig avgift kr. 25,- o.fl. vilkår
Overført fra: Knr:3201 Gnr:82 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.1912 - Dokumentnr: 902648 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om bro.
Bestemmelser om større trær i grensen mot bnr.8 m.v.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:82 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1912 - Dokumentnr: 902647 - Erklæring/avtale
Gnr.82 bnr.6,gnr.51 bnr.12 og gnr.82 bnr.9 fraskriver seg og senere eiere, rett til veg over AS Hamang fabriks eiendommer,dog med en nærmere angitt begrensning.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:82 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2019 - Dokumentnr: 985850 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:82 Bnr:5
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3201 Gnr:82 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.2021 - Dokumentnr: 152520 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:82 Bnr:5
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3201 Gnr:82 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.2021 - Dokumentnr: 163365 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 69
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/10169

07.07.2021 - Dokumentnr: 835588 - Reseksjonering
Snr: 69
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/10173
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Deling av seksjon
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger
Endring av fellesareal
Endring av sameiebrøk

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler Bjørnegårdsvingen 11-13-15-17-19-25 - boligblokk A, felles garasjekjeller, barnehage, utomhusanlegg, riving.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.10.2021.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Målnummer: 05314970, Stand: 1307, Dato: 31.12.2023, Avlesningstype: Stipulert forbruk, Forbruk 2023: 564

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner
Id 202101 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101>)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023

Kommunedelplaner
Id 200401 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=200401>)
Navn KOMMUNEDELPLAN SANDVIKA
Plantype Kommunedelplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 27.10.2010

Reguleringsplaner
Id 2008027 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2008027>)
Navn E16 KJØRBO - WØYEN
Plantype Områderegulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 15.06.2011

Reguleringsplaner over bakken
Id 2009026 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2009026>)
Navn BJØRNEGÅRDSVINGEN 11 - 13
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 16.12.2015

Reguleringsplaner under arbeid
Id 2016018 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2016018>)
Navn FRANZEFOS
Status Planlegging igangsatt

Plantype Områderegulering
Id 2021019 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2021019>)
Navn FELLES PLANARBEID FOR E18 OG SANDVIKA SJØFRONT.
(Planprogram med byplangrep)
Status Planlegging igangsatt
Plantype Områderegulering

Bygging av Helgerudkvartalet er igangsatt og det må forventes anleggsarbeid i byggeperioden. Vennligst konferer megler ved spørsmål.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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.

Kontraksgrunnlag

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 tinglysning 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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

119 750 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

120 990 (Omkostninger totalt)
131 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
134 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 910 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 921 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 924 190 (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 120 990

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.

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 MNOK 14. 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 4 200/4 600/5 000 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 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgedet. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Gebyr for betalingsuttsettelse
4 500 Kommunale opplysninger
16 900 Markedspakke
7 500 Oppgjørsvederlag
4 500 Opplysninger fra forretningsfører
19 900 Tilretteleggingsgebyr
3 500 Visninger/overtakelse per stk.
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

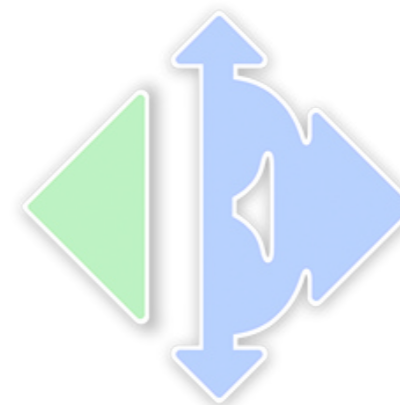
Petter Mamen-Lund
Daglig leder / Eiendomsmegler
petter.mamen-lund@aktiv.no
Tlf: 916 14 722

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, Bankveien 11
1383 ASKER
Tlf: 669 01 500

Salgsoppgavedato

15.11.2024

Leilighet
Bjørnegårdsvingen 11
1338 Sandvika



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 15/11/2024

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyse er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:82, Bnr: 7

Hjemmelshaver: Lorenzo Cicchetti

Seksjonsnummer: 69

Festenummer: -

Andelsnummer: -

Byggeår: 2021

Tomt: - m²

Kommune: Bærum

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Hjemmelshaver

Befaringsdato: 12.11.2024

Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS 3

Vann: Kommunal

Avløp: Kommunal

Adkomst: Kommunal

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med felles utearealer og prydbusker. Lekeplasser i umiddelbar nærhet. Asfaltert og steinlagt adkomst til leiligheten.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført i betong/stål/mur og tre. Yttervegger med teglstein og detaljer med trekledning. Trapp og repos i oppgang i betong/fliser/belegg

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
OPPVARMING:
 Vannbåren varme (varme fra felles anlegg)
 Varmekabler på bad

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Fremvist FDV på boligen. Egenerklæringskjema

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

VEGGER: Malte slette plater og malt betong, fliser på baderomsvegger.
HIMLING: Malte slette plater, malte betongelementer, egen himling i baderomskabin.
GULV: 1-stavs parkett, fliser på bad.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

FELLESKOSTNADER:

Ikke opplyst

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
4.etg	48			7	48	
Bod i kjelleretg.		5				
SUM BYGNING	48	5			48	
SUM BRA	53					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entrè, bad, kjøkken/stue, soverom

BRA-e:

Bod i felles anlegg

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26

Det er tilknyttet egen parkeringsplass i felles anlegg med el-billader.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

-Stedvis "knirk" (friksjonslyd, sukkerlyd) i parkettgulv.
 -Man kan høre en "lyd" i det man går inn på badet. Det kan virke som det er en liten forskjell/"svikt" i understøttelse til baderomskabinen (eget element som heises på plass inn i bygget). Ytterligere undersøkelser er ikke foretatt.

Forøvring normal bruksslitasje ihht alder.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten ble inspisert i dagslys. Det var overskyet og ca. 0 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

Sameiets fellesdeler er ikke vurdert.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

15/11/2024



Geir A.B. Randen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Flislagte vegger, metall plater i himling
 Innredning med hel benk, vask og ett-greps armatur
 Speil på vegg
 Dusjhjørne med svingbare glassdører
 Vegghengt WC
 Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel under benk
 Avtrekk fra ventilasjonsanlegg

Merknader: Normal bruksslitasje.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Flislagte gulv med varmekabler. Liten nedsenk på ca. 5 mm i dusjonen.

Merknader: -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 23 mm. Det er mindre fall i dusjonen enn minstekrav, og man vil kunne oppleve vannansamling. *Hjemmelshaver har også bemerket dette i egenerklæringsskjema.

-Det er riss i fugemasse mellom gulv og vegg i dusjonen.

-Luftepalte under dørbord er marginal. (kun 3 mm) Anbefalt 10-15mm (jo større jo bedre). Man kjenner et vakuumpressor ved åpning av døren. Bør utbedres for god sirkulasjon av luftmengde/utskiftning av fuktig luft i rommet.

Utdrag TEK 10:

"For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

- Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.
- Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2. I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

- Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

*Rommet fungerer likevel greit med dette avviket.

TG 2:

Avvik på fall ihht forskrifter (avvik ihht NS 3600:2018)
 Marginal luftepalte under dørbord

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Prefabrikkert baderomskabin av ukjent leverandør.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader: -Det er synlig membran/slukmansjett under klemring i sluk

-Det er fremlagt dokumentasjon på membran/prefabrikkert baderomskabin.

-Det er ikke boret hull i tilstøtende rom pga badets oppbygging og etter hjemmelshavers ønske.

*Nytt bygg der det er levert prefabrikkerte baderomskabiner fra leverandøren

PART Construction AB. Kabinene er bygget etter følgende standarder og forskrifter Sintef.

Våtsoner på vegger og gulv er lekkasjesikkert med membraner og øvrige tiltak som foreskrevet i våtromsnormen.

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Norema kjøkken i direkte tilknytning til stuen.

Slette fronter, benkeplate i laminert spon

Integrert komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl-/frys

Keramisk platetopp

Ventilator i veggskap

Lekkasjevassler i benk

Komfyrvakt

Merknader: Ingen merknad.

3. Andre Rom**TG 1** 3.1 Andre rom

Det er malte flater på vegger og himling. Parkett på gulv.

Merknader: -Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje.

-Stedvis "knirk" (frikksjonslyd i parkett)

*Man skal være observant med tanke på parkettgulv i nyere boliger da det erfaringsmessig kan bli for "tørt" innelima med fare for kuvinger/sprekker. Sjekk ut anbefalte verdier fra leverandør og skaff deg evt et hygrometer.

4. Vinduer og ytterdører**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer i treverk med energiglass fra byggeår.

Tett ytterdør med ekstra lydtepping

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Balkong med bærekonstruksjon i betong. Toppmontert terrassebord på tilfarere. Rekkverk i metall. Rekkverkshøyder er ihht forskrifter 101 cm.

Merknader: Ingen merknader.

*Det er byttet et terrassebord på reklamasjon. Det vil være fargeforskjell på bordene, som jevner seg ut med tiden

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget susterne.

Det er ikke spalte på innebygget susterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget susterne for WC.

Det er kun beskrevet synlige rør inne i leiligheten.

Vannrør i plast (Rør-i-rør).

Vannfordelingsskap i entrè

Avløpsrør og sluk i plast

Merknader: -Susterne i baderomskabin har ikke synlig spalte. Det kan være laget egen løsning for evt. lekkasjevann. Det fremkommer ikke tydelig i dokumentasjon til modulen, men det er beskrevet at de følger gjeldene krav og regler. Det er forbundet med en viss risiko at vanninstallasjoner er plassert i vegg uten noen form for lekkasjesikring/muligheter for å avdekke evt lekkasjer.

-Det er anbefalt å sette godt inn i brukerhåndbok for leiligheten.

*Undertegnede er ikke fagperson innen VVS, og man kan kontakte et ansvarlig VVS foretak dersom man ønsker et utvidet kontroll/uttalelse.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Varmtvann fra felles anlegg

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonen er av typen sentrale anlegg. Alle leiligheter ventileres av sentrale ventilasjonsanlegg som er plassert i teknisk rom i kjelleren. Anleggene er oppdelt i hver sin boligblokk.

Merknader: Ingen merknader. Se FDV for mer info.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

10/12

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrè. Kursfortegnelse samsvarer med antall kurser.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

-Varmekabler er ikke funksjonstestet.

-Lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Hjemmelshaver opplyser om følgende reklamasjoner/utbedringer:

- Fall på baderomsgulv var et tema på ett års befaringen, da det oppstår vannansamling på gulvet. Utbygger mente dette var innenfor kravene.
- Det er byttet ett terrassebord på reklamasjon
- Vegghengt toalett løsnet og medført noe lekkasje. Utbedret av utbygger og ingen synlig lekkasje i etterkant.
- Parkettgulv i stue kan heve seg ved et punkt ved spesielle vær/temperatursvingninger. Dette har blitt kontrollert og funnet normalt ihht svingninger/bevegelser i parketten.
- Det er pdd. ca. 1,5 år igjen med entreprenørens garanti iht. Bustadoppføringslova §12 på fem år etter overtagelsen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Avvik på fall ihht forskrifter (avvik ihht NS 3600:2018)
Marginal luftespalte under dørbblad

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110240358	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Angelica Calanca	Lorenzo Cicchetti
Gateadresse	
Bjørnegårdsvingen 11	
Poststed	Postnr
SANDVIKA	1338
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	21
Antall måneder	06
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: AC, LC

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Fortsatt ca. 1,5 år igjen med entreprenørens garanti iht. Bustadoppføringslova §12 på fem år etter overtagelsen.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Angelica Calanca	42718511c8606f78c3598f9e959376ec36df137e	11.11.2024 21:09:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lorenzo Cicchetti	23f903ace7897b92253725bd529e5c05cbb26f2d	11.11.2024 21:08:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110240358

Document reference: 1110240358

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

Nabolagsprofil

Bjørnegårdsvingen 11 - Nabolaget Hamang - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Bjørnegård bru Linje 203, 240, 240N	2 min 0.2 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	18 min 1.2 km
Hauger Linje 3	5 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 16.1 km
Oslo Gardermoen	50 min

Skoler

Evje skole (1-7 kl.) 340 elever, 23 klasser	15 min 1.1 km
Jong skole (1-7 kl.) 369 elever, 17 klasser	19 min 1.3 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 320 elever, 14 klasser	16 min 1.2 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvika... 192 elever, 13 klasser	18 min 1.3 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 328 elever, 22 klasser	3 min 2.2 km
Sandvika videregående skole 460 elever	10 min 0.7 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	21 min 1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

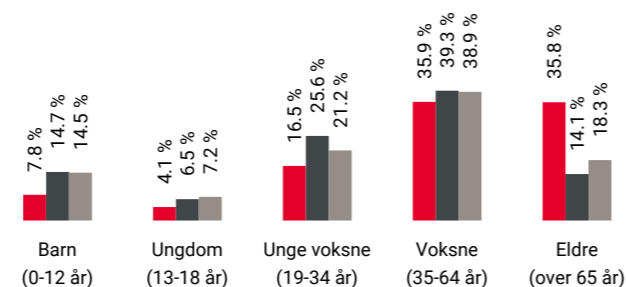
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hamang	1 695	838
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjørnegårdssvingen barnehage (1-5 år) 104 barn	1 min 0.1 km
International Montessori barnehage (1-5 ... 23 barn	13 min 0.9 km
Espira avd. Nøtteskogen (1-5 år) 165 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Joker Sandvika PostNord, søndagsåpent	10 min 0.7 km
Kiwi Slepnden PostNord	15 min 1.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Vedlikehold hager

Godt velholdt 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

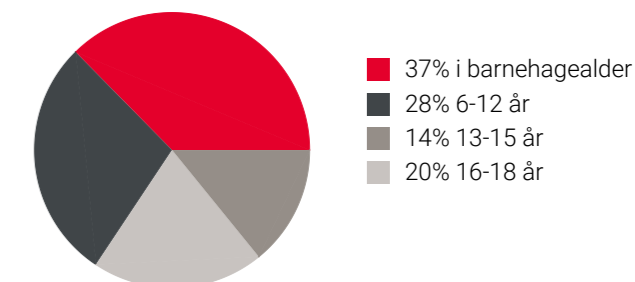
Sport

Sandvika park aktivitetsanlegg Ballspill	12 min 0.9 km
Bjørnegård idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	17 min 1.2 km
Fresh Fitness Sandvika	6 min
FitnessRoom Sandvika	15 min

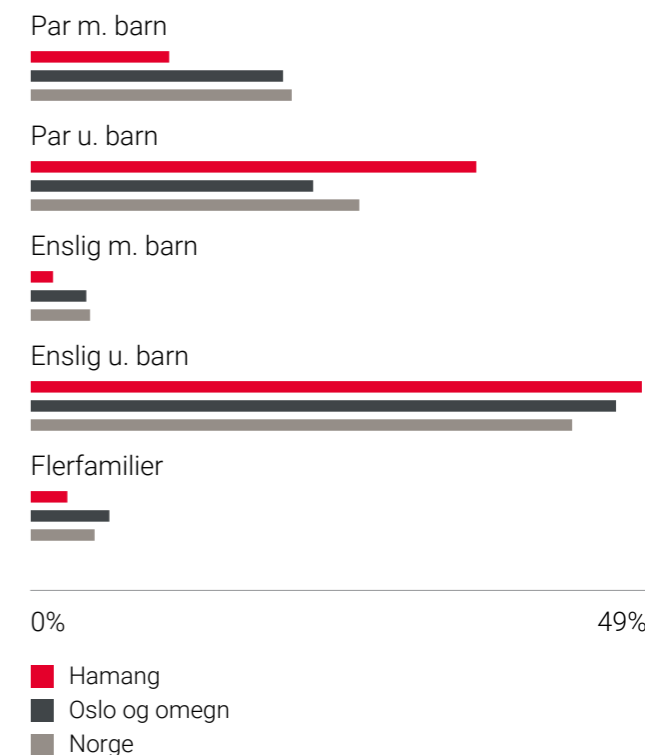
Varer/Tjenester

Sandvika Storsenter	15 min
Apotek 1 Sandvika Storsenter	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

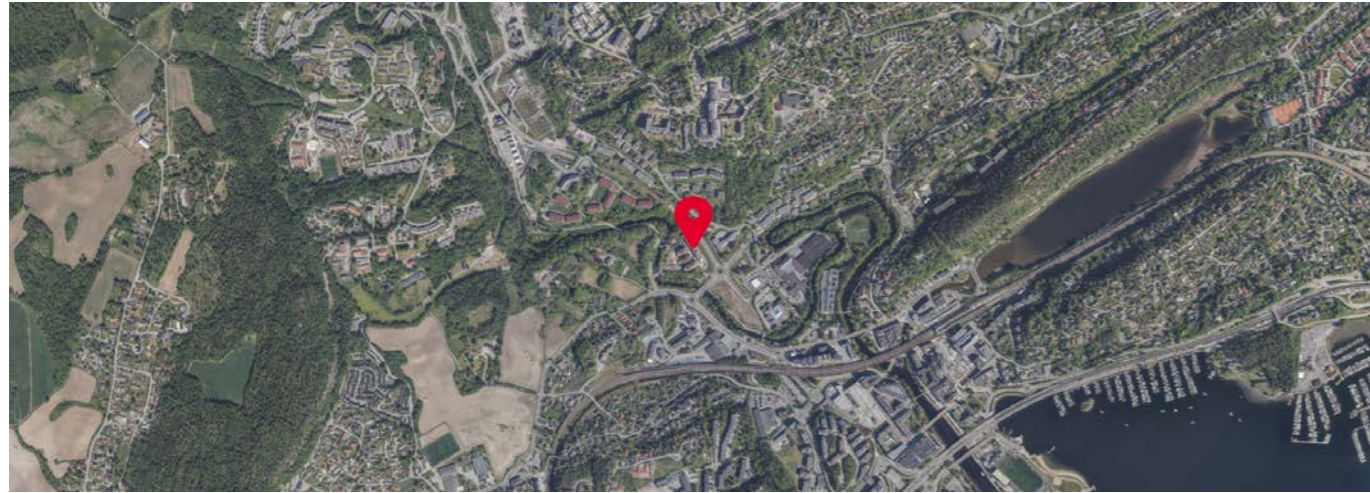


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	35%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Dyrvik Arkitekter AS
Grensen 3, 6.etg.
0159 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: Dato:
16/20630 - 21/214375/AEI 26.10.2021

Adresse - Tiltak: Bjørnegårdsvingen 11-13-15-17-19-25 - boligblokk A, felles garasjekjeller, barnehage, utomhusanlegg, riving
Gnr/Bnr: 82/7
Tiltakshaver: Bjørnegårdsvingen 11 - 13 Ans
Ansvarlig søker: Dyrvik Arkitekter AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Tegninger som bygget for utomhus, bod og støyskjerm, bilagsnr. 5617985, 5617986, 5617987 og 5617988 er vedlagt søknad om ferdigattest. Det er ikke oppgitt å være utført søknadspliktige endringer. Reviderte tegninger tas til etterretning.

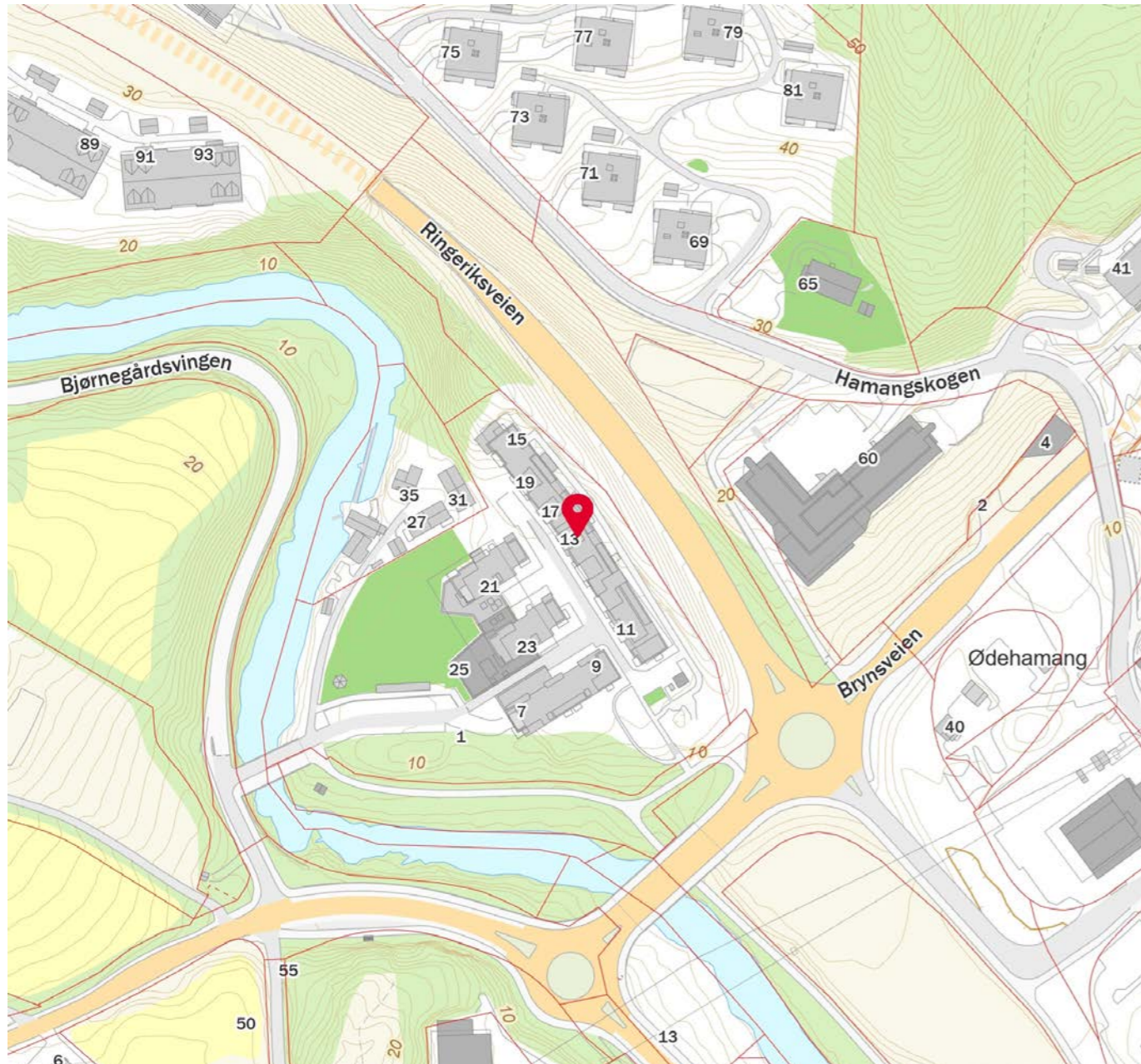
Søker har dokumentert at følgende krav i tillatelse/reg.bestemmelser er oppfylt:

Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvising til krav	Dokumentert
Merknader fra Vann og avløp (VA) i vedlagte notat av 30.5.17 og 9.9.17 må ivaretas/ etterkommes. (...) Før midlertidig brukstillatelse kan gis vil bygningssjefen innhente uttalelse fra VA for å sikre at vann- og avløpsforhold er i orden for at tiltaket skal kunne tas i bruk. Bygningssjefens kommentar: Vann og avløp kan anbefale midlertidig brukstillatelse, jf. uttalelse av 18.05.2021.	Vilkår 4 i rammetillatelse	OK
Merknader fra Vei og trafikk som referert under må ivaretas/etterkommes. Før midlertidig brukstillatelse kan gis vil	Vilkår 6 i rammetillatelse	OK

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

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10
Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

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



<p>bygningssjefen innhente uttalelse fra Vei og trafikk vedørende ferdigstillelse av vei/fortau/gs-vei (ny bro, sak 16/16215) som skal være offentlig/kommunal. Det må være gitt brukstillatelse/ferdigattest i bro-saken før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse.</p> <p><u>Bygningssjefens kommentar (videreføres fra MB1):</u> Ferdigattest i bro-saken ble gitt 09.01.2019.</p> <p>Vei og trafikk påpeker i uttalelsen av 20.05.2021 at adkomstforholdene til de nye boligene fremstår som uryddig, det står parkerte biler på bruen (på sykkelvei med fortau) og gang- og sykkelveien i øst er stengt. Merknadene fra Vei og trafikk er besvart av søker i brev av 03.06.2021. Vei og trafikk har ingen ytterligere merknader til søknaden (ref. muntlig avklaring med Vei og trafikk).</p>		
<p>Før bebyggelse innen felt B1 kan tas i bruk skal de deler av nåværende E16 som grenser til planområdet være ferdig utbygd, jf. reg. best. § 19.1. Må bekreftes av Statens vegvesen.</p> <p><u>Bygningssjefens kommentar til MB:</u> Det er gitt midlertidig dispensasjon frem til 30.11.2021, jf. vedtak av 25.05.21.</p> <p><u>Bygningssjefens kommentar til FA:</u> Det forutsettes at det særskilte anleggsarbeid arbeider tilknyttet tidligere E16 er ferdigstilt i henhold til fremdriftsplan fra Statens Vegvesen.</p>	Vilkår 14 i rammetillatelse	OK
<p>Før bebyggelse innen felt B1 kan tas i bruk skal gang/sykkelvei over bestemmelsesområde #1 til felt oG10 i plan E16 Kjørbo – Vøyen være opparbeidet, jf. reg. best. § 19.2. Bekreftelse fra veieier (Statens vegvesen eller Bærum kommune Vei og trafikk) på at vilkåret er oppfylt må vedlegges søknad om brukstillatelse.</p> <p><u>Bygningssjefens kommentar:</u> Gang/sykkelvei over bestemmelsesområde #1 til felt oG10 er bekreftet etablert til MB1. Det er til MB2 dokumentert at felt oG10 er ferdig opparbeidet og åpnet for allmenn ferdsel.</p>	Vilkår 15 i rammetillatelse	OK
<p>Før nye boliger kan tas i bruk må barnehagen være ferdigstilt, jf. reg. best. § 19.3.</p> <p><u>Bygningssjefens kommentar til MB:</u> Det er gitt midlertidig dispensasjon fra denne rekkefølgebestemmelsen frem til 02.08.2021, jf. vedtak av 01.02.21 og vedtak av 16.02.21 om rettelse av tidsfrister.</p> <p><u>Bygningssjefens kommentar til FA:</u> Det er i gjennomføringsplan vedlagt søknad om ferdigattest bekreftet at alle arbeider er ferdigstilt.</p>	Vilkår 16 i rammetillatelse	OK
<p>Før ny bebyggelse kan tas i bruk må gang- og sykkelveier og utearealer innenfor omsøkt tiltak/ byggetrinn være ferdigstilt.</p> <p><u>Bygningssjefens kommentar til MB2:</u></p>	Vilkår 17 i rammetillatelse	OK

<p>Tiltaket var hovedsakelig ferdigstilt til brukstillatelse 1, med unntak av barnehagens uteområde samt fortau F. Vedal Entreprenør har sendt inn samsvarserklæringer på de siste utførte arbeider i forbindelse med tiltaket, jf. JpID 21/148239, som bl.a. bekrefter at landskapsutforming og oppføring av skjerm B og utebod er ferdigstilt. Bygningssjefen legger derfor til grunn at alle utearealene er ferdigstilt til denne brukstillatelsen.</p>		
<p>Omlegging av vannledning til eksisterende bebyggelse med adresse Bjørnegårdsvingen 27 må omsøkes. Løsning for endelig VA-tilknytning av GBR 82/5 (Bjørnegårdsvingen 27) til offentlig VA-nett må dokumenteres senest før brukstillatelse for bebyggelsen i felt B1 kan gis.</p> <p><u>Bygningssjefens kommentar til MB 2:</u> Bygningssjefen forutsetter at ledningsanlegg VA over felt B1 frem til GBR 82/5 er etablert. Tilknytning av bebyggelse på GBR 82/5 til VA ivaretas av hjemmelshaveren til eiendom 82/5, jf. kommunens brev av 26.11.2020.</p>	Vilkår V2 i endringstillatelse 1G3b 20.05.2019	OK
<p>Før brukstillatelse for de private ledningene for GBR 82/5 og bebyggelse i felt B1 kan gis, må erklæring vedr. private VA-ledninger for GBR 82/5 tinglyses. Dokumentasjon på dette må sendes inni byggesaken. Innholdet i erklæringen bør justeres, jf. bygningssjefens vurdering. Brukstillatelse kan ikke gis før vilkår V9 er oppfylt.</p> <p><u>Bygningssjefens kommentar til MB2:</u> Kopi av tinglyst erklæring er vedlagt søknaden om brukstillatelse. Vilåret er oppfylt.</p>	Vilkår V9 i endringstillatelse av 04.05.2020	OK

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

Det er i gjennomføringsplan versjon nr. 25 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Åse Eiterstraum
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50



BÆRUM KOMMUNE



Megleropplysninger

Gnr:	82	Bnr:	7	Fnr:		Snr:	69
Adresse:	Bjørnegårdsvingen 11, 1338 SANDVIKA						

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

Arkivsakid	Tiltak	Dokumenter					
16/20630	Blokk	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen

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

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

Kommentar:

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.

Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.

Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:

Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

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

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.

Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt. Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.

Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.

En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.

Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakhaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.

Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakhaver, er det tiltakhaver selv som søker om ferdigattest.

For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.

Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og slutføre gjennomføringsplanen.

Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

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

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.

Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

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

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	09.02.2021	Arealmerknader	
Oppdatert dato	25.05.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	48/10173	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Førr.dato M.førr.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	82/7, 82/7/0/1, 82/7/0/2, 82/7/0/3, 82/7/0/4, 82/7/0/5, 82/7/0/6, 82/7/0/7, 82/7/0/8, 82/7/0/9, 82/7/0/10, 82/7/0/11, 82/7/0/12, 82/7/0/13, 82/7/0/14, 82/7/0/15, 82/7/0/16, 82/7/0/17, 82/7/0/18, 82/7/0/19, 82/7/0/20, 82/7/0/21, 82/7/0/22, 82/7/0/23, 82/7/0/24, 82/7/0/25, 82/7/0/26, 82/7/0/27, 82/7/0/28, 82/7/0/29, 82/7/0/30, 82/7/0/31, 82/7/0/32, 82/7/0/33, 82/7/0/34, 82/7/0/35, 82/7/0/36, 82/7/0/37, 82/7/0/38, 82/7/0/39, 82/7/0/40, 82/7/0/41, 82/7/0/42, 82/7/0/43, 82/7/0/44, 82/7/0/45, 82/7/0/46, 82/7/0/47, 82/7/0/48, 82/7/0/49, 82/7/0/50, 82/7/0/51, 82/7/0/52, 82/7/0/53, 82/7/0/54, 82/7/0/55, 82/7/0/56, 82/7/0/57, 82/7/0/58, 82/7/0/59, 82/7/0/60, 82/7/0/61, 82/7/0/62, 82/7/0/63, 82/7/0/64, 82/7/0/65, 82/7/0/66, 82/7/0/67, 82/7/0/68, 82/7/0/69, 82/7/0/70, 82/7/0/71, 82/7/0/72, 82/7/0/73, 82/7/0/74, 82/7/0/75, 82/7/0/76, 82/7/0/77, 82/7/0/78, 82/7/0/79, 82/7/0/80, 82/7/0/81, 82/7/0/82, 82/7/0/83, 82/7/0/84, 82/7/0/85, 82/7/0/86, 82/7/0/87, 82/7/0/88, 82/7/0/89, 82/7/0/90, 82/7/0/91, 82/7/0/92, 82/7/0/93, 82/7/0/94, 82/7/0/95, 82/7/0/96, 82/7/0/97, 82/7/0/98, 82/7/0/99, 82/7/0/100, 82/7/0/101, 82/7/0/102, 82/7/0/103, 82/7/0/104, 82/7/0/105, 82/7/0/106, 82/7/0/107, 82/7/0/108, 82/7/0/109, 82/7/0/110, 82/7/0/111, 82/7/0/112, 82/7/0/113, 82/7/0/114, 82/7/0/115, 82/7/0/116, 82/7/0/117, 82/7/0/118, 82/7/0/119, 82/7/0/120, 82/7/0/121, 82/7/0/122, 82/7/0/123, 82/7/0/124, 82/7/0/125, 82/7/0/126, 82/7/0/127, 82/7/0/128, 82/7/0/129, 82/7/0/130, 82/7/0/131, 82/7/0/132, 82/7/0/133, 82/7/0/134, 82/7/0/135, 82/7/0/136, 82/7/0/137, 82/7/0/138, 82/7/0/139, 82/7/0/140, 82/7/0/141, 82/7/0/142, 82/7/0/143
Seksjonering	22.06.2021	21/4862	Tinglyst	
Reseksjonering	30.06.2021		09.07.2021	
Seksjonering	12.01.2021	20/23927	Tinglyst	
Seksjonering	03.02.2021		11.02.2021	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
CICCHETTI LORENZO F230794*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Bjørnegårdssvingen 11 1338 1338 SANDVIKA	Bosatt (B)

Registrert grunnforurensning

Lokalitetsnr	14787	Påvirkningsgrad	Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Lokalitetsnavn	Bjørnegårdssvingen 11-13	Myndighet	Kommune
Ført dato	16.01.2021	Url	

Oppdatert dato	30.06.2021	Tilkn. eiendommer	82/7, 82/7/0/1, 82/7/0/2, 82/7/0/3, 82/7/0/4, 82/7/0/5, 82/7/0/6, 82/7/0/7, 82/7/0/8, 82/7/0/9, 82/7/0/10, 82/7/0/11, 82/7/0/12, 82/7/0/13, 82/7/0/14, 82/7/0/15, 82/7/0/16, 82/7/0/17, 82/7/0/18, 82/7/0/19, 82/7/0/20, 82/7/0/21, 82/7/0/22, 82/7/0/23, 82/7/0/24, 82/7/0/25, 82/7/0/26, 82/7/0/27, 82/7/0/28, 82/7/0/29, 82/7/0/30, 82/7/0/31, 82/7/0/32, 82/7/0/33, 82/7/0/34, 82/7/0/35, 82/7/0/36, 82/7/0/37, 82/7/0/38, 82/7/0/39, 82/7/0/40, 82/7/0/41, 82/7/0/42, 82/7/0/43, 82/7/0/44, 82/7/0/45, 82/7/0/46, 82/7/0/47, 82/7/0/48, 82/7/0/49, 82/7/0/50, 82/7/0/51, 82/7/0/52, 82/7/0/53, 82/7/0/54, 82/7/0/55, 82/7/0/56, 82/7/0/57, 82/7/0/58, 82/7/0/59, 82/7/0/60, 82/7/0/61, 82/7/0/62, 82/7/0/63, 82/7/0/64, 82/7/0/65, 82/7/0/66, 82/7/0/67, 82/7/0/68, 82/7/0/69, 82/7/0/70, 82/7/0/71, 82/7/0/72, 82/7/0/73, 82/7/0/74, 82/7/0/75, 82/7/0/76, 82/7/0/77, 82/7/0/78, 82/7/0/79, 82/7/0/80, 82/7/0/81, 82/7/0/82, 82/7/0/83, 82/7/0/84, 82/7/0/85, 82/7/0/86, 82/7/0/87, 82/7/0/88, 82/7/0/89, 82/7/0/90, 82/7/0/91, 82/7/0/92, 82/7/0/93, 82/7/0/94, 82/7/0/95, 82/7/0/96, 82/7/0/97, 82/7/0/98, 82/7/0/99, 82/7/0/100, 82/7/0/101, 82/7/0/102, 82/7/0/103, 82/7/0/104, 82/7/0/105, 82/7/0/106, 82/7/0/107, 82/7/0/108, 82/7/0/109, 82/7/0/110, 82/7/0/111, 82/7/0/112, 82/7/0/113, 82/7/0/114, 82/7/0/115, 82/7/0/116, 82/7/0/117, 82/7/0/118, 82/7/0/119, 82/7/0/120, 82/7/0/121, 82/7/0/122, 82/7/0/123, 82/7/0/124, 82/7/0/125, 82/7/0/126, 82/7/0/127, 82/7/0/128, 82/7/0/129, 82/7/0/130, 82/7/0/131, 82/7/0/132, 82/7/0/133, 82/7/0/134, 82/7/0/135, 82/7/0/136, 82/7/0/137, 82/7/0/138, 82/7/0/139, 82/7/0/140, 82/7/0/141, 82/7/0/142, 82/7/0/143
----------------	------------	-------------------	--

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjørnegårdsvingen 11	H0403	82/7/0/69	48	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Bjørnegårdsvingen 11

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1338 SANDVIKA	Kirkesogn	01060501 Helgerud
Grunnkrets	1412 Sandvika-Valler 12	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	11 Sandvika		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300642542		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	26.10.2021

1: Bygning 300642542: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 26.10.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	7672
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	7672
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	8486
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	8486
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	1
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	71
------------------	--	------------------	----

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	12.09.2017	12.09.2017
Igangsettingsstillatelse	12.03.2019	13.03.2019
Endre bygningsdata	02.12.2020	02.12.2020
Endre bygningsdata	08.02.2021	08.02.2021
Endre bygningsdata	08.02.2021	08.02.2021
Endre bygningsdata	08.02.2021	08.02.2021
Endre bygningsdata	09.02.2021	09.02.2021
Endre bygningsdata	09.02.2021	09.02.2021
Midlertidig brukstillatelse	10.06.2021	11.06.2021
Ferdigattest	26.10.2021	28.10.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjørnegårdsvingen 11	H0403	82/7/0/69	48	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H07	0	222	0	222	291	0	291
H06	7	928	0	928	1047	0	1047
H05	10	997	0	997	1116	0	1116
H04	15	1238	0	1238	1355	0	1355
H03	15	1238	0	1238	1355	0	1355
H02	12	1197	0	1197	1319	0	1319
H01	12	1120	0	1120	1230	0	1230
U01	0	732	0	732	773	0	773

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 82/7

Bruksnavn		Beregnet areal	16731
Etablert dato	05.11.1917	Historisk oppgitt areal	16742
Oppdatert dato	25.05.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.16	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6640570.3	584424.6	0	Ja	16731	



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 11.11.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	82	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	69
Adresse	Bjørnegårdsvingen 11, 1338 SANDVIKA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner over bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	Delareal 417 m ² Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende
	Delareal 4 012 m ² Arealbruk Park,Framtidig
	Delareal 9 288 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 013 m ² Arealbruk Offentlig eller privat tjenesteyting,Framtidig

Delareal	437 m ²
KPHensynsonenavn	H190
KPSikring	Andre sikringssoner
Delareal	527 m ²
KPHensynsonenavn	H810
KPGjennomføring	Krav om felles planlegging

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200401 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=200401)
Navn	KOMMUNEDELPLAN SANDVIKA
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.10.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9261/200401.pdf
Delarealer	Delareal 4 804 m ² Arealbruk Park/turvei,Framtidig Områdenavn F25
	Delareal 11 509 m ² Arealbruk Annet byggeområde,Framtidig Områdenavn BS1
	Delareal 417 m ² Arealbruk Vannareal for alment friluftsliv,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2008027 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2008027)
Navn	E16 KJØRBO - WØYEN
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22105/5433457.pdf
Delarealer	Delareal 3 m ² Formål Gangveg/gangareal/gågate Felt navn oG10
	Delareal 2 609 m ² Bestemmelsesområde midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 55 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Felt navn oVG
Id	2009026 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2009026)
Navn	BJØRNEGÅRDSVINGEN 11 - 13

Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	16.12.2015	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22128/4886023.pdf	
Delarealer	Delareal	111 m ²
	Formål	Fortau
	Feltnavn	F
	Delareal	608 m ²
	Bestemmelsesområde	utforming
	Delareal	1 785 m ²
	RPHensynsonenavn	H320
	Faresone	Flomfare
	Delareal	794 m ²
	Formål	Parkeringsplasser
	Feltnavn	P
	Delareal	280 m ²
	Formål	Naturområde - grønnstruktur
	Feltnavn	oN2
	Delareal	107 m ²
	Formål	Annen veggrunn - grøntareal
	Feltnavn	oVG
	Delareal	766 m ²
	RPHensynsonenavn	H570
	Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø
	Delareal	2 213 m ²
	Formål	Naturområde - grønnstruktur
	Feltnavn	oN1
	Delareal	415 m ²
	Formål	Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Feltnavn	V1
	Delareal	1 146 m ²
	RPHensynsonenavn	H540
	Sone med angitte særlige hensyn	Hensyn grønnstruktur
	Delareal	11 851 m ²
	Formål	Bolig/tjenesteyting
	Feltnavn	B1
	Delareal	116 m ²
	Formål	Kjøreveg
	Feltnavn	oKV
	Delareal	462 m ²
	Formål	Naturområde - grønnstruktur
	Feltnavn	N1
	Delareal	317 m ²
	Formål	Bolig/forretning/kontor
	Feltnavn	B2

Reguleringsplaner over bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2009026 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2009026)	
Navn	BJØRNEGÅRDSVINGEN 11 - 13	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	16.12.2015	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22128/4886023.pdf	
Delarealer	Delareal	86 m ²
	Formål	Fortau
	Feltnavn	oF
	Delareal	18 m ²
	Formål	Kjøreveg
	Feltnavn	oKV

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016018 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2016018)	
Navn	FRANZEFOSS	
Status	Planlegging igangsatt	
Plantype	Områderegulering	
Id	2021019 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2021019)	
Navn	FELLES PLANARBEID FOR E18 OG SANDVIKA SJØFRONT. (Planprogram med byplangrep)	
Status	Planlegging igangsatt	
Plantype	Områderegulering	



Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 11.11.2024

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	82	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	69
Adresse:	Bjørnegårdsvingen 11, 1338 SANDVIKA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	<input type="checkbox"/>
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	<input checked="" type="checkbox"/>
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	<input type="checkbox"/>
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Bjørnegårdssvingen Eierseksjonssameie	<input checked="" type="checkbox"/>

Kommentarer

Sameie har utstående på kr. 126 162,61 med forfall 21.11.2024

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 11.11.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	82	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	69
Adresse	Bjørnegårdsvingen 11, 1338 SANDVIKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
05314970	1307	31.12.2023	Stipulert forbruk	564

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 11.11.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	82	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	69
Adresse	Bjørnegårdsvingen 11, 1338 SANDVIKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	530 145,44 kr
Renovasjon	499 035,80 kr
Vann	429 260,33 kr
Sum	1 458 441,57 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fradrag akonto vann 2023	-534 m3	21,92 kr	1/1	0 %	-11 707,95 kr	-11 707,95 kr
Fradrag akonto avløp 2023	-534 m3	27,09 kr	1/1	0 %	-14 464,73 kr	-14 464,73 kr
Forbruk vann 2023	564 m3	21,92 kr	1/1	0 %	12 365,70 kr	12 365,70 kr
Forbruk avløp 2023	564 m3	27,09 kr	1/1	0 %	15 277,35 kr	15 277,35 kr
5A - Blokk og fellesløsning nedgravde - frekv 2	123 stk	3 254,60 kr	1/1	0 %	400 315,79 kr	333 596,50 kr
Målerleie 1/2"-3/4"	1 stk	228,80 kr	1/1	0 %	228,80 kr	190,65 kr
Plastemballasje liter/2. uke (næring)	1320 ltr	9,00 kr	1/1	0 %	11 880,00 kr	9 900,00 kr
Glass/metallemballasje liter/4.uke (næring)	140 ltr	14,88 kr	1/1	0 %	2 082,50 kr	1 735,40 kr
Restavfall liter/uke nedgravde (næring)	2500 ltr	16,75 kr	1/1	0 %	41 875,00 kr	34 895,85 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år	
Matafall liter/uke nedgravde (næring)	1500 ltr	11,25 kr	1/1	0 %	16 875,00 kr	14 062,50 kr	
Papir liter/2. uke nedgravde (næring)	5000 ltr	6,75 kr	1/1	0 %	33 750,00 kr	28 125,00 kr	
Vann etter areal	12637 m2	39,38 kr	1/1	0 %	497 581,88 kr	414 651,54 kr	
Avløp etter areal	12637 m2	48,75 kr	1/1	0 %	616 053,75 kr	513 378,13 kr	
Forskudd vann 2024	535 m3	26,31 kr	1/1	0 %	14 077,19 kr	11 731,00 kr	
Forskudd avløp 2024	535 m3	32,50 kr	1/1	0 %	17 387,50 kr	14 489,60 kr	
					Sum	1 653 577,78 kr	1 378 226,54 kr

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

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

PlanId 2009026

ArkivsakID: 20/2101
JournalpostID: 20/76678
Dokument: 4886023

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR BJØRNEGÅRDSVINGEN 11 - 13, PLANID 2009026

§ 1 Hensikt

§ 1.1 Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse med ca. 125 leiligheter og barnehage. Det skal legges særlig vekt på bevaring av natur- og kulturverdiene langsmed Sandvikselva. Ved utforming og plassering av bru over elva skal det legges spesiell vekt på virkningen i elvelandskapet.

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Miljø

Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Det skal sammen med søknad om rammetillatelse sendes inn miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger m.h.t. energi, massehåndtering, sikringstiltak og transport i anleggsfasen, avfallshåndtering, materialbruk m.m..

§ 2.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1: 200 for hele planområdet.

Planen skal vise:

- Trinnvis utbygging
- Bygningenes plassering i plan og høyde
- Høyde uteområder målsatt ved inngangsparti
- Parkering og organisering av dette
- Interne veier og forbindelser
- Sjøppelhåndtering
- Skjermingstiltak mot støy
- Plassering av terrengforstøtninger, trapper etc.
- Ledelinjer, stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde
- Materialbruk på gangareal
- Utforming og plassering av benker, belysning og skilt
- Håndtering av overflatevann
- Eksisterende vegetasjon og markdekke som skal ivaretas
- Ny vegetasjon, plantevalg og plassering

- Utforming av lekeområder
- Allmenn tilgjengelig forbindelse gjennom felt B1
- Buffersone terreng/vegetasjon mot felt B2
- Eventuelle tiltak for drenering av kaldluft
- Oppstillingsplass for brannbil

§ 2.3 Støy

Støynivå på barnehagens uteareal, uteoppholdsareal som inngår i MUA (jf. § 3.8) og utenfor rom med støyfølsomme bruksformål skal ikke overstige Lden 55 dB.

Støynivå utenfor vinduer til rom med støyfølsomme bruksformål kan imidlertid være inntil Lden 70 dB under følgende forutsetninger:

- Alle boenhetene skal ha en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomme bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herav skal minimum 1 soverom ha maks. Lden 55 dB utenfor åpningsbart vindu.
- Plassering av støyskjerm avklares når Statens vegvesen har ferdigstilt veiprojektet fra Hamangtunnelen og sørover til planlagt rundkjøring.

§ 2.4 Parkering

For felt B1 skal parkering løses etter følgende minimumsnorm.

Funksjon	Beregningsgrunnlag	Bil – bosatt	Bil – besøk	Bil – totalt	Sykkel
Bolig	pr 100 m2 bolig BRA	0,9	0,1	1,0	1,9
Barnehage	pr barn			0,1	0,08

Bolig BRA som grunnlag parkeringsdekning beregnes som samlet boligareal eksklusiv parkeringsarealer, boder og tekniske rom i kjeller.

Bilparkering for bosatte skal i sin helhet opparbeides i parkeringskjeller. Bilparkering for besøkende og barnehage kan opparbeides i parkeringskjeller eller felt P. Minimum 5 % av plassene skal være HC-plasser. Sykkelparkering skal ligge nær inngang på terreng eller i parkeringskjeller. Barnehagens reserverte plasser kan benyttes som gjesteparkering for boligene utenom barnehagens åpningstider.

§ 2.5 Overflatevann

Overvann fra bebyggelse, parkerings- og kjørearealer skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet.

§ 2.6 Gjerder

Barnehagens uteområde tillates sikret med gjerder inntil 1,8 meters høyde. Mot felt B2 skal gjerder være transparente. Mot felt F/P tillates gjerde utført som støyskjerm i en kombinasjon av tette og transparente felt.

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

§ 3 Bolig/tjenesteyting, felt felt B1

Deler av feltet er regulert med hensynssone grønnstruktur, jf. § 14.

Deler av feltet er regulert med bestemmelsesområde, jf. § 16.

§ 3.1 Feltet kan bygges ut trinnvis.

§ 3.2 Grad av utnytting skal ikke overstige BRA = 16 500 m², jf. § 3.3.

§ 3.3 Bruksarealer for balkonger overdekket av annen balkong eller halvtak kommer i tillegg til maksimal tillatt utnyttelse, jf. § 3.2.

§ 3.4 Materialbruk og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele og gir en god tilpasning til omkringliggende bebyggelse og landskap. Bebyggelsen skal ha en god terrengtilpasning og en fasademessig underdeling, med variasjon i farge- og materialbruk.

§ 3.5 Over parkeringskjeller skal det, utenom gangsonene, etableres et jordlag på minimum 0,5 m.

§ 3.6 Det skal etableres barnehage med 0,7 barnehageplasser pr. bolig. Det tillates oppført frittliggende bebyggelse på inntil BRA = 100 m² med en gesims/mønehøyde på inntil 3,5 m innenfor barnehagens uteareal utenfor de viste byggegrenser.

§ 3.7 Boliger med ensidig orientering mot nord eller nordøst tillates ikke.

§ 3.8 For hver boenhet skal det avsettes minimum 35 m² brukbart uteoppholdsareal (MUA). Herav skal minimum 10 m² per bolig opparbeides til felles lek. Minimum 50 % av MUA på bakkeplan skal ha direkte sollys kl. 15 ved jevndøgn. Barnehagens uteareal, jf. § 3.6, kommer i tillegg til boligenes MUA og skal være tilgjengelig for beboerne utenom barnehagens åpningstid.

§ 3.9 Bebyggelsen skal tilrettelegges for vannbåren varme og tilknyttes fjernvarme.

§ 3.10 Takoppbygg tillates på inntil 20 % av takflaten, maks 1,5 m over maks gesims.

§ 3.11 På takterrasser tillates kun åpent rekkverk, med høyde 1,10 m over maks gesims.

§ 4 Bolig/forretning/kontor, felt felt B2

Hele feltet er regulert med hensynssone bevaring av kulturmiljø, jf. § 15.

Deler av feltet er regulert med faresone flomfare, jf. § 13.

§ 4.1 Eksisterende bebyggelse markert på plankartet, som bygg-/kulturminne som skal bevares, skal bevares eller bringes tilbake til sin opprinnelige form. Ved vedlikehold, utbedring og reparasjon skal det påses at bygningens dimensjoner, form, bygningsdetaljer, materialvalg og farger opprettholdes eller føres tilbake til sin opprinnelige utførelse.

§ 4.2 Det kan tillates ny bebyggelse tilpasset kulturmiljøet. Grad av utnytting totalt skal ikke overstige m² BRA = 460 m². Sykkelskur, uteboder og parkering på terreng kommer i tillegg. MUA for ny bebyggelse avklares i rammesøknad.

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

§ 5 Kjørevei felt oKV, gang-/sykkelvei felt oGS og fortau felt oF

§ 5.1 Feltene er offentlige og skal benyttes som kjøreadkomst til feltene B1 og B2 og som del av offentlig gang- og sykkelforbindelse langsmed Sandvikselva.

§ 5.2 Ny bru skal dimensjoneres for å kunne ta unna en 200-årsflom + anbefalt klimapåslag.

§ 6 Fortau felt F og parkeringsplass felt P

§ 6.1 Felt F og P skal benyttes som adkomst for barnehage og boliger innenfor felt B1.

§ 6.2 Felt P er parkering for barnehagen og i tillegg gjesteparkering for felt B1 og B2 utenom barnehagens åpningstid.

§ 7 Annen veggrunn grøntareal, felt oVG

§ 7.1 Feltet er offentlig.

§ 7.2 Støyskjerm kan oppføres innenfor feltet.

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 3)

§ 8 Naturområde, felt oN1 og oN2

Del av felt oN2 er regulert med hensynsone ras- og skredfare, jf. § 12.

Del av felt oN2 er regulert med hensynsone flomfare, jf. § 13.

§ 8.1 Feltene er offentlige.

§ 8.2 Terreng og vegetasjon skal bevares. Ved skjøtsel skal artsrik vegetasjon og fleraldret skogbestand videreutvikles.

§ 8.3 Etablering av sti gjennom felt oN2 tillates.

§ 8.4 Ved utbygging på felt B1 skal det i anleggsperioden etableres en fysisk avgrensing mot feltene innenfor felt B1.

§ 9 Naturområde, felt N1 og N2

Deler av feltene er regulert med hensynsone flomfare, jf. § 13.

Feltene er regulert med hensynsone bevaring kulturmiljø, jf. § 15.

§ 9.1 Terreng og vegetasjon skal bevares. Ved skjøtsel skal artsrik vegetasjon og fleraldret skogbestand videreutvikles.

§ 9.2 Tiltak i forbindelse med fiskeforvaltning tillates.

§ 9.3 Ved bygging av bru skal anleggsområdet som berører felt N fysisk avgrenses. Vegetasjon og terreng skal reetableres innenfor anleggsområdet.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL. § 12-5 NR. 6)

§ 10 Naturområde i sjø og vassdrag, felt oV3

§ 10.1 Feltet er offentlig.

§ 10.2 Tiltak i forbindelse med fiskeforvaltning tillates.

§ 10.3 Terreng og vegetasjon skal bevares.

§ 11 Naturområde i sjø og vassdrag, felt V1 og V2

Felt V2 er regulert med hensynsone bevaring av kulturmiljø, jf. § 15

§ 11.1 Terreng og vegetasjon skal bevares.

§ 11.2 Tiltak i forbindelse med fiskeforvaltning tillates.

§ 11.3 Ved bygging av bru innenfor felt V1 skal anleggsområdet fysisk avgrenses. Vegetasjon og terreng skal reetableres innenfor anleggsområdet.

HENSYNSSONER (PBL. § 11-8)

§ 12 Ras og skredfare, felt H310 (pbl. § 11-8 a)

§ 12.1 Etablering av sti innenfor felt oN2 må skje uten fare for ras.

§ 13 Flomfare (pbl. § 11-8 a)

§ 13.1 Bebyggelse innenfor del av felt B2 og bru (jf § 5.2) må utformes slik at den kan tåle oversvømmelse.

§ 14 Grønnstruktur, felt H540 (pbl. § 11-8 c)

§ 14.1 Terreng og vegetasjon skal bevares. Ved skjøtsel skal artsrik vegetasjon og fleraldret skogbestand videreutvikles.

§ 14.2 Ved utbygging på felt B1 skal det i anleggsperioden etableres en fysisk avgrensing mot hensynssonen innenfor felt B1.

§ 15 Bevaring av kulturmiljø, felt H570 (pbl. § 11-8 d)

§ 15.1 Eksisterende kulturmiljø med bebyggelse, adkomstområde, terreng, vegetasjon, forstøtningsmurer mm. skal bevares..

§ 16 Bestemmelsesområde, felt # 1 (pbl. 12-7)

§ 16.1 Bestemmelsene for felt SENTRO7 § 6 jf. § 41 i reguleringsplan for E16 Kjørbo – Vøyen planID 2008027, sentrumsområde regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde gjelder, til E16 fra Kjørbo til Vøyen er tatt i bruk.

§ 16.2 Når plan for E16 er gjennomført tillates opparbeidelse av gang/sykkelvei over feltet. Gang/sykkelveien skal tilknyttes felt oG10 i plan E16 Kjørbo - Vøyen

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK (PBL. § 12-7 NR. 10)

§ 17 Før rammetillatelse gis

§ 17.1 Før det gis rammetillatelse for ny boligbebyggelse innenfor felt B1 og B2 må skolekapasiteten være sikret.

§ 18 Før igangsettingstillatelse gis

§ 18.1 Byggeplan for tiltak på felt B1 skal være godkjent av Statens vegvesen før igangsettingstillatelse gis.

§ 18.2 Byggeplan for støyskjerm skal være godkjent av Statens vegvesen før igangsettingstillatelse gis.

§ 19 Før bebyggelse kan tas i bruk

§ 19.1 De deler av nåværende E16 som grenser til planområdet må være ferdig utbygd før ny bebyggelse innenfor felt B1 kan tas i bruk.

§ 19.2 Gang/sykkelvei over bestemmelsesområde #1 til felt oG10 i plan E16 Kjørbo – Vøyen skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt B1 kan tas i bruk.

§ 19.3 Barnehagen innenfor felt B1 må være ferdigstilt før nye boliger innenfor felt B1 og B2 kan tas i bruk.

§ 19.4 Gang- og sykkelveier og utearealer må være ferdigstilt innenfor omsøkte tiltak/byggetrinn før ny bebyggelse innenfor byggetrinn kan tas i bruk.

BÆRUM KOMMUNE

PlanID: 2008027

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERING FOR E16 KJØRBO – WØYEN

§1 HENSIKT

- 1.1 Planen skal legge til rette for ny E16 mellom Kjørbo og Wøyen med tilhørende lokalveisystem, med særlig vekt på trafikksikkerhet, fremkommelighet og landskapstilpasning.

§2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

- 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av tiltak innen området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Det skal utarbeides miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger m.h.t. energi, massehåndtering, transport, avfallshåndtering, materialbruk m.m.
- 2.2 Universell utforming skal gjennomføres så langt det er mulig for nye anlegg, bygninger og uteområder.
- 2.3 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging”, T-1442, skal legges til grunn for behandling av veitrafikkstøy ved planlegging etter plan- og bygningsloven og skal legges til grunn for gjennomføringen av planen. For driftsfasen skal tabell 2 i T-1442 være gjeldende. Anleggsstøyen skal begrenses i hht T1442, kap.4 ”Retningslinjer for begrensnig av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet”. I de tilfeller hvor utendørs støynivå ved fasade overstiger grenseverdiene, skal det redegjøres for tilfredsstillende støyskjermet uteoppholdsareal samt et innendørs lydnivå som tilfredsstillende klasse C-kravene i NS 8175, tabell 5.
- 2.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som er detaljert avklart i illustrasjonsplan, er fritatt fra byggemelding.

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 2. ledd nr. 1)

§3 FELLESBESTEMMELSER FOR FELT UNDER BEBYGGELSE OG ANLEGG

Med rammesøknad skal det innleveres plan for plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, eventuelle boligbrakker med atkomst og parkering, og kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for sikring av bevaringsverdig vegetasjon og terreng i anleggsperioden.

§4 FRITTLIGGENDE BOLIGBEBYGGELSE, FELT BFR1

For felt BFR1 gjelder følgende:

Det tillates frittliggende småhus i 2 etasjer.

Grad av utnytting skal ikke overstige % - BYA= 20%. Biloppstillingsplasser inngår ikke i BYA og kan ikke overbygges.

Det skal settes av 2 parkeringsplasser pr boenhet.

For eiendommene gnr/bnr 46/248, 46/249 og 47/355 er eksisterende bygg regulert med nåværende plassering, utforming og høyde, og ytterligere utbygging tillates ikke. Boder og liknende som må rives/flyttes, kan likevel oppføres annet sted innen tomtene.

Deler av felt BFR1 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§5 BLOKKBEBYGGELSE, FELT BBL1

For felt BBL1 gjelder følgende:

Eksisterende bygg er regulert med nåværende plassering, utforming og høyde, og ytterligere utbygging tillates ikke.

Del av felt BBL1 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§6 SENTRUMSFØRMÅL, FELT SENTR01-SENTR12

Detalj-/områderegulering skal utarbeides for områdene.

Del av SENTRUM11 ligger over regulert tunnelvolum/kulvert samt sikringsone/restriksjonssone med særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng. Her tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning. Før eventuelt slike arbeider kan utføres i ytterste restriksjonssone må det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen.

Del av SENTR01, SENTR03, SENTR04 og SENTR09 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36.

Feltene SENTR01, SENTR02, SENTR03, SENTR05, SENTR06, SENTR07, SENTR09, SENTR10 og deler av SENTR04, SENTR08, SENTR11 og SENTR12 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§7 OFFENTLIG TJENESTEYTING, FELT oTY1

Offentlig bygg.

Bestemmelser for reg. plan nr. 2001033 Kjørbo Magasinleir skal gjelde, eller planer som erstatter denne. Felt oTY1 tilsvare felt B i reg.plan nr. 2001033.

Del av oTY1 ligger over regulert tunnelvolum/kulvert samt sikringsone/restriksjonssone med særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng. Her tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning. Før eventuelt slike arbeider kan utføres i ytterste restriksjonssone må det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen.

Området er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§8 INSTITUSJON - OFFENTLIG, FELT oINST1

Offentlig institusjon.

Området er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§9 KONTOR, FELT K1 – K2

Området K1 tillates ikke bebygget.

Deler av felt K1 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

For K2 gjelder følgende:

Eksisterende bygg er regulert med nåværende plassering, utforming og høyde, og ytterligere utbygging tillates ikke.

§10 BOLIG/FORRETNING/KONTOR, FELT BOFOK1

Området BOFOK1 tillates ikke bebygget

Området er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Området er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§11 FORRETNING/KONTOR/TJENESTEYTING, FELT FOKOT1- FOKOT3

For feltene FOKOT1, FOKOT2 og FOKOT3 gjelder følgende:

Eksisterende bygg er regulert til bevaring med nåværende plassering, utforming og høyde og ytterligere utbygging tillates ikke.

Feltene FOKOT1-3, oG14 og oGNA08 frem til planlagt rundkjøring v/Brynsveien er ikke tilstrekkelig detaljert avklart i illustrasjonsplan og det kreves byggesøknad med utomhusplan for dette området samlet, detaljert med parkering, atkomst, beleggtypen, beplantning m.m. Parkeringsplasser utover dette skal opparbeides i fellesanlegg.

FOKOT1, FOKOT2 og deler av FOKOT3 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36.

FOKOT1, FOKOT2 og deler av FOKOT3 er regulert med hensynssone kulturmiljø jfr.§38.

Deler av felt FOKOT3 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§12 FORRETNING/KONTOR/INDUSTRI, FELT FOKIN1- FOKIN3.

Arealet mellom byggegrensene og regulert veikant kan ikke brukes til søknadspliktige tiltak, herunder parkering.

Deler av felt FOKIN1 er regulert med hensynssone landskap, jfr.§39.

Deler av feltene FOKIN1 – FOKIN3 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§13 INDUSTRI/LAGER, FELT IL1- IL4.

Småindustri, lager og håndverksvirksomhet tillates.

I området tillates ikke virksomhet som kan virke sjenerende for tilgrensende områder ved lukt, røyk eller støy.

For støy fra industri gjelder retningslinje T-1442, tabell 2, samt kap. 4 for støy fra Bygge- og anleggsvirksomhet.

Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA=40%.

Parkeringsplasser på terreng inngår ikke i beregning av %-BYA.

Maksimal tillatt gesimshøyde/mønehøyde er 15m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt den enkelte bygning.

For toppetasje, som er inntrukket minimum 3m, tillates gesims/mønehøyde på inntil 18 m. Nødvendige takoppbygg (tekniske installasjoner, maskinrom for ventilasjon, trapperom, heissjakt, piper), skal i størst mulig grad samles, og ikke overskride 10 % av en bygnings takflate. Høyden på takoppbygg kan være inntil 2,5m over gesims.

Minimum 15 % av den enkelte tomt sitt netto areal skal avsettes til grøntområde og opparbeides med høy kvalitet og egnet beplantning. Grøntareal bør opparbeides samlet og fortrinnsvis legges langs offentlig vei.

Det skal avsettes plass for garasjer og biloppstillingsplasser etter følgende norm:

Industri/Lager:Maksimalt 1 plass pr. 90m² BRA

Det skal legges til rette for sykkelparkering nær inngang på terreng, fortrinnsvis overdekket, og/eller i garasjeanlegg under terreng etter følgende norm:

Industri/Lager:Minimalt 1 plass pr. 90m² BRA

Før byggetillatelse gis i saker som berører utearealene, skal det foreligge plan i målestokk 1:500 eller 1:200 for ubebygd del av tomt (utomhusplan). Planen skal minimum vise grøntarealer, oppstillingsplasser for sykler, parkering, areal for av- og pålossing, snuareal for større kjøretøyer, samt annet relevant for tomtens opparbeidelse og utnyttelse.

Før brukstillatelse for felt IL1-4 kan gis skal grøntområde innen feltene være ferdigstilt.

Veiholder av felt oV03 (Statens vegvesen) tillates atkomst til baksiden av regulert støyskjerm i felt oAVG05 via felt fV2, IL3 og IL4, samt til støyskjerm i felt oAVG06 via IL2, for vedlikehold av støyskjerm.

Veiholder av felt oV03 (Statens vegvesen) tillates kjøreatkomst til rensedam i felt oAVTA2 via felt fV2, IL1, IL4, oGPARK1 og oAVG05.

Deler av feltene IL1 og IL2 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Ny bebyggelse innen feltene IL1 til IL4 skal sikres mot flom.

Før utbygging av felt IL4 må terrenget justeres/heves for å sikre bebyggelse mot flom. Terrenghøyden må ligge på minimum kote +25,1.

For IL1 til IL4 gjelder følgende:

Øverste del av nedkjøringsramper til garasjekjeller eller garasje under bakken skal ikke ligge lavere enn kote for 200 års flom + 0,5m, og gulv i garasje som legges lavere enn kote for 200 års flom + 0,5m skal utformes slik at de kan tåle oversvømming. Utover dette tillates det ikke kjeller.

Kote for 200 års flom +0,5m er:

For IL1: kt. 24,4
For IL2: kt. 23,9
For IL3: kt. 24,1
For IL4: kt. 25,1

Før tillatelse til tiltak innenfor felt IL1-4 kan gis skal det utarbeides en plan for flomsikringstiltak. Plan for flomsikringstiltak skal godkjennes av Bærum kommune og NVE. Planen skal følge søknad om tiltak.

IL4 og deler av feltene IL1, IL2 og IL3 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§14 UTEOPPHOLDSAREAL, FELT fBUTE1

Området er regulert til bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§15 ØVRIGE KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG - OFFENTLIG, FELT oKTA1-oKTA2

Offentlig kommunalteknisk anlegg.

Felt oKTA2 og del av oKTA1 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

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

§16 FELLESBESTEMMELSER FOR FELT UNDER SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det skal utarbeides et miljøoppfølgingsprogram. Tiltak beskrevet i plan for ytre miljø (YM-planen dok.nr 1156539) skal legges til grunn for byggeplan, utbygging og drift av veganlegget. Denne skal revideres og suppleres med alle krav som er framkommet fra de berørte myndigheter inkl. plan for håndtering, prøvetaking og deponering av masser. YM -planen skal foreligge før oppstart av anleggsarbeidet og oppdateres ved behov.

Før anleggsarbeidene starter skal fare for kvikkleire i området sjekkes i forhold til NGI's kartlegging for Bærum, i tråd med retningslinjer NVE 1/2008.

Tiltaket skal ikke medføre forurensning til Sandvikselva. Det skal gjennomføres nødvendige tiltak for å redusere risikoen for forurensning i anleggsperioden, herunder gjennomføres miljørisikoanalyse for utslipp av vann fra tunneldrift og overvåking av resipienter. Det skal i samråd med Fylkesmannen settes utslippskrav til vann fra driving av tunneler.

Midlertidige tiltak og anlegg som vil berøre vassdrag må utredes tilstrekkelig ved detaljplanlegging med hensyn på konsekvenser for hydrauliske forhold (oppstuvning, erosjon/stabilitet, vannføring, flomforhold) og avklares i forhold til vannressursbestemmelser og konsesjonsplikt, §8.

Ved gjenåpning av Dælibekken må det gjøres nøye vurderinger av hydrauliske forhold med hensyn på oppstuvning og erosjon/stabilitet i vannløpet samt vannføring og flomforhold. Bekkeløpet må utformes og dimensjoneres for å kunne ta unna en 200-års flom i henhold til retningslinjer fra NVE 1/2008 med vedlegg 1.

Kollektivtrafikk skal sikres god fremkommelighet i anleggsperioden.

§17 KJØREVEG, FELT fV1 – fV4

Felles avkjørsel.

Felt fV1: Del av felles avkjørsel, fellesområde F1 i reg. plan for Vøyenenga gnr 78 bnr 10, gnr 47 bnr 3 m.fl.

Felt fV2: Felles avkjørsel for IL1 og IL4

Felt fV3: Felles avkjørsel for gnr/bnr 47/21, 47/19 og 47/4

Felt fV4: Felles avkjørsel for gnr/bnr 47/175

Veiholder av felt oV03 (Statens vegvesen) tillates kjøreatkomst til rensedam i felt oAVTA2 via felt fV2.

Felt fV1 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Felt fV1 og del av fV2, fV3 og fV4 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§18 KJØREVEG - OFFENTLIG, FELT oV01- oV17 og oVB01- oVB13

Det skal legges særlig vekt på estetisk tilpasning til omgivelsene.

Før omlagt kjørevei i felt oV13 tas i bruk, skal det foreligge godkjent plan for forskjønnning av langsgående fjellskrent innenfor felt oINE2, enten ved bruk av vegetasjon, kunst eller i kombinasjon.

Veianlegget er, inklusive bruer, kulverter, forstøtningsmurer, støyskjermer mv., detaljert avklart i illustrasjonsplan.

Bruer og kulverter skal dimensjoneres til å kunne ta unna en 200-års flom + sikkerhetsmargin på 0,5m.

Støyskjerm kan plasseres med mindre avvik fra planens viste plassering.

Felt oV17 krysser hensynssone for flomfare og ved etablering av veien må det sikres fritt løp for flomvann i hensynssonen.

Utformingen av støyskjerm på bru i felt oVB13 må ta hensyn til omgivelsene og integreres i brurekkverket.

Deler av felt oV09 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Deler av felt oV07 og oV08 er regulert med hensynssone annen fare, luftforurensning jfr.§37

Felt oV10 og del av felt oV17 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

I forlengelsen av gangbro over Sandvikselven mellom Hamang og Industriveien ved gnr./bnr. 51/13 skal det legges til rette for trafikksikker gangkryssing over Industriveien, felt oV15.

§19 KJØREVEG UNDER BAKKEN (TUNNEL) - OFFENTLIG, FELT oVT1- oVT2 og oVTR1- oVTR10.

a) For arealer over tunnel og sikringssoner, som ikke omfattes av denne reguleringsplanen, opprettholdes gjeldende reguleringsplan.

b) Feltene oVT1-2 omfatter volum for tunnel og er regulert til trafikkområde.

c) Feltene oVTR1-3 og oVTR6-9 er annen veigrunn - tekniske anlegg; sikringssoner, havarilommer etc., i avstand fra tunnel slik det fremgår av plankart, der det blant annet kan utføres tetningsarbeider for tunnelen.

oVTR8 er rømningsstunnel fra felt oVT1 til SENTR11.

Sikringssonene har særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng. Sikringssonene har en bredde på 15m i alle retninger rundt tunnelen.

Det er ikke tillatt med tiltak i grunnen i sikrings-/restriksjonsområder, som f. eks. sprengning, peleramming, boring m.m. som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen.

d) Feltene oVTR4-5 og oVTR10 er sikringssoner/restriksjonsområder i avstand fra tunnel slik det fremgår av plankart. Sikringssonene har en bredde på inntil 50m i alle retninger rundt tunnelen.

Her tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning. Før slike arbeider utføres må det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen.

e) **Strukturlyd.**

Maksimalt strukturlydnivå fra tunnel og kulvert skal ikke overstige $L_{AFmax} = 32$ dB i oppholdsrom i boliger.

f) **Vibrasjoner**

For vibrasjoner i rom for varig opphold skal grenseverdiene for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet ikke overskride $v_{w95} = 0,3 - 0,6$ mm/s. Det er den laveste av de parvise verdiene som skal tilfredsstilles.

§20 GANG- /SYKKELVEG - OFFENTLIG, FELT oGS01-16, oGSB1-9, oGSK1

Innenfor feltene skal det opparbeides gang-/sykkelveier på, over og under bakken. Veianlegget er, inklusive bruer, kulverter, forstøtningsmurer, støyskjermer mv., detaljert avklart i illustrasjonsplan.

Bruer og kulverter skal dimensjoneres til å kunne ta unna en 200-års flom + sikkerhetsmargin på 0,5m.

Støyskjerm kan plasseres med mindre avvik fra planens viste plassering.

oGS14 tillates benyttet som kjøreatkomst for landbruksområdet i felt LJORD1, gnr/bnr. 78/89 og felt oAVTA1 via oAVG02.

Felt oGS02 krysser hensynssone for flomfare og ved etablering av gang-/sykkelveien må det sikres fritt løp for flomvann i hensynssonen mellom feltene oAVG02 og oAVG03.

Deler av felt oGS11 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Felt oGS14 er regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø jfr.§38

Felt oGS09, oGS13, oGS16 og del av felt oGS12, og er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§21 GANGVEG/FORTAU - OFFENTLIG, FELT oG01-oG17

Innenfor feltene skal det opparbeides gangveier/fortau på bakken.

Veianlegget er, inklusive bruer, kulverter, forstøtningsmurer, støyskjermer mv., detaljert avklart i illustrasjonsplan.

Feltene FOKOT1-3, oG14 og oGNA08 frem til planlagt rundkjøring v/Brynsveien er ikke tilstrekkelig detaljert avklart i illustrasjonsplan og det kreves byggesøknad med utomhusplan for dette området samlet, detaljert med parkering, atkomst, beleggtypen, beplantning m.m.

Deler av felt oG17 er regulert med hensynssone annen fare, luftforurensning jfr.§37

Del av felt oG16 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§22 ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG, FELT AVTA1

Anlegg skal utføres slik at det best mulig tilpasser seg terreng og omgivelser.

Området er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Området er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§23 ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG - OFFENTLIG, FELT oAVTA1-5

Veianlegget, inklusive bruer, forstøtningsmurer, støyskjermer mv., er detaljert avklart i illustrasjonsplan.

Innen feltene oAVTA1- oAVTA2 tillates etablert rensebasseng for overvann.

Kjøreatkomst til oAVTA1 skal skje via felt oGS14 og oAVG02

Kjøreatkomst til oAVTA2 skal skje via felt fV2, IL1, IL4, oGPARK1 og oAVG05.

Kjøreatkomst til teknisk rom i oAVTA3 tillates via felt oAVG09 og AVG1

I felt oAVTA5 tillates bygget en trappetkomst til teknisk rom for tunnel.

Støyskjerm kan plasseres med mindre avvik fra planens viste plassering.

Felt oAVTA1 og deler av felt oAVTA2 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Felt oAVTA3, oAVTA5 og del av felt oAVTA4 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§24 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL, FELT AVG1- AVG2

Deler av felt AVG1 ligger over regulert tunnelvolum/kulvert samt sikringssone/restriksjonssone med særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng. Her tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning. Før eventuelt slike arbeider kan utføres i ytterste restriksjonssone må det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen.

Det tillates kjøreatkomst til teknisk rom for tunnel/kulvert i felt oAVTA3 via felt oAVG09 og AVG1.

Detalj-/områderegulering skal utarbeides for felt AVG1 og AVG2. Feltene er midlertidig regulert til bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde og forutsettes regulert til byggeområde når veianlegget er ferdigstilt.

Deler av felt AVG1 er regulert med hensynssone annen fare, luftforurensning jfr.§37

Felt AVG1 og AVG2 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§25 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL - OFFENTLIG, FELT oAVG01- oAVG12

Veianlegget, inklusive bruer, forstøtningsmurer, støyskjermer mv., er detaljert avklart i illustrasjonsplan.

Støyskjerm kan plasseres med mindre avvik fra planens viste plassering.

Det tillates kjøreatkomst til teknisk rom for tunnel/kulvert i felt oAVTA3 via felt oAVG09 og AVG1.

Felt oAVG01, oAVG03 og deler av oAVG02, oAVG04, oAVG05, oAVG06, oAVG08 og oAVG11 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Deler av felt oAVG07 er regulert med hensynssone annen fare, luftforurensning jfr.§37

§26 ANNEN BANEGRUNN – GRØNTAREAL - OFFENTLIG, FELT oABG1

Feltet er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§27 PARKERINGSPLASSER, FELT fP1

Felles parkering.

Felt fP1: Felles parkering for gnr/bnr 47/175

Feltet er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§28 ENERGINETT - OFFENTLIG, FELT oINE1- oINE3

Felt oINE1 og oINE2 ligger over regulert tunnelvolum/kulvert samt sikringssone/restriksjonssone med særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng. Her tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning. Før eventuelt slike arbeider kan utføres i ytterste restriksjonssone må det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen.

Utbygging av felt oINE1 tillates ikke før, E16–kulvert under bakken, er ferdig bygget.

Felt oINE1 og deler av felt oINE2 og oINE3 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde, jfr.§41

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)

§29 NATUROMRÅDE - OFFENTLIG, FELT oGNA01-oGNA12

Kantsoner i felt oGNA01 – oGNA09 skal bevares og utvikles slik at livsmiljø og arts mangfold blir ivaretatt eller styrket. Tiltak som ivaretar eller forbedrer den aktuelle biotopen/naturtypen kan tillates etter godkjenning av Bærum kommune.

Felt oGNA12 og deler av oGNA04 og oGNA06 ligger over tunnelvolum/kulvert samt sikringssone/restriksjonssone med særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng.

Innen felt oGNA04 kan det opparbeides tursti langs elven tilpasset bevaring av kantsoner. Trasé og utforming må byggesaksbehandles med innhenting av tillatelse fra Statens vegvesen.

Innen felt oGNA03 tillates tursti reetablert der denne blir endret på grunn av veianlegget.

Fra oGS08 tillates kjøreatkomst til pumpekum ved Dælibekken i felt oGNA03.

Feltene FOKOT1-3, oG14 og oGNA08 frem til planlagt rundkjøring v/Brynsveien er ikke tilstrekkelig detaljert avklart i illustrasjonsplan og det kreves byggesøknad med utomhusplan for dette området samlet, detaljert med parkering, atkomst, beleggtypen, beplantning m.m.

Feltene oGNA01, oGNA02, og deler av oGNA03, oGNA04, oGNA06, oGNA07, oGNA08, og oGNA09 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Del av felt oGNA04 er regulert med hensynssone annen fare, luftforurensning jfr.§37

Felt oGNA11 og oGNA12 er båndlagt etter lov om naturvern/naturmangfoldloven jfr.§40

Felt oGNA05, oGNA08 og deler av oGNA01, oGNA03, oGNA04, oGNA06, oGNA07 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§30 TURVEI - OFFENTLIG, FELT oGTUR1- oGTUR4

Offentlig turvei.

Turvei kan plasseres med mindre avvik fra planens viste plassering.

Felt oGTUR1, oGTUR2 og deler av felt oGTUR3 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Felt oGTUR4 og deler av felt oGTUR1 og oGTUR3 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§31 PARK, FELT GPARK1-GPARK3

Felt GPARK1 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36
Feltet skal være del av et sammenhengende flomløp med fall fra nordøstre del av Vøyenengtunet og ned mot Sandvikselva i øst.

Felt GPARK2 inneholder nyere tids kulturminner. Disse skal søkes bevart.

Felt GPARK1, GPARK2 og del av GPARK3 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§32 PARK - OFFENTLIG, FELT oGPARK1- oGPARK3

Deler av felt oGPARK1, oGPARK2 og oGPARK3 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Felt oGPARK3 og deler av felt oGPARK1 og oGPARK2 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§33 FRIOMRÅDE - OFFENTLIG, FELT oGFR11

Offentlig friområde, anlegg for lek.

Området er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

LANDBRUKSFORMÅL (PBL § 12-5 NR. 5)

§34 JORDBRUK, FELT LJORD1 – LJORD2

Innen områdene tillates landbruk.

For felt LJORD1 gjelder følgende:

Området skal bevares som en del av naturlandskapet til Wøyen gård.

Deler av området er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Området er regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø jfr.§38.

Felt LJORD1 og LJORD2 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 12-5 NR. 6)

§35 NATUROMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG - OFFENTLIG, FELT oNAELV1- oNAELV4

Riving/bygging av bruer skal utføres i henhold til illustrasjonsplan.

Anleggsvirksomhet skal gjøres med aktsomhet.

Bekker og kantvegetasjon skal reetableres.

Deler av områdene er regulert til bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

HENSYNSSONER

SIKRINGS-, STØY- OG FARESONE (PBL § 11-8a)

§36 FLOMFARE, FELT HFF01-HFF31

HFF01 omfatter felt oAVTA1, oAVG02, oGNA01, LJORD1, oGTUR1, oV02

HFF02 omfatter felt BOFOK1, oAVG01, fV1

HFF03 omfatter felt oAVG03, GPARK1, AVTA1

HFF04 omfatter felt oGNA02, oGTUR2

HFF05 omfatter felt IL1, IL2, oAVTA2, oAVG04, oAVG05, oAVG06, oGNA03, oGPARK1, oGPARK2, oGTUR3

HFF06-12 omfatter felt oGNA06

HFF13-14 omfatter felt oGNA06, oAVG08

HFF15 omfatter felt oGNA04, oGNA03

HFF16-22 omfatter felt oGNA04

HFF23 omfatter felt oGNA06

HFF24 omfatter felt SENTR01, oGS11, oAVG13, oGNA07, oGPARK3

HFF25-26 omfatter felt oGNA08

HFF27 omfatter felt FOKOT1, FOKOT2, oGNA08

HFF28 omfatter felt SENTR04

HFF29 omfatter felt SENTR03

HFF30 omfatter felt FOKOT3, oGNA09

HFF31 omfatter felt SENTR09, oGS11, oGNA07

Ny bebyggelse innen fareområdet skal sikres mot flom. 200 års flom + 0,5m skal legges til grunn ved dimensjonering av bygg og anlegg.

Eventuelle garasjekjellere i felt IL1-4 skal utformes slik at de kan tåle oversvømmelse.

Før tillatelse til tiltak innenfor felt IL1-4 kan gis skal det utarbeides en plan for flomsikringstiltak. Plan for flomsikringstiltak skal godkjennes av Bærum kommune og NVE. Planen skal følge søknad om tiltak.

§37 ANNEN FARE – LUFTFORURENSNING, FELT HLF1

HLF1 omfatter felt oV07, oV08, oAVG07, AVG1 og oGNA4.

Innenfor feltet HLF1 kan anbefalte luftkvalitetskriterier bli overskredet. Det tillates ikke områder, eller bebyggelse, beregnet for varig opphold.

SÆRLIGE HENSYN TIL LNF, GRØNNSTRUKTUR, LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATURMILJØ ELLER KULTURMILJØ (PBL § 11-8c)

§38 BEVARING KULTURMILJØ, FELT HKM1-HKM7

HKM1 omfatter felt LJORD1

HKM2 omfatter felt oGS14

HKM3 omfatter felt FOKOT1

HKM4 omfatter felt FOKOT2

HKM5 omfatter felt FOKOT3

HKM6-7 omfatter felt SENTR04

Eksisterende bebyggelse markert på plankartet skal bevares eller bringes tilbake til sin opprinnelige form. Ved vedlikehold, utbedring og reparasjon skal bygningens dimensjon, takform, fasader, dør- og vindusutforming, øvrige bygningsdetaljer, materialvalg og farger opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelig utførelse.

Felt LJORD1 og oGS14 skal bevares som en del av naturlandskapet til Wøyen gård. Anleggsvirksomhet i felt oGS14 skal gjøres med aktsomhet, slik at eiketrærne med rotsystem i den bevaringsverdige alleen ikke skades.

§39 HENSYN LANDSKAP, FELT HLS1-HLS2

Feltene omfatter deler av felt FOKIN1

Innen området skal terreng og vegetasjon bevares. Tynning og nyplantning tillates.

Områdene medregnes ved beregning av utnyttelsesgrad.

BÅNDLEGGING (PBL § 11-8d)

§40 BÅNDLEGGING ETTER LOV OM NATURVERN / NATURMANGFOLDLOVEN, FELT HBN1-HBN2

HBN1 omfatter oGNA11

HBN2 omfatter del av oGNA12

BESTEMMELSESOMRÅDE (PBL § 12-7)

§41 RIGG- OG ANLEGGSSOMRÅDE

Områder som er kombinert med anleggs- og riggområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene på tilstøtende trafikkområder pågår. Det offentlige skal ha rådighet over arealet i anleggsfasen.

Bestemmelsesområdet rigg- og anleggsområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at anlegget eller del av dette er ferdigstilt, og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige kombinasjon.

Når anleggsarbeidene er utført skal arealene istandsettes/tilbakeføres med vegetasjon/bepantning med stedegne arter innen 1 år. Landbruksarealet på Wøyen skal tilbakeføres til dyrket mark.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§42 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Utbygging av E16 tunnel/kulvert må være ferdigstilt før bygging av felt oINE1 kan påbegynnes.
- Arealbruk og utbygging av feltene SENTR01- SENTR12 skal skje med hjemmel i egen detaljregulering/områderegulering.
- Ferdigstillelse av gang- og sykkelanlegg må skje senest samtidig med ferdigstillelse av øvrig veianlegg.
- Før anleggsarbeidene starter opp skal det foreligge en plan for hvordan kollektivtrafikken blir ivaretatt under anleggsperioden, og i den fremtidige driftsfasen, som har som mål å ivareta best mulig kollektivtrafikk langs E16.
- Forskjønning av fjellskrent langs kjørevei, felt oV13, skal ferdigstilles samtidig med resten av veianlegget.
- **For felt IL1til IL4 gjelder følgende:**
Nødvendige utbedringer av veisystemet tillates bygd ut i to trinn:
Trinn 1 omfatter ombygging av krysset Bærumsveien – Johs. Haugeruds vei til rundkjøring, inklusiv tilhørende og nødvendige oppstillingsfelt i Johs. Haugeruds vei.

Trinn 2 omfatter ombygging av krysset Johs. Haugeruds vei – Olav Ingstads vei til rundkjøring, inklusiv tilhørende oppstillingsfelt og fortau langs nordsiden av Olav Ingstads vei fra rundkjøringen til felles avkjørsel gnr/bnr 80/51.

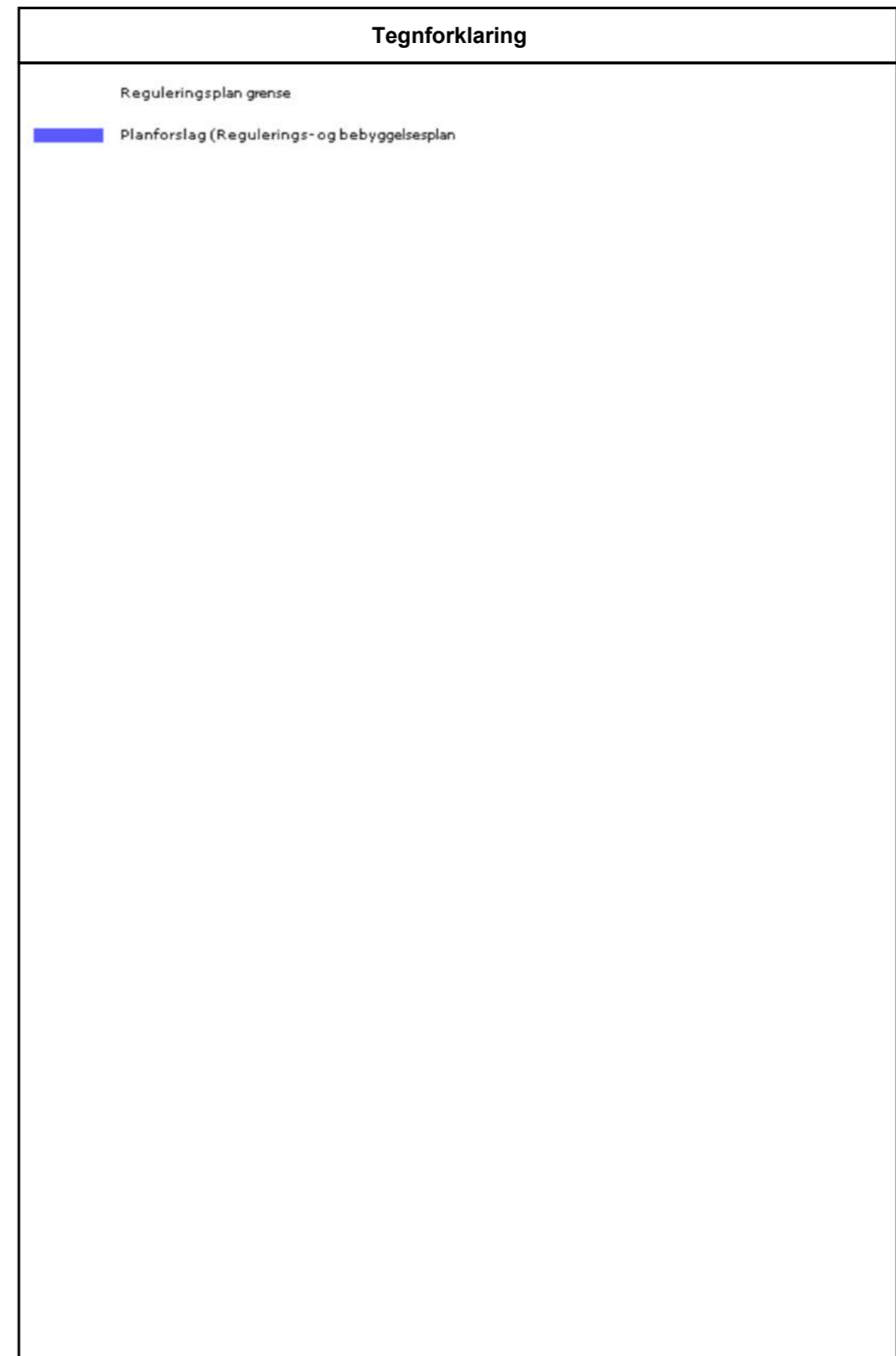
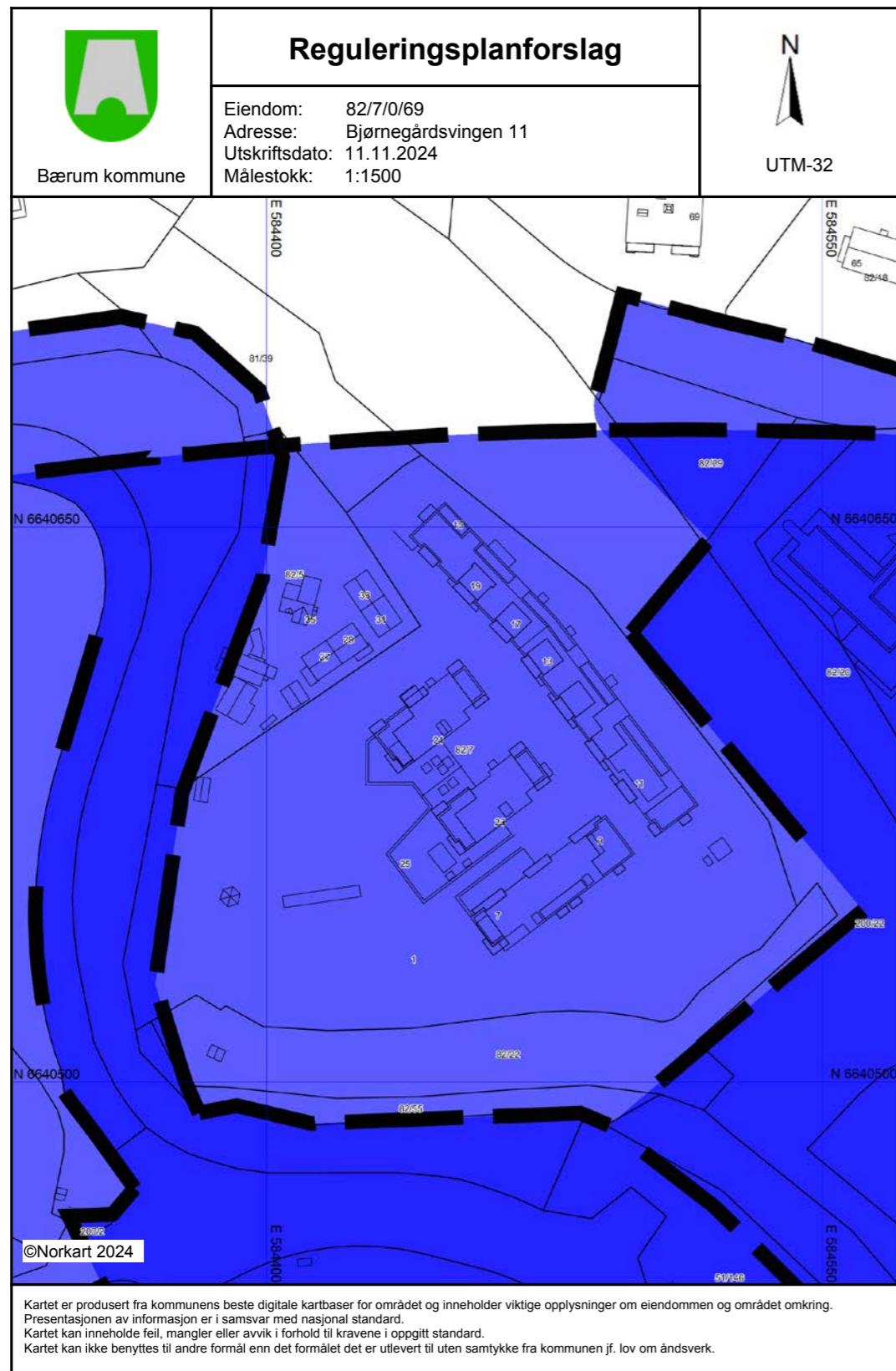
Når biltrafikken (ÅDT) i krysset Bærumsveien – Johs. Haugeruds vei forventes å overskride 20.000 kj/døgn, skal trinn 1 opparbeides. Når biltrafikken i samme kryss forventes å overskride 25.000 kj/døgn, skal trinn 2 opparbeides. Dersom krysset Johs. Haugeruds vei – Olav Ingstads vei gjøres 4-armet med en ny veitilknytning mot øst, skal trinn 2 opparbeides uavhengig av forventet biltrafikk.

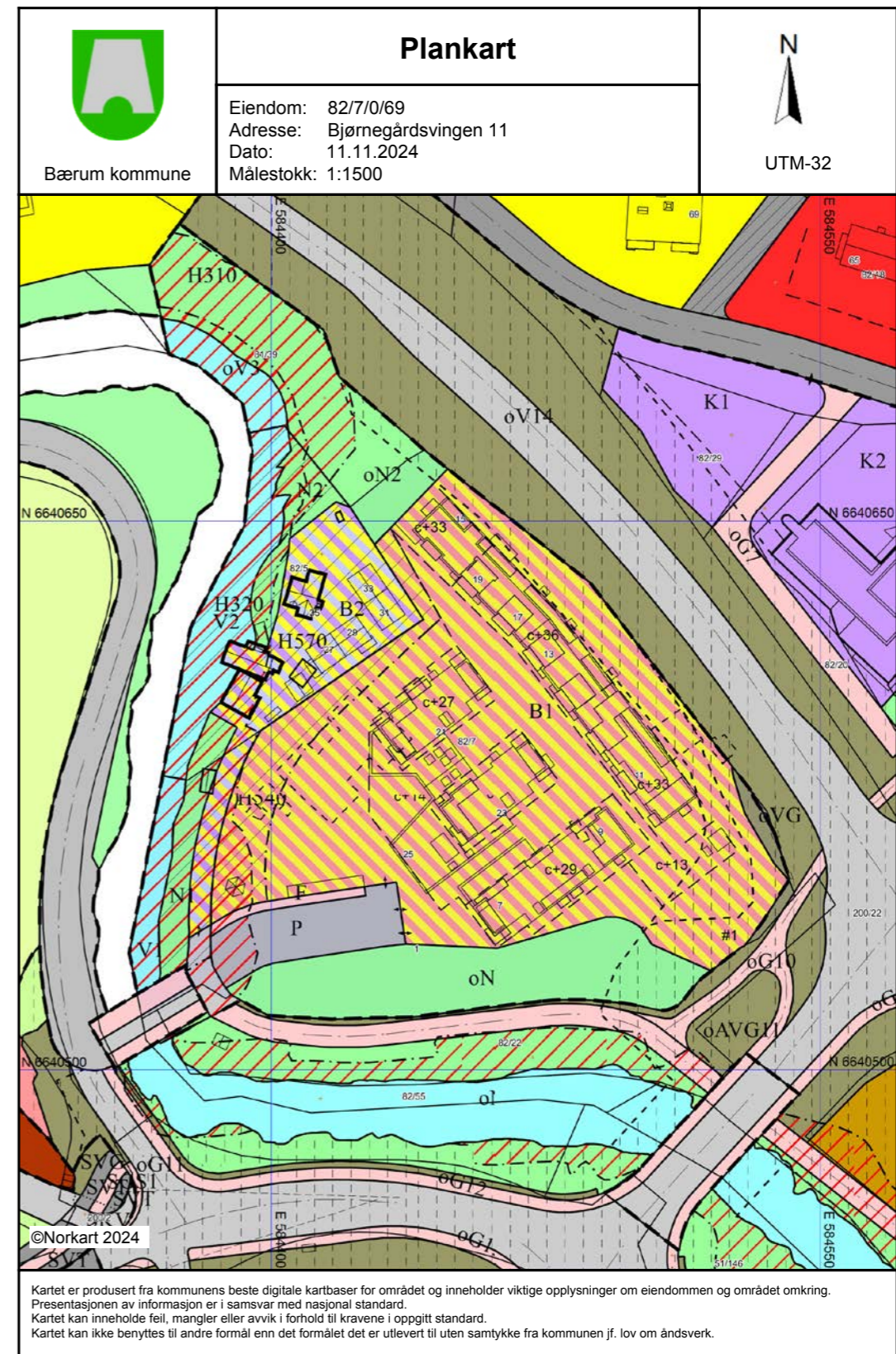
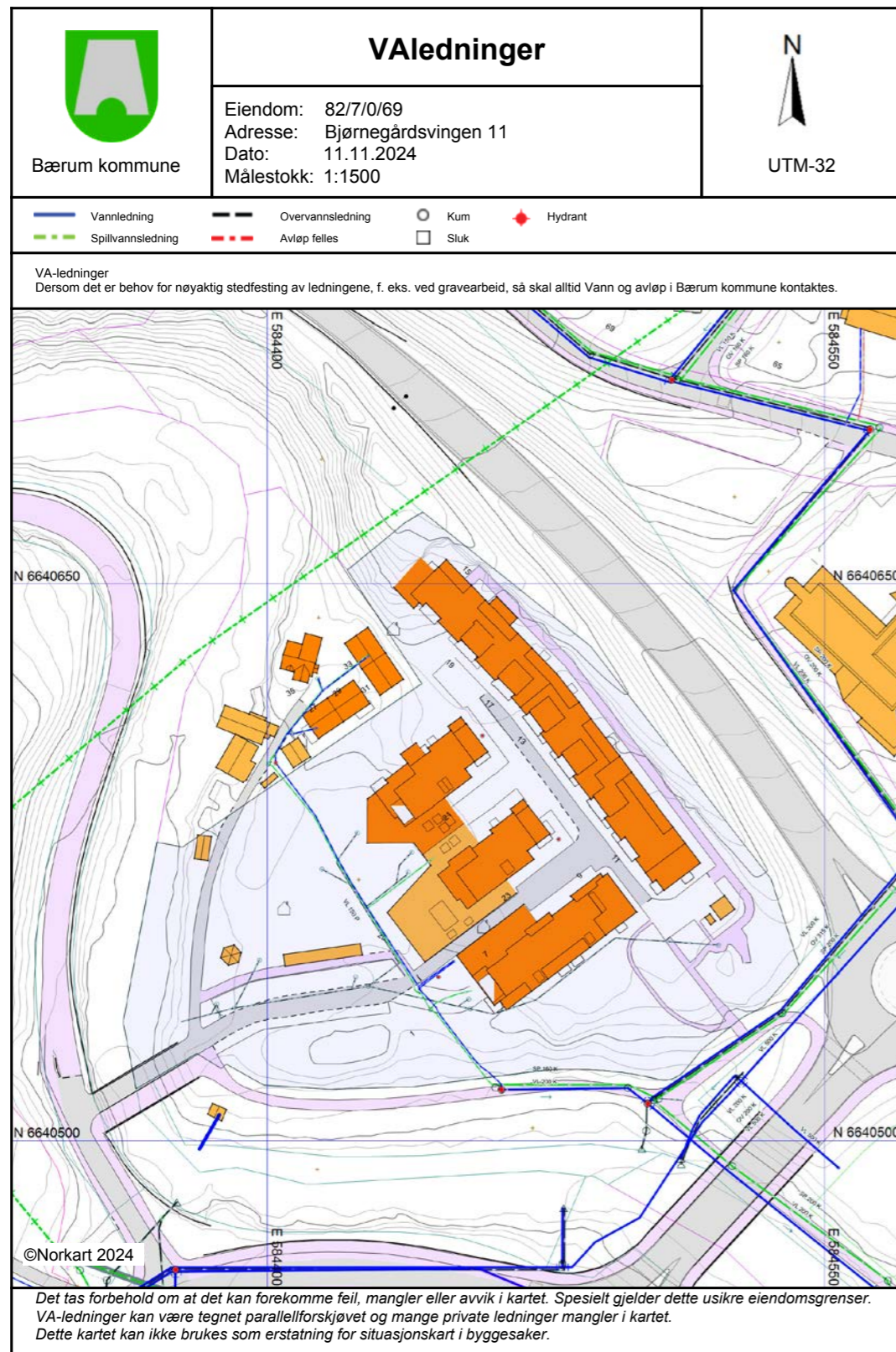
Rammesøknaden skal inneholde dokumentasjon på forventet biltrafikk i krysset Bærumsveien – Johs. Haugeruds vei. Når et tiltak innenfor felt IL1til IL4 utløser trinn 1 eller trinn 2 skal byggeplaner for opparbeidelse av det aktuelle trinn være godkjent av Statens vegvesen før rammetillatelse kan gis.

Opparbeidelse av det aktuelle trinnet skal være ferdig før brukstillatelse for felt IL1-4 kan gis.

Før det gis rammetillatelse for videre utbygging innen IL1-4 skal opparbeiding av trinn 1 og 2, som beskrevet, være gjennomført eller sikret.

Før brukstillatelse for felt IL1-4 kan gis skal grøntområder innen feltene være ferdigstilt.

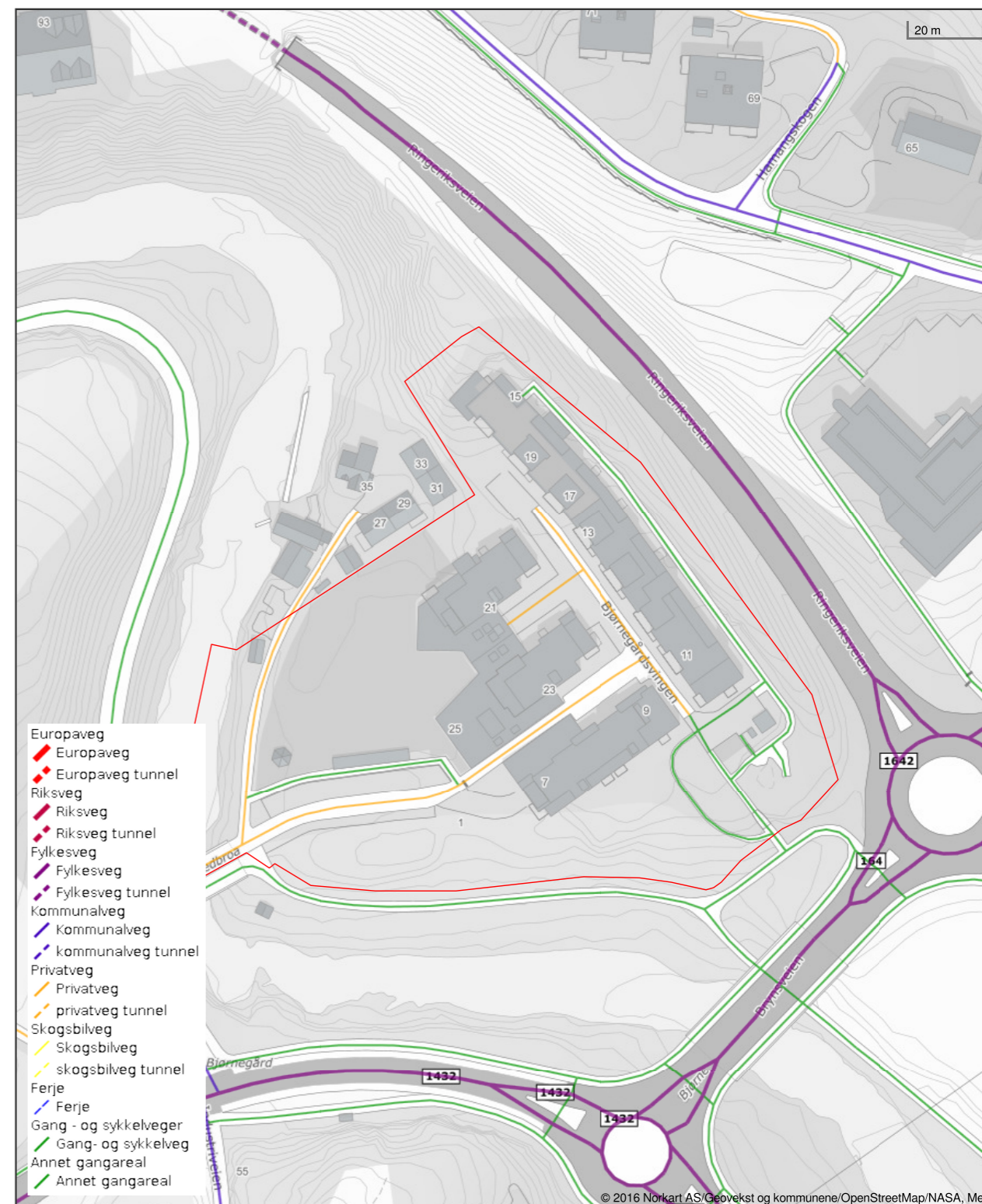






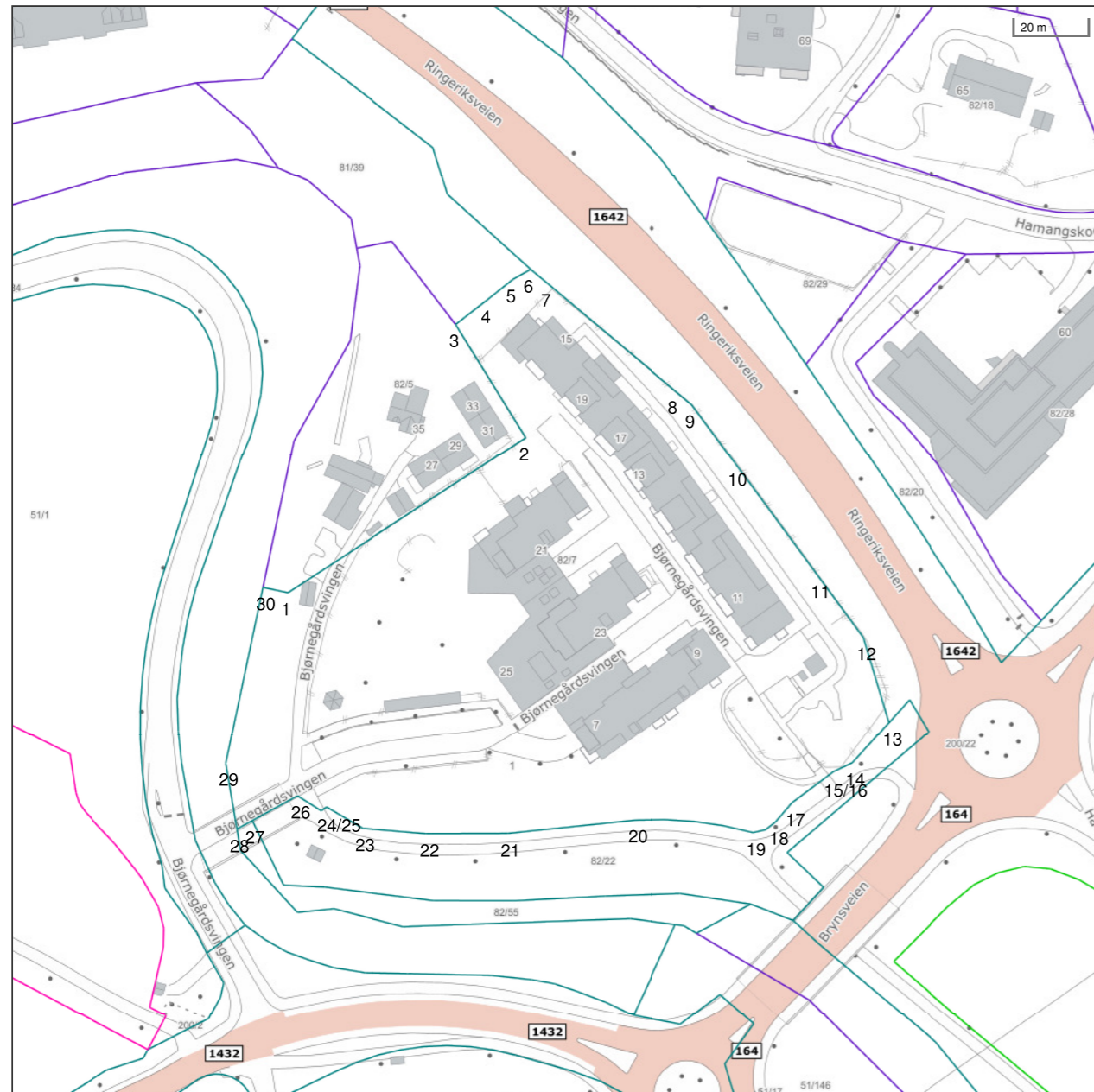
Vegstatuskart for eiendom 3201 - 82/7//

Tegnforklaring	
Matrikkelkart	
Grunneiendom	Formålsgrense
Hjelpelinje fiktiv	Eiendomsgrense som skal oppheves
Grense <= 10 cm	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
Grense <= 30 cm	Byggegrense
Grense < 200 cm	Bebyggelse som inngår i planen
Grense < 500 cm	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Andre planobjekter	Regulert senterlinje
Grense for rikspolitiske retningslinjer	Frisiktslinje
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)	Avkjørsel
Blokkbebyggelse	Påskrift feltnavn
Offentlig barnehage	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Almennyttig institusjon (sykehus, aldershjem)	
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198 § 2)	
Område for jord- og skogbruk	
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL198 § 25)	
Kjøreveg	
Gang-/sykkelveg	
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)	
Park	
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)	
Felles avkjørsel	
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)	
Sentrumsformål	
Institusjon	
Kontor	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 25)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Gang/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Parkeringsplasser med bestemmelser	
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)	
Naturområde	
Park	
Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsliv (PBL2008 § 1)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR	
Jordbruk	
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 § 1)	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende anlegg	
Reguleringsplan-Hensynsområder (PBL2008 § 12)	
Faresone - Ras- og skredfare	
Faresone - Flomfare	
Angitthensynsområde - Hensyn grønnstruktur	
Angitthensynsområde - Bevaring kulturmiljø	
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 25)	
Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde	
Bestemmelseområde	
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE (PBL1985 § 25)	
Angitthensynsgrense	
Bestemmelsegrense	
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200 (PBL1985 § 25)	
Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
Planens begrensning	
Faresonegrense	



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

Eiendomskart for eiendom 3201 - 82/7//69



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

- | | | | |
|-------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgre omtvistet | ----- Eiendomsgre lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punkt feste | ----- Eiendomsgre middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - ror |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgre nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgre uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	16 731,00 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6640570,3	Øst	584424,6	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6640579,11	584377,11	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,02		
2	6640623,14	584441,51	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	78,01		
3	6640653,77	584421,54	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,56		
4	6640660,78	584430,14	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,10		
5	6640666,49	584436,99	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,92		
6	6640669,35	584441,81	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,60		
7	6640665,59	584446,53	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,03		
8	6640637,08	584482,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	45,66		
9	6640633,18	584487,08	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,25		
10	6640617,52	584499,18	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,79		
11	6640587,26	584522,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,26		
12	6640570,44	584535,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,27		
13	6640547,32	584543,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,32		
14	6640535,95	584533,37	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,01		
15	6640533,37	584528,24	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,74		
16	6640532,02	584526,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,19		
17	6640524,59	584517,06	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,03		
18	6640519,21	584512,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,95		
19	6640516,19	584506,53	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,06	7,95	
20	6640518,84	584473,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,82	99,78	
21	6640514,43	584439,07	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,17		
22	6640513,84	584416,59	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,49		
23	6640514,89	584399,06	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,56		
24	6640520,52	584388,94	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,58		
25	6640519,42	584387,55	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,77		
26	6640523,4	584380,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,70		
27	6640516,32	584368,76	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,11		
28	6640513,91	584364,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,81		
29	6640531,9	584361,12	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,32		
30	6640580,4	584370,21	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	49,34		



SAMMENDRAG

Boligmappennummer: CVF3815
Matrikkel: 3201-82/7/0/69
Bruksenhet: H0403
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Lorenzo Cicchetti



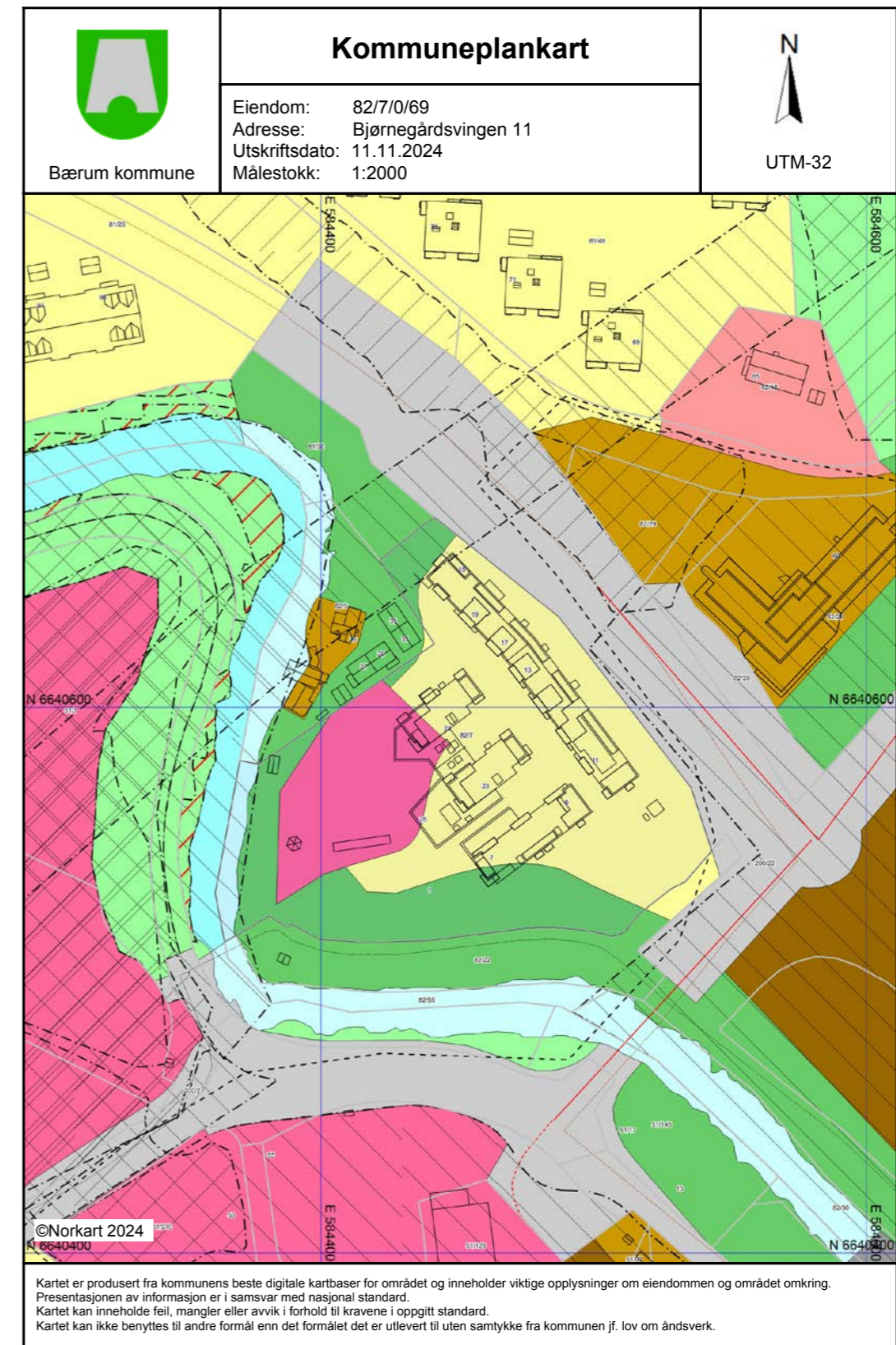
Adresse:
Bjørnegårdsvingen
11, 1338 SANDVIKA

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 0 dokumenter)

Det er ikke lastet opp dokumenter av kvalifiserte håndverkere. Har du hatt håndverkere på besøk kan du be dem legge inn dokumentasjon på utført arbeid i din boligmappe.

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

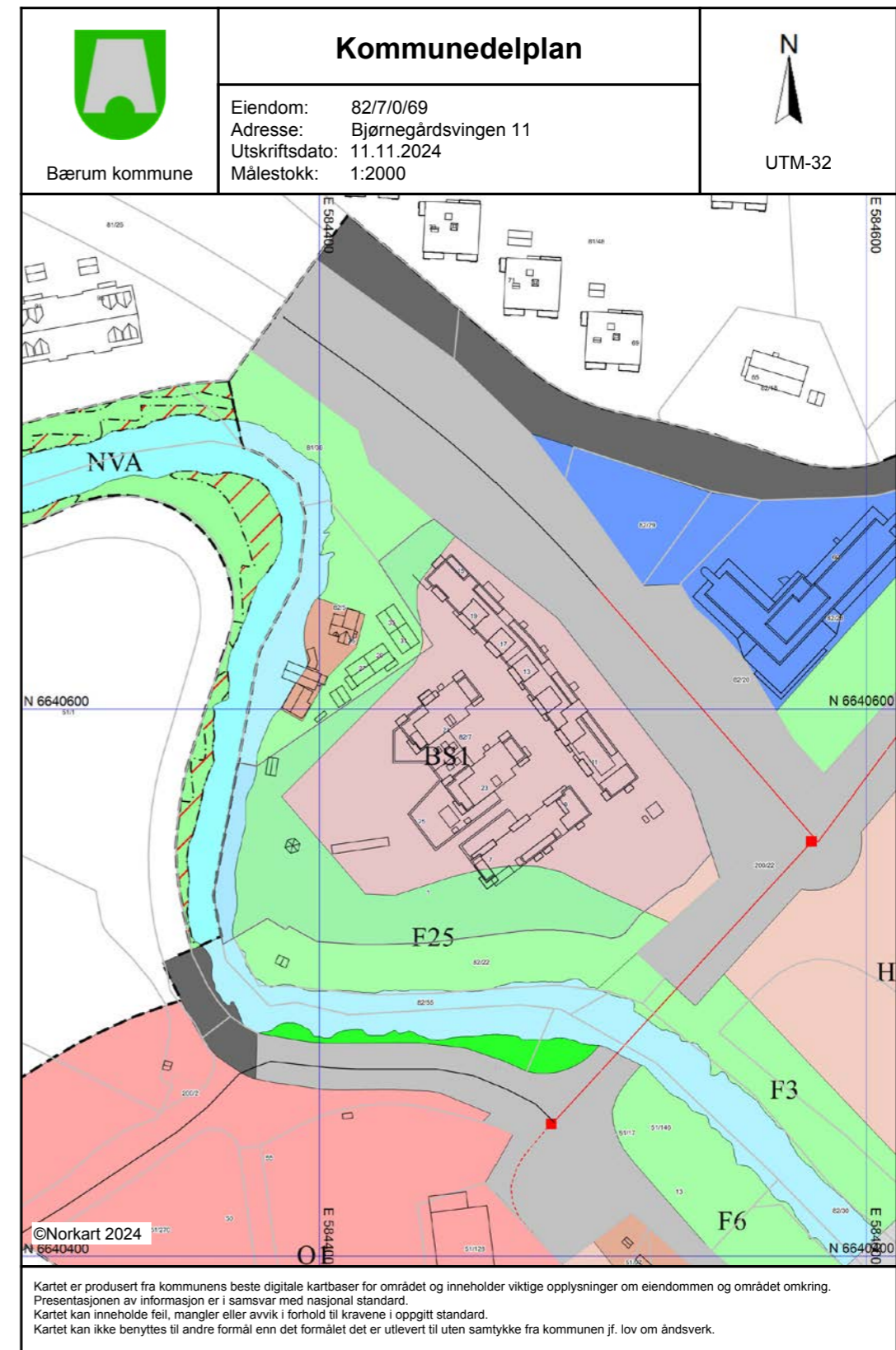
Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Post og besøk:
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

Tegnforklaring	
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Sentrumsformål - nåværende
	Sentrumsformål - fremtidig
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting - fremtidig
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis	
	Veg - nåværende
	Veg - fremtidig
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)	
	Naturområde - nåværende
	Turdrag - nåværende
	Park - nåværende
	Park - fremtidig
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	Naturområde vann - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Angitthensynsone - Hensyn landbruk
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)	
	Bestemmelseområde
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)	
	Faresone grense
	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Gjennomføringgrense
	Bestemmelsegrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - framtidig
	Hovedveg tunnel - framtidig
	Turveg/turdrag - nåværende
	Kollektivtrase - nåværende
	Kollektivtrase tunnel - nåværende



Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</i>	
	Kontor - nåværende
	Offentlige bygninger - framtidig
	Park/turveg - nåværende
	Park/turveg - framtidig
	Annet byggeområde - nåværende
	Annet byggeområde - framtidig
<i>Kommuneplan-Områder for særskilt bruk el</i>	
	Vannareal for alment friluftsliv
<i>Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjoner</i>	
	Vegareal - nåværende
	Vegareal - framtidig
	Fotgjengerstrøk - framtidig
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>	
	Naturområde - nåværende
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vann</i>	
	Naturområde vann - nåværende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)</i>	
	Faresone grense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Hovedveg - framtidig
	Hovedveg tunnel - framtidig
	Gang-/sykkelveg - framtidig
	Vegkryss - framtidig
	Abc
	Kommune(del)plan - påskrift

Kommuneplanens arealdel 2022-42

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 6403470

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

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

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøkløkt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

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

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

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

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

2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

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

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

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

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

- 4.1. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.
- 4.2. Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.
- 4.3. Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.
- 4.4. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttet fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

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

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

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

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

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

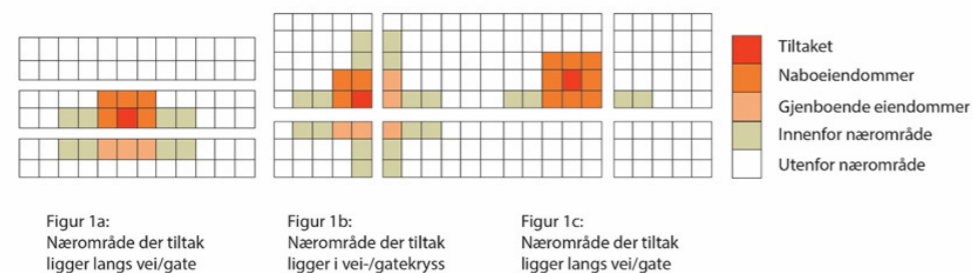
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging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

7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

7.4.3. Småhusområder

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



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

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

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

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

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

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

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

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

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

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

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

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

- 7.6.1. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder ivaretas.
- 7.6.2. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
- 7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

➤ **Barnehager:**

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

➤ **Skoler:**

- Uteareal 18-24 m² per elev

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

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

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

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

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

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

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

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

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

Retningslinje

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

10.5. Lysforurensning

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

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

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

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

11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.

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

Retningslinjer:

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

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

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

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

13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

14.1. Strand og kystsone

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

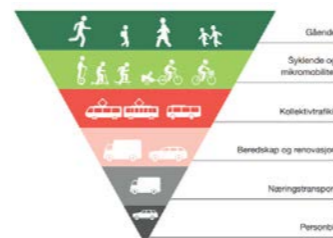
14.2 Kyststi

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

Mobilitet og parkering

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

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



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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

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

Handel og senterstruktur

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

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

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

Retningslinjer:

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

19.2. Funksjonsblanding

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

Innsigelse – unntatt rettsvirkning i påvente av innsigelse:

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

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

- Det kan stilles krav om klimabudsjett i reguleringsplaner og klimaregnskap ved tiltak for nullutslippsområdene Fornebu, Sandvika, Lysaker og Bekkestua.
- Det kan stilles krav til ombrukskartlegging av eksisterende bygningsmasse ved riving eller rehabilitering.
- I alle plansaker skal det vurderes muligheten for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid (ombygging fremfor riving), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

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

Retningslinjer:

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

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

Retningslinjer:

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

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

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA.
Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.
Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med

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

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

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

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

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

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

28.2.4. Høyder

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

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

28.2.5. Adkomst

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

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

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

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

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

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

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

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

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

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. Næringsparker

- 32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker
 - a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes

plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.

Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

- 32.1.2. For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

32.2. Næringsbebyggelse

- 32.2.1. Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, samt i sentrumsområdene knyttet til stasjoner på jernbanen og T-banen

33. Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

- 33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- 33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.
- 33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal

Retningslinje:

I LNF-områder tilstrebes at alle tiltak, også nye driftsbygninger og boliger, lokaliseres og utformes med respekt for lokal byggeskikk slik at gårdsbebyggelsens struktur og landskapets karakter opprettholdes. Nedbygging av dyrka mark bør unngås. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet; som terreng, topografi, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

- 33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m² for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m² for eiendommen.

Retningslinjer:

Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområder skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.

- 33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.
- 33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

- 33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.
- 33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

Retningslinjer:

Golfbaner bør opprettholdes som LNF/landbruksareal i alle plannivåer. I reguleringsplaner for golfbaner bør det presiseres at jordloven skal gjelde, og at vanningsanlegg skal legges dypere enn vanlig pløydedybde for å sikre at arealet enkelt kan dyrkes ved behov.

34. Ferdsl (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3)

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

- 35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.
- 35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c)

Retningslinjer:

Innenfor hensynssonen/det sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, bevares i et langsiktig perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten for framtidig matproduksjon skal være tungtveiende hensyn ved alle spørsmål om omdisponering eller deling av dyrka og dyrkbar mark.

37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)

37.1. Generelle retningslinjer

- 37.1.1. *Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivare tatt.*
- 37.1.2. *Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstyking og fragmentering av kulturlandskapene*
- 37.1.3. *I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres*

38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)

38.1. Generelle retningslinjer

- 38.1.1. *I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.*
- 38.1.2. *Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)*
- 38.1.3. *Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.*
- 38.1.4. *Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.*

39. Hensynssoner grønstruktur H540 (pbl § 11-8 c)

- 39.1.1. *Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.*
- 39.1.2. *Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.*
- 39.1.3. *Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.*

40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c)

Det bør som hovedregel ikke gjøres tiltak innenfor hensynssone naturmiljø. Særlig vekt legges på å sikre naturverdiene i området. Det bør settes av buffersoner mellom viktige naturverdier og byggetiltak. Teknisk infrastruktur slik som ledninger, kabler og transformatorstasjoner bør ikke lokaliseres innenfor hensynssone naturmiljø.

41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

- 41.1. Innenfor området angitt som flomsone (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).
- 41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.
- 41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.)

- 42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) og **sikringszone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)
- 42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt
- 42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:
 - Bading (både mennesker og dyr)
 - Fisking er ikke tillatt i Aurevann
 - Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
 - Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
 - Etterlate seg søppel
 - Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

Utfyllende beskrivelse av hva som omfattes av forbudet finnes i planbeskrivelsen.

- 42.4. Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.
- 42.5. Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.
- 42.6. Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.
- 42.7. Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.

43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b)

- 43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
- 43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen

- 43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e)

- 44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringszone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.
- 44.2. Den helhetlige planen skal sikre:
 - en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikantgrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
 - gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
 - Sammenhengende blågrønn struktur
 - Alle transportfunksjonene til veiene
- 44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende sone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.
- 44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).
- 44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer

Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.

Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området.

Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming.

For konkrete områder er det i tillegg angitt følgende føringer for videre planarbeid:

- 44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området
 - Ikke konkurrere med sentrumsområder
 - Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
 - Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
 - Bidrar til en generell kvalitetsheving av området hvor omgivelseskvaliteter vektlegges, med fokus på å unngå at området blir en barriere og at det tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser som bidrar til å knytte omkringliggende områder sammen.

BÆRUM KOMMUNE

PlanID: 200401

I medhold av §20-4 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 27.10.2010 godkjent disse bestemmelser og retningslinjer.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR SANDVIKA (Alternativ 6)

Planens formål er å tilrettelegge for en balansert og miljøvennlig byutvikling, basert på visjonene om innovasjons- og rekreasjonsbyen Sandvika. I kommunedelplanen vektlegges følgende tema:

- Tilrettelegging for næringsutvikling hovedsakelig basert på kunnskapsintensive og innovative arbeidsplasser.
- Et attraktivt og balansert bymiljø med blanding av arbeidsplasser, kulturvirksomhet, rekreasjonsmuligheter og boliger.
- Utvikling av en sammenhengende bystruktur bestående av grønnstruktur, strøkgater og torg/møteplasser.
- Bevaring av viktige kulturmiljøer og kulturminner
- God utforming av ny bebyggelse sett i forhold til det omkringliggende landskapet, det eksisterende bygningsmiljøet, bevaringsverdige kulturmiljøer/kulturminner samt eksisterende og nye byrom.
- Gode miljømessige løsninger for transport og utbygging.

Bestemmelsene og retningslinjene viser til følgende kart, som skal legges til grunn ved saksbehandling innenfor planområdet:

- Plankart: Kommunedelplan for Sandvika
- Temakart: Bystruktur (grønnstruktur og rekreasjon)
- Temakart: Kulturmiljøer og kulturminner
- Temakart: Byggehøyder
- Temakart: Transportsystem

KAP. 1 - PLANKRAV PBL § 20-4, 2.ledd a

§1.1 Plankrav

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav a, fastsettes det at i områder avsatt til utbyggingsområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 93 bokstav a, b, c, h, i og j før området inngår i reguleringsplan. Plankravet gjelder også byggeområder der eksisterende reguleringsplaner er satt ut av kraft.

Det faste planutvalget kan fravike plankravet for mindre tiltak som åpenbart ikke vil vanskeliggjøre gjennomføring av ny reguleringsplan, dersom:

Tillatt bruksareal (BRA) ikke overstiger 400 m².

- Byggehøyder, volum og byggegrenser er i tråd med vedtatt arealbruk.
- Prosjektet ikke er en etappe eller del av større utbyggingsprosjekt.
- Kommunen kan stille ytterligere vilkår for å fravike plankravet blant annet utvidet krav til dokumentasjon, nabovarsel, høring og/eller rekkefølgekrav som følger av denne planen eller kommuneplanens arealdel.

KAP. 2 - FELLESBESTEMMELSER PBL § 20-4, 2. ledd a og b

§ 2.1 Rekkefølgebestemmelser

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b, fastsettes at områder avsatt til "byggeområder" ikke kan utbygges før nødvendige tekniske anlegg og samfunnstjeneste som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, herunder gang- og sykkelvegnett, avløp, overvannshåndtering, renovasjon, fjernvarme, vei, vann og helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager og skoler m.v. er etablert eller sikret.

§ 2.2 Miljøforhold og samfunnssikkerhet

Naturskader

Ny bebyggelse skal sikres mot skade fra ras, snølast og flom. 200 års flomnivå tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 m skal legges til grunn ved dimensjonering av bygg og anlegg i og nær vassdrag. Langs sjøen skal kote 2,5 i lokale høyder være laveste tillatte byggenivå, alternativt skal det sikres mot flom fra sjøen opp til kote 2,5.

Retningslinjer

Det skal utarbeides miljøoppfølgingsprogram for alle utbyggingsprosjekter større enn 400m².

Ny utbygging skal ikke føre til at sårbare dyre- og plantearter går tapt.

Det er ikke ønskelig med friluftaktiviteter (båttrafikk eller arrangement som berører vannstrengen) i Sandviksvassdraget i perioden da fisken vandrer opp for å gyte i september og oktober.

Hele planområdet er innenfor konsesjonsområdet til Bærum Fjernvarme og ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmenettet.

§ 2.3 Estetiske retningslinjer

Sandvika skal ha et opplevelsesrikt, urbant bymiljø basert på samspill mellom viktige kulturmiljøer og god samtidsarkitektur. Ny utbygging skal bidra til god kontakt mellom bygningsmiljøet og naturmiljøet. Nye byggeområder kan ha ulikt preg, men skal enkeltvis og samlet ha høy arkitektonisk kvalitet.

Ved utvikling av nye byggeområder skal den visuelle kontakten med åsene rundt Sandvika opprettholdes fra viktige betraktningsspunkter. Ny bebyggelse skal forsterke viktige siktlinjier og bidra til gode gater og torg/møteplasser. Signalbygg skal ha en offentlig/halvoffentlig eller allmenntilgjengelig funksjon.

Sandvikselva og kantsonen skal utvikles som en sammenhengende og sammenbindende grønnstruktur og fremstå som et overordnet visuelt element i bybildet. Offentlige uterom som gater, torg og plasser skal utformes slik at de forbedrer byens lesbarhet, særlig for myke trafikanter. Uterommene skal opparbeides med god materialbruk og møblering.

Ved utbygging skal det legges stor vekt på å bevare åsprofiler, landskapsilletter og verdifull vegetasjon.

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider både i forhold til seg selv, omgivelsene, og til fjernvirkning.

Der tiltaket vil få fjernvirkninger eller lokaliseres som landemerke, skal dette omtales spesielt i redegjørelsen.

Ved byggetiltak nær kulturminne/ kulturområde skal det legges særlig vekt på helhetsvurdering. Byggetiltaket skal som hovedregel forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og underordnes kulturminnet

Ved byggetiltak på kulturminne skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter ved at særtrekk som volum og form, fasadenes proporsjoner, dør og vindusutforming samt materialvalg bevares.

All skilting og reklame skal vurderes. Skiltplan skal inngå i beskrivelse av bygningers fasader. Ved planlegging og bygging av vei og bane og andre samferdselstiltak skal byplanmessige vurderinger vektlegges. Samferdselstiltak innenfor planområdet skal tilpasses en bymessig situasjon.

Videre skal det redegjøres for hvordan tiltaket påvirker omgivelsene estetisk sett, og hvilke estetiske tilpasninger som er aktuelle.

Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

Det skal dokumenteres hvordan utbyggingsmønster og bygningsutforming sikrer et godt lokalklima, og at det brukes sunne, miljøriktige og energisparende konstruksjoner og materialer.

Arkade kan vurderes langs strøkgater, torg og møteplasser.

Ved videre detaljplanlegging skal det dokumenteres at det er gjort vurderinger i henhold til kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer.

§ 2.4 Støy

Rød sone

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) må ikke lokaliseres i områder som faller inn under rød støysone i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). For veitrafikkstøy gjelder dette arealer utsatt for støy som overskrider L_{den} 65 dB, for jernbane L_{den} 68 dB. Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter.

Sentrumssone (avviksområde) Jfr. Temakart for støy

I sentrumssonen kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå opp til L_{den} 70 dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane. Dette forutsetter imidlertid at boenhetene har en stille side og at nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

Gul sone

I områder som faller inn under gul støysone i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 for behandling av støy i arealplanlegging (for veitrafikkstøy gjelder dette arealer utsatt for støy i intervallet L_{den} 55-65 dB, for jernbane L_{den} 58-68 dB) skal det utarbeides støyfaglig utredning for alle forslag til reguleringsplan som angår ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål. Utredningen skal dokumentere nødvendige avbøtende tiltak for å tilfredsstillende anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 (tabell 2 i retningslinjen).

Retningslinjer

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn for planlegging av ny støyfølsom arealbruk (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) og for etablering av nye tiltak som vil gi støy til slike områder.

Alle planforslag for støyfølsom arealbruk i støysonene skal følges av en støyfaglig utredning med innhold i følge beskrivelsen i SFTs veileder TA-2115.

I områder der støysonekart foreligger skal disse innarbeides i arealplaner for støyfølsom bebyggelse. Ved planlegging av ny støyende virksomhet eller utvidelse av slik virksomhet skal tiltakshaver utarbeide støysonekart.

Rød sone

I henhold til bestemmelsene til planen skal det ikke oppføres nye bygninger til støyfølsomt bruksformål i rød sone.

Bruk av unntaksbestemmelsene for sentrumssone forutsetter at det utarbeides en reguleringsplan som viser nødvendige planmessige grep for å ivareta tilfredsstillende støyforhold. Som et minimum må følgende krav tilfredsstillende:

alle boenheter er gjennomgående og har minst halvparten av oppholdsrommene og ett av soverommene mot en stille fasade (støynivå under L_{den} 55 dB utenfor fasade)

alle boenheter skal ha balansert ventilasjon

dokumentasjon av at fasadetiltak, innneklima, luftkvalitet på uteoppholdsarealer og behov for kjøling og solavskjerming er tilfredsstillende

Gul sone

I områder som faller inn under gul støysone i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 for behandling av støy i arealplanlegging (for veitrafikkstøy gjelder dette

arealer utsatt for støy i intervallet L_{den} 55-65 dB, for jernbane L_{den} 58-68 dB) skal det i forslag til reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter blir gjennomgående og får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442 (tabell 2 i retningslinjen) er tilfredsstillt.

Ved avvik fra anbefalte grenseverdier i T-1442, skal det sikres at minst halvparten av oppholdsrommene og minimum 1 av soverommene i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Boenheter som får soverom eller stue på støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon, og behov for solavskjerming eller kjøling skal avklares i reguleringsplan.

Uteareal ved skoler og barnehager og utendørs oppholdsareal for bolig skal ikke ha støynivå over $L_{den} = 55$ dB fra veitrafikk eller $L_{den} 58$ dB fra jernbane, eller støynivå fra andre kilder som overstiger anbefalte grenseverdier i T-1442 (tabell 2 i retningslinjen).

§ 2.5 Parkering

Parkeringsnorm for Sandvika, vedtatt 17.11.2004, med supplerings for sykkelparkering, gjøres gjeldende for hele planområdet.

Parkeringsnorm for Sandvika			
Bilparkering	Bosatt 1)	Besøk 3)	Totalt
Bolig: 5 rom (P pr. bolig)	1,3	0,15	1,45
4 rom ”	1,1	0,15	1,25
3 rom ”	0,9	0,15	1,05
2 rom ”	0,7	0,15	0,8
1 rom ”	0,5	0,1	0,60
Hybel ”	0,4	0,1	0,50
	Ansatt 2)	Besøk 3)	Totalt
Kontor: (P pr. 1000 m2)	10	4	14
Forretning: (P pr. 1000 m2)	3	17	20
Annet	Totalt	Ansatte 2)	Besøk 3)
Beverting (pr. sitteplass)	0,15	10 %	90 %
Kino, teater (pr. sitteplass)	0,2	10 %	90 %
Kirke (pr. sitteplass)	0,1	10 %	90 %
Mosjonslokale (pr. 100 m2)	1,0	10 %	90 %
Hotell (pr. rom)	0,3	30 %	70 %
Sykkelparkering	Normtall 1)	Tilgjengelighet	
Bolig: 4 rom eller 5 rom	2,5		
3 rom	1,6		
2 rom	1,3		
Hybel eller 1 rom	1,0		
Kontor: (pr. 100 m2)	1,0		
Forretning: (pr. 100 m2)	1,0	Allment tilgjengelig	
Beverting: (pr. 100 m2)	6,0	Allment tilgjengelig	
Mosjonslokal: (pr. 100 m2)	1,0	Allment tilgjengelig	
Hotell: (pr. 100 m2)	0,5		

Tabell 1 1) Minimumskrav 2) Maksimumskrav 3) Absolutt krav. m2 = BRA

For hvert av områdene H1-H4, I1-2, ES1-ES3, og S1-S3 samt S5 skal det etableres felles parkeringsanlegg under bakken. Atkomst til parkeringsanleggene skal etableres i kortest mulig avstand fra ringveien rundt Sandvika.

Med unntak av gateparkering skal nye parkeringsplasser lokaliseres under bakken.

§ 2.6 Innfartsparkering

Ved nye utbyggingsprosjekter innenfor en avstand av 200 meter fra Sandvika stasjon, skal innfartsparkering vurderes innpasset.

KAP. 3 -BYGGEOMRÅDER PBL §§ 20-4 2.ledd b og 20-6

§ 3.1 Byggeområde

Fellesbestemmelser

Utforming av bebyggelse

Bebyggelse beliggende langs strøgsgater og torg/møteplasser skal ha publikumsrettet næringsvirksomhet, som forretninger, service og bevertning på gateplan. Innganger til publikumsrettede virksomheter skal legges til strøgsgater og torg/møteplasser. Fasader vendt mot strøgsgater og torg/møteplasser skal ha en åpen karakter. På gateplan skal det ikke tillates lukkede sokkeletasjer (f. eks. høy garasjekjeller).

Vern

Ved utbygging skal det tas særlig hensyn til verneverdige kulturminner og kulturmiljøer. Nybygg skal gis en plassering og utforming som tar hensyn til områdets verneverdige struktur og bebyggelse. Ny bebyggelse skal fortrinnsvis trappes ned mot og tilpasses verneverdig bebyggelse.

Nye tiltak skal ikke redusere områdets miljø- og verneverdi, men heller fremheve disse kvalitetene. Ved utbedring og vedlikehold skal opprinnelige og eldre bygningsdeler i størst mulig grad bevares og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal ivaretas ved all utbygging innenfor planområdet. Dette innebærer at de fysiske omgivelser (bygninger, anlegg, uteområder, gangveier, rekreasjonsområder, offentlig rom og kollektivtransport) skal kunne brukes av så stor del av befolkningen som mulig. Det skal foreligge en dokumentasjon for hvordan hensynet til universell utforming er ivaretatt i forbindelse med alle planforslag, uavhengig av plantype.

§ 3.2 Annet byggeområde (områder med allsidig bybebyggelse)

Fellesbestemmelser

Uteoppholdsarealer

Minimum 50 % av uteoppholdsarealer (MUA) skal ligge på bakken.

Uteoppholdsarealer skal være egnet til lek, opphold og rekreasjon, og lokaliseres slik at de i størst mulig grad kan brukes av alle.

Uteoppholdsarealer på bakkeplan skal planlegges slik at flere aldersgrupper kan benytte seg av uterommene.

Ved utbygging til boligformål skal det opparbeides lekeplass i områdene. Krav til lekeplass fastsettes i områdeplan/ detaljplan.

Uteoppholdsarealer skal plasseres og opparbeides med sikte på best mulig utnyttelse av solforhold og lokalklima, og være skjermet mot vind. Privat areal og deler av fellesareal skal skjermes mot innsyn.

Minimum 50 % av uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys kl.15 ved jevndøgn.

Uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med boligene.

Byggehøyder

I forbindelse med detaljplanlegging skal det sikres variasjon i byggehøydene innenfor rammene gitt i bestemmelsene og i temakart for byggehøyder.

Øverste etasje mot strøkgater og torg/møteplasser skal som hovedregel være tilbaketrasket. De skal fortrinnsvis utformes slik at de ikke synes fra gateplan.

Videre planlegging

I forbindelse med detaljplanlegging skal det redegjøres for hvordan kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer er fulgt opp.

Områdene S1-S5 (Sandvika sentrum)

Områdenes bruk

Områdene skal bygges ut med blandede formål, herunder kontor, bolig, forretning, bevertning, service, kulturformål, offentlige og allmennyttige formål samt parkering.

Uteopphold

Minste uteoppholdsareal pr. bolig (MUA) skal være minst 25 kvm pr. boenhet.

Retningslinjer for boligandel

Det skal tilrettelegges for boliger i områdene, men samlet boligandel skal ikke overskride 25 % av det totale bruksarealet innenfor områdene.

Retningslinjer for bevaring

Tinghuset (Malmskriverveien 2) og Brambanigården/Budstikkagården skal bevares.

Retningslinjer for byggehøyder

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor område S1 skal være kote +36. Bebyggelsen som kan ha maksimalt gesims/mønehøyde skal lokaliseres langs Anton Walles vei, jf. Temakart for byggehøyder. Maksimalt 15 % av bygningsmassen kan ha gesims/mønehøyde på kote +36.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor område S2 skal være kote +38.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor område S3 skal være kote +32.

Mot Rådmann Halmrasts vei skal maksimal gesimshøyde og mønehøyde være kote +24.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor område S4 skal være kote +36.

Høyere byggehøyder kan vurderes dersom bygget har en publikumsrettet hovedfunksjon, og gir klare byutviklingsmessige gevinster for Sandvika.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor område S5 skal være som eksisterende bebyggelse, kote +27.

Retningslinjer for videre planlegging

Det skal lages en samlet områderegulering som minimum omfatter områdene S1, S2, S3 og friområdet F4, tilstøtende trafikkarealer samt felles parkeringsanlegg.

I forbindelse med reguleringsplaner innenfor områdene S1-S5 skal det legges til rette for bruk av urbant jordskifte

Bestemmelser om rekkefølge

Før brukstillatelse kan gis innenfor områdene S1-S3 skal opparbeiding av tilstøtende trafikkarealer samt opparbeiding av Rådhusparken F4 og nytt parkeringsanlegg under Rådhusparken være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor område S4 skal opparbeiding av tilstøtende trafikkarealer samt opparbeiding av friområde F18 være ferdigstilt.

Forholdet til andre regulerings- og bebyggelsesplaner

Innenfor områdene S1-5 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

Innen område S 1:

R 1992 – 006	Øvre Torg Sandvika 7/53 omreg.	Vedtatt 12.11.1992
R 1967 – 163	Sandvika sentrum	Vedtatt 24.02.1976
R 1994 – 024	Finstadkvartalet	Vedtatt 29.03.2000
R 1979 – 050	Sandvika vest	Vedtatt 21.10.1987
R 1990 – 010	Sandvika øst	Vedtatt 13.12.1991

Innen område S 2:

R 1967 – 163	Sandvika sentrum	Vedtatt 11.12.1976
R 1998 – 029	Nytt dobbeltspor Sandvika – Lars Jongs vei	Vedtatt 15.12.2000

Innen område S 3:

R 1967 – 163	Sandvika sentrum	Vedtatt 11.12.1976
R 1992 – 006	Øvre Torg Sandvika 7/53 omreg.	Vedtatt 12.11.1992
R 1986 -005	Sandvika Nord	Vedtatt 19.04.1989

Innen område S 4:

R 1967 – 163	Sandvika sentrum	Vedtatt 11.12.1976
R 1998 – 029	Nytt dobbeltspor Sandvika – Lars Jongs vei	Vedtatt 15.12.2000

Innen område S 5:

R 2001 -037	Gamle Drammensvei, Sandvika - Høvik	Vedtatt 21.06.2006
-------------	-------------------------------------	--------------------

Område LT1 (Leif Tronstads plass)

Områdets bruk

Området skal bygges ut med blandede formål, herunder kontor, forretning, bevertning, service, offentlige og allmennyttige formål samt parkering.

Retningslinjer for byggehøyder

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor område LT1 skal være kote +23.

Et høyhus med gesimshøyde og mønehøyde på inntil kote + 45 kan vurderes oppført innenfor området. En forutsetning er at det avholdes en bredt anlagt arkitektkonkurranse om utbyggingen. Høyhuset forutsettes å ha svært høy arkitektonisk standard.

Bestemmelser om rekkefølge

Før området LT1 kan bygges ut skal friområdet F16 være ferdig etablert.

Områdene ES1-ES3 og L1 (Elias Smiths vei, Løkketangen)

Områdenes bruk

Områdene skal bygges ut med blandede formål, herunder boliger, kontor, forretning, bevertning, service, offentlige og allmenntilgjengelige formål samt parkering.

Det skal legges til rette for lokal handel i områdene. Det tillates ikke kjøpesenter større enn 3000m².

Uteopphold

Minste uteoppholdsareal pr. bolig (MUA) skal være minst 35 kvm pr. boenhet.

Retningslinjer for arealbruk

Områdene ES1-ES3 skal i hovedsak utvikles til næringsformål, der minimum 50 % av bruksarealet skal være kontor. Det skal også tilrettelegges for boliger i området.

Retningslinjer for bevaring

Bygningene i Elias Smiths vei 13, 18, 20, 25, 26, 27, 29, 31 skal bevares.

Retningslinjer for byggehøyder

Innenfor område ES1 skal ny bebyggelse langs jernbanelinjen ha variasjon i byggehøydene.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor områdene ES1-ES3 skal være kote +32.

Maksimalt 25 % av denne bebyggelsen kan ha gesimshøyde og mønehøyde på kote + 32.

For område L1 skal maksimal gesimshøyde og mønehøyde være kote +22. Maksimalt 25 % av bebyggelsen kan ha gesimshøyde og mønehøyde på kote +22.

Retningslinjer for videre planlegging

Det skal lages en samlet områderegulering som minimum omfatter områdene ES1-ES2, tilstøtende trafikkarealer, friområdene F9 og F12 samt felles parkeringsanlegg.

I forbindelse med områdeplanen innenfor områdene ES1-ES3 skal det legges til rette for bruk av urbant jordskifte.

Bestemmelser om rekkefølge

Før brukstillatelse kan gis innenfor områdene ES1-ES3 og L1 skal opparbeiding av tilstøtende strøgsgater, torg og møteplasser være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor område ES3 skal opparbeiding av friområde F9 være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor områdene ES1 og ES2 skal opparbeiding av friområde F12 være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor område L1 skal opparbeiding av friområdene F14 og F15 være ferdigstilt.

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner

Innenfor områdene ES1-3 og L1 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

Innen område ES1		
R 1980 – 022	Birkheim E68	Vedtatt 19.05.1981
ES 1 og ES 2		
R 1979 – 050	Sandvika vest	Vedtatt 21.10.1987
R 1998 – 029	Nytt dobbeltspor	Vedtatt 15.12.2000
Innen område ES3		
R 1986 – 009	Limtomta	Vedtatt 19.11.1986
R 1979 – 022	Hamang	Vedtatt 10.10.1984
R 1979 – 050	Sandvika vest	Vedtatt 21.10.1987
Innen område L1		
R 1986 – 005	Sandvika nord	Vedtatt 19.04.1989
R 1991 – 001	Løkketangen og Sandvika vest	Vedtatt 20.11.1991

Område I1-I2 (Industriveien)

Områdenes bruk

Området skal bygges ut med blandede formål, herunder kontor, bolig, forretning, bevertning, service, offentlige og allmenntilgjengelige formål samt parkering.

Det skal legges til rette for lokal handel i områdene. Kjøpesenter over 3000m² tillates ikke.

Uteopphold

Minste uteoppholdsareal pr. bolig (MUA) skal være minst 35 m² pr. boenhet.

Retningslinjer for arealbruk

Områdene I1 – I2 skal i hovedsak utvikles til næringsformål, der minimum 50 % av bruksarealet skal være kontor. Det skal også tilrettelegges for boliger i området.

Høyspentledning som går gjennom området I1 må fjernes før områdene I1 og I2 kan bygges ut.

Retningslinjer for bevaring

Bygningene i Industriveien 3, 5, 7, 8, 19 og deler av 20 skal bevares.

Retningslinjer for byggehøyder

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor område I1 skal være kote +38. Maksimalt 10 % av bebyggelsen innenfor området kan ha gesimshøyde og mønehøyde på kote +38.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor området I2 skal være kote + 32.

Retningslinjer for videre planlegging

Det skal lages en samlet områderegulering som minimum omfatter områdene I1 og I2, tilstøtende trafikkarealer samt friområdene F6 og F7. Reguleringsplanen skal også omfatte miljøtunnel under områdene I1 og I2 samt felles parkeringsanlegg.

I forbindelse med områdeplanen innenfor områdene I1 og I2 skal det legges til rette for bruk av urbant jordskifte

Bestemmelser om rekkefølge

Før brukstillatelse for boliger kan gis innenfor område I1 skal opparbeiding av ny E16 i tunnel under Sandvika være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor område I1 og I2 skal opparbeiding av miljøtunnel, tilstøtende trafikkområder, herunder strøkgater, torg og møteplasser, samt felles parkeringsanlegg være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor område I1 skal opparbeiding av friområdene F6 og F7 være ferdigstilt.

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner

Innenfor områdene I1-2 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

Innen område I1		
R 1980 – 022	Birkheim E68	Vedtatt 19.05.1981
Innen område I1 og I2		
R 1979 – 022	Hamang	Vedtatt 10.10.1984
R 1975 -007	Jong Østre/Bjørnegård	Vedtatt 27.09.1979
R 1998 – 029	Nytt dobbeltspor	Vedtatt 15.12.2000

Område H1-H4 (Hamang)

Områdenes bruk

Områdene skal bygges ut med blandede formål, herunder kontor, bolig, forretning, bevertning, service, offentlige og allmenntilgjenge formål.

Det skal legges til rette for lokal handel i området. Kjøpesenter over 3000m² tillates ikke.

Uteopphold

Minste uteoppholdsareal pr. bolig (MUA) skal være minst 35 m² pr. boenhet.

Retningslinjer for arealbruk

Områdene H1-H3 skal i hovedsak utvikles til næringsformål, der minimum 50 % av bruksarealet skal være kontor. Det skal også tilrettelegges for boliger i området. Området H4 skal i hovedsak utvikles til boligformål, der minimum 50 % av bruksarealet skal være boliger.

Høyspentledning som går gjennom området I1 må fjernes før områdene H1-H4 kan bygges ut.

Retningslinjer for bevaring

Bygningene i tilknytning til Hamang papirfabrikk (Hamangskogen 19, Eyvind Lyches vei 7A – 7B, 19A-19C, 17, 15, 13A-13B, 11A-11B, 9A-C og 6; Deler av Gårdsnummer 82 og bruksnummer 1, 3, 13, 26, 27, 54) skal bevares.

Retningslinjer for byggehøyder

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor område H1 skal være kote + 29.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor område H2 skal være kote + 26.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor område H4 skal være kote + 26.

Retningslinjer for videre planlegging

Det skal lages en samlet områderegulering som minimum omfatter områdene H1, H2, H3 og H4, tilstøtende trafikkarealer, friområdene F1, F2, F3 og F26 samt felles parkeringsanlegg.

I forbindelse med reguleringsplaner innenfor områdene H1, H2, H3 og H4 skal det legges til rette for bruk av urbant jordskifte

Bestemmelser om rekkefølge

Før brukstillatelse for boliger kan gis innenfor område H1 skal ny E-16 i tunnel under Sandvika være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor områdene H1-H4 skal opparbeiding av tilstøtende trafikkområder, herunder strøkgater, torg og møteplasser være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor områdene H1-H4 skal felles parkeringsanlegg være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor områdene H3 og H4 skal opparbeiding av friområde F1 med tilhørende broforbindelse til parken på Kjørbotangen være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor område H2 skal opparbeiding av friområde F2 være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor område H1 skal opparbeiding av friområde F3 være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor områdene H1 og H3 skal opparbeiding av friområde F26 være ferdigstilt.

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner

Innenfor områdene H1-4 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

Innen område H1-H4		
R 1979 – 022	Hamang	Vedtatt 10.10.1984
Innen område H2-H3		
R 1985 -011	Hamang, endring Fabrikkområdet	Vedtatt 28.11.1985

Område BS1 (Bjørnegårdsvingen)

Områdets bruk

Området skal bygges ut med blandet formål, bolig og barnehage (offentlig område). På bakkeplan skal det ikke tillates lukkede sokkeletasjer (f. eks. høy garasjekjeller).

Uteopphold

Minste uteoppholdsareal pr. bolig (MUA) skal være minst 35 m² pr. boenhet.

Retningslinjer for byggehøyder

Maksimal gesimshøyde innenfor området skal være kote +35.

Retningslinjer for videre planlegging

Det skal lages en samlet reguleringsplan som minimum omfatter områdene BS1 og F25, samt tilstøtende trafikkarealer.

Bestemmelser om rekkefølge

Før brukstillatelse kan gis innenfor område BS1 skal opparbeiding av tilstøtende trafikkarealer være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor område BS1 skal ferdigstillelse av friområde F25 være ferdigstilt.

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner

Innenfor området BS1 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

R 1979 – 022	Hamang	Vedtatt 10.10.1984
R 1986 -007	Hamang, omregulering	Vedtatt 02.01.1987

Område J1-J3 (Jongsåsveien)

Områdenes bruk

Områdene J1 og J3 skal bygges ut med blandet formål; bolig, forretning, bevertning og kontor.

Området J2 skal bygges ut med kontor, service.

Det skal legges til rette for lokal handel i områdene. Det tillates ikke kjøpesenter over 3000m2.

Uteopphold

Minste uteoppholdsareal pr. bolig (MUA) skal være minst 35 m2 pr. boenhet.

Retningslinjer for byggehøyder

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor områdene J1 skal være kote +30.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor området J2 skal være kote +32.

Bestemmelser om rekkefølge

Før brukstillatelse kan gis innenfor områdene J1 og J2 skal opparbeiding av tilstøtende trafikkområder, herunder strøgsgater, torg og møteplasser være ferdigstilt.

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner

Innenfor områdene J1 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

Innen område J1		
R 1988 – 003	Jongsåsveien, søndre del	Vedtatt 22.06.1988

Område KJ1(Kjørbo)

Områdets bruk

Området skal bygges ut med blandede formål, herunder kontor, bevertning, kulturelle formål, offentlige og allmenntilretteleggende formål.

Retningslinjer for arealbruk

Området skal bidra til å aktivisere promenaden langs Sandvikselva og Kjørbo parken.

Retningslinjer for byggehøyder

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor området skal være kote +20.

Bestemmelser om rekkefølge

Før brukstillatelse kan gis innenfor område KJ1 skal torg/møteplass i området være ferdigstilt.

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner

Innenfor området KJ1 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

R 1975 -012	Kjørbo	Vedtatt 06.08.1979
-------------	--------	--------------------

Område SK1 (Skytterdalen)

Områdets bruk

Området SK1 skal bygges ut med formål kontor, service

Retningslinjer for byggehøyder

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor området skal være kote +22.

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner

Innenfor området SK1 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

R 1981 -002	Skytterdalen	Vedtatt 19.04.1989
-------------	--------------	--------------------

§ 3.3 Offentlig bebyggelse

O1 Industriveien

Områdets bruk

Skole, nærmiljøanlegg, idrettshall, barnehage

Retningslinjer for arealbruk

Ved regulering skal det legges til grunn at området på nordsiden av Slepndveien kan benyttes til uteareal for skolen og gis en enkel tilrettelegging for skolens uteaktiviteter. Større tekniske inngrep skal ikke forekomme.

Planskilt kryssing av Slepndveien i form av et lokk eller lignende kan etableres dersom kryssingen underordnes kulturlandskapet og kulturmiljøet på Bjørnegård. Etablering av skolebygninger og -anlegg i området på nordsiden av den eksisterende Slepndveien kan kun tillates dersom Slepndveien legges om og skoleanlegget samles på sørsiden av veien.

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner

Innenfor området O1 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

R 1979 – 042	Jong vestre/Emma Hjort Syd	Vedtatt 28.07.1982
R 1979 – 022	Hamang	Vedtatt 10.10.1984
R 1975 – 007	Jong østre/Bjørnegård	Vedtatt 27.09.1979
R 1998 – 029	Nytt dobbeltspor Sandvika – Lars Jongs vei	Vedtatt 15.12.2000

O2 Jongsåsveien:

Områdets bruk

Offentlig formål, herunder pleieinstitusjon, barnehage

O3 Elias Smiths vei

Områdets bruk

Menighetshus

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner

Innenfor området O-3 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

R 1979 – 022	Hamang	Vedtatt 10.10.1984
--------------	--------	--------------------

§ 3.4 Friområder

Friområder

På Kadettangen (friområdene F21 og F22) skal det utvikles et allment tilgjengelig rekreasjons- og aktivitetsområde. Idrettens anlegg opprettholdes og kan utvikles/moderniseres innenfor dagens arealbegrensning.

Friområdene Kjørbokollen F24, Hamangletta F1 og Rådhusparken F4 skal opparbeides parkmessig.

Parkområdet på Hamangletta F1 skal kobles til eksisterende park på Kjørbotangen med broforbindelse.

Innenfor nye friområder Kjørbo F23 og Kjørbotangen F8, eller i tilstøtende eksisterende friområder, kan en mindre del av området avsettes til hundelufting.

I friområder tillates ikke oppført bygg eller anlegg som hindrer områdenes bruk som rekreasjons- og friluftsområde.

Friområdene skal opparbeides etter plan som viser høy kvalitet i utforming, belysning, møbler og beplantning m.m.

Kantsone (Vannressursloven § 11)

Der elvebredden ikke skal ha et urbant preg, skal det legges til rette for kantsone på begge sider av Sandvikselva. Kantsonen skal ha stedefeng vegetasjon. I friområdene utenfor kantsonen kan det etableres turveier og park.

I friområdene F1-F3 og F6, F7 skal det opprettes kantsone med minimumsbredde 4 meter, jf. Vannressursloven § 11.

I friområde F13 skal det opprettes kantsone med minimumsbredde 2 meter, jf. Vannressursloven § 11.

I øvrige nye friområder skal eksisterende kantsone bevares. Der det er mulig og kantsonen er mindre enn 4 meter skal den utvides til 4 meter.

Turveier

Det skal etableres nye turveier innenfor friområdene F1-F3, F5-F7, F9, F11, F12, F14-F22, F24, F25 og F26. Turveisystemet er vist i temakart for bystruktur (grønnstruktur og rekreasjon).

Ved etablering av turveier langs elvebredden og ved kryssing av vassdraget skal eventuell belysning utformes slik at hensynet til fisken i elven ivaretas. Ved utforming av belysning skal fiskefaglig rådgivning innhentes.

Turveiene med tilstøtende arealer skal etableres etter plan som viser høy kvalitet i utforming, belysning, møbler og beplantning m.m.

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner

Innenfor friområdene F1-F12, F15, F19-F21 og F23-F26 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk

R 1979 – 022	Hamang	Vedtatt 10.10.1984
R 1985 -011	Hamang, endring Fabrikkområdet	Vedtatt 28.11.1985
R 1986 – 007	Hamang, omregulering	Vedtatt 02.01.1987
R 1986 – 005	Sandvika Nord	Vedtatt 19.04.1989
R 1990 – 010	Sandvika Øst	Vedtatt 13.12.1991
R 1979 -050	Sandvika Vest	Vedtatt 21.10.1987
R 1986 – 009	Limtomten	Vedtatt 19.11.1986
R 1980 – 008	Kadettangen	Vedtatt 24.05.1989

§ 3.5 Trafikkområder

Strøksgater

Strøksgatene skal tilrettelegges særskilt for myke trafikanters ferdsel og opphold, og fungere som handlegater og opplevelsesstrøk. Strøksgatene skal være viktige sammenbindende ferdselsårer til fots. I strøksgatene kan det gjennomføres trafikkreduserende tiltak.

Strøksgatene med tilstøtende arealer skal opparbeides etter plan som viser høy kvalitet i utforming, belysning, møbler og beplantning m.m.

Torg og møteplasser

Det skal etableres torg/møteplass innenfor hvert av delområdene H1-H4, I1-I2, ES1-ES3, J1, J3 og KJ1, i henhold til temakart for bystruktur.

Torg og møteplasser skal være allment tilgjengelige og ha rolle som møteplass for hele eller deler av befolkningen og brukerne av Sandvika.

Torg og møteplasser skal opparbeides etter plan som viser høy kvalitet i utforming, gatebelegg, belysning, møbler og beplantning m.m.

Lokal kulturminnerapport



Eiendom	3201 82/7		
Utskriftsdato	11.11.2024	Antall datasett	6

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

3 Berørte datasett

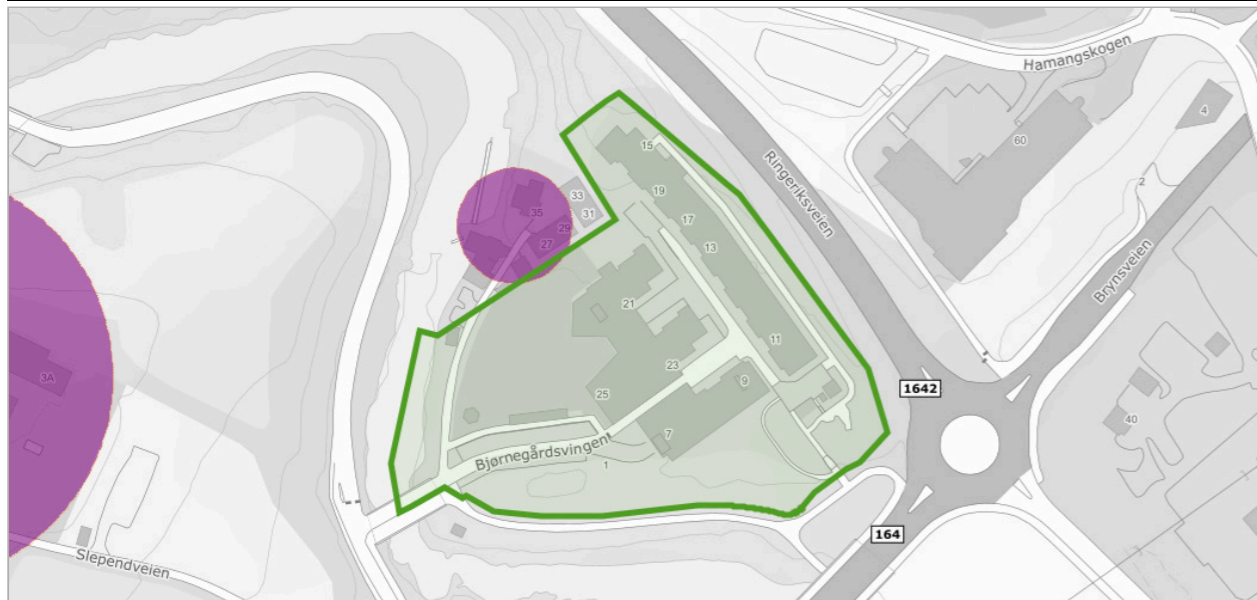
- 📍 Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- 📍 Kulturminner - lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune
- 📍 Kulturminner - SEFRAK

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 📍 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 📍 Kulturminner - Fredete bygninger
- 📍 Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

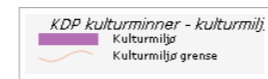
Kilde	Bærum kommune	Versjon	21.10.2024
-------	---------------	---------	------------



Om datasettet

Kulturmiljøer i Bærum kommune

Tegnforklaring

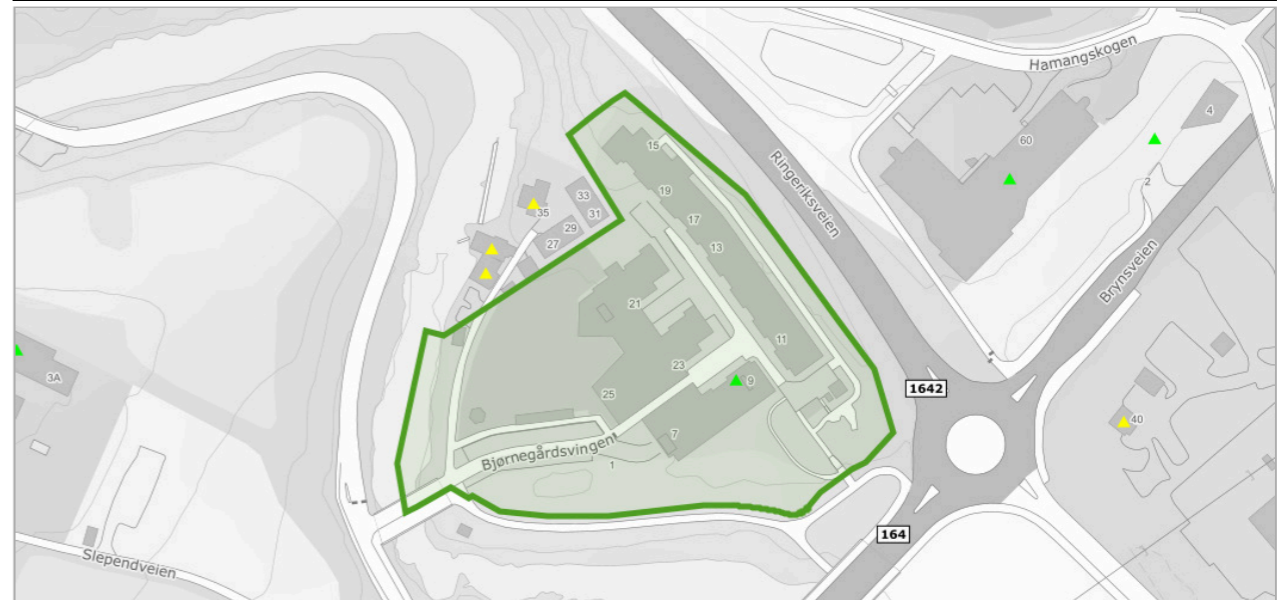


Kulturmiljø

Eiendom	Beskrivelse	Informasjon	Navn
-	ALBERT OLSENS SMIE OG LÅSVERKSTED	ALBERT OLSENS SMIE OG LÅSVERKSTED	-

Kulturminner - SEFRAK

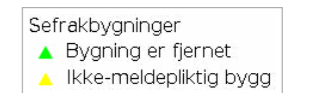
Kilde	Riksantikvaren	Versjon	10.11.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

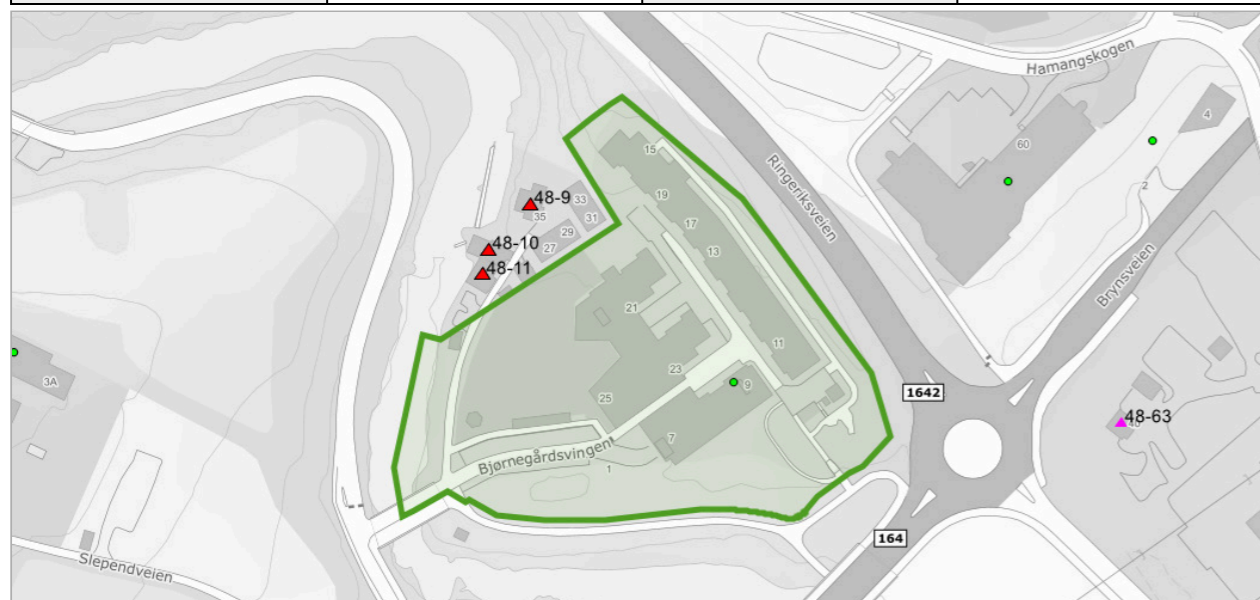


Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0219-0048-057	STABBUR, FRIDHEIM/BJØRNEGÅRDSVINGEN 1, "GULLBY", ØDE-HAMANG, SANDVIKA.	Ruin eller fjernet objekt

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	29.10.2024
-------	---------------	---------	------------



Tegnforklaring

Registrert kulturminne	Fjernet/Brent/Ruin
▲bc	Registrert kulturminne
▲bc	Vernet kulturminne (SPBL)

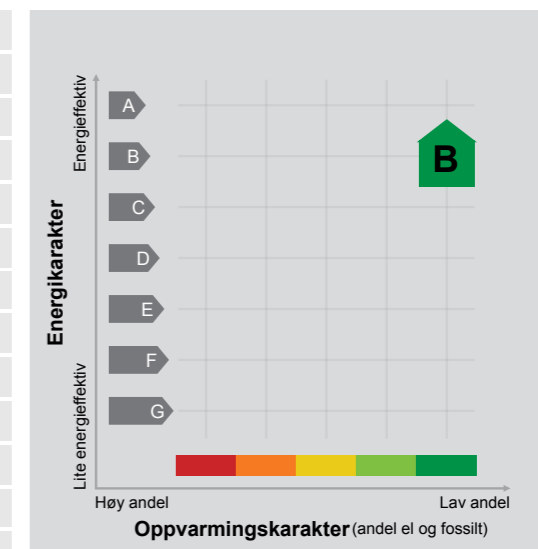
SEFRAK

Registrert dato	Bygningsnr	Lokalitetsnavn	Verneverdi	Merknader
20210511	17376497	STABBUR, FRIDHEIM/BJØRNEGÅRDSSVINGEN 1, "GULLBY", ØDE-HAMANG, SANDVIKA.	Ikke vurdert	-



ENERGIATTEST

Adresse	Bjørnegårdsvingen 11
Postnummer	1338
Sted	SANDVIKA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	82
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	69
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300642542
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2024-49450
Dato	12.11.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Bjørnegårdsvingen 11	300642542	H0403	69	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2018

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2010

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	13 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m ²
Oppvarmet BRA	48 m ²
Totalt BRA	48 m ²
Oppvarmet luftvolum	124 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	232,0 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,75 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,26
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,74
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.9.2018

Hensvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.01
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**Netto energibudsjett**

Romoppvarming	14,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	9,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,6 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	93,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 646 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	97,81 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 723 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	97,81 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 646 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 247 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 399 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 646 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28,9 %
--------------------------------------	--------

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00002381	11.11.2024	925dddbc-3a2b-4539-8 b1d-37ab38fbe2d6

Om dokumentet

Ident
2021/835588/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

ing til tinglysing

Løpnummer for forretning: 613289167
Vedlegg: Ja

ksjonering i matrikkelen
ukstille: Reseksjonering

nglysing

Navn
GEODATA

Adresse
Postboks 700, 1304 SANDVIKA

forretning

Navn
BJØRNEGÅRDSSVINGEN 11 - 13 ANS

Bruksenhe
Adresse
Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

matrikkelenhet(er)

Bnr
7

ng er hjemlet i Matrikelloven § 24

Doknr: 835588 Tinglyst: 07.07.2021
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

Kopi

Dok: 546 1154

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvierten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Bærum	Postboks 700, 1304 Sandneska	Inghild d. Andersen

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
BJØRNEGÅRDSVINGEN 11-13 ANS	991 156 844		22 86 82 74
Adresse	Postnummer	Poststed	
PB 6666 ST OLAVS Plass	0129	OSLO	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3024	BÆRUM	82	7	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
		Se vedlegg	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			

Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
130	N	4	
143	N	4	
		SE VEDLEGG	

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
<input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
<input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

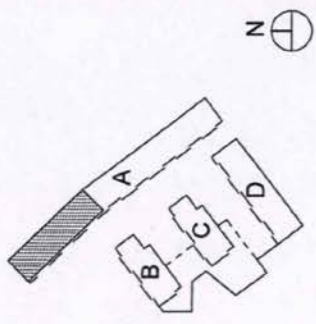
9. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenheter og bruken av de enkelte rommene.
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g) Samtykke fra bank/panthaver
h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger
<input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Oslo 15/3-21		FOR BJØRNEGÅRDSVINGEN 15 SIGVEG STRAY
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Bjørnegårdsvingen

LOKALISERINGSFIGUR:



REV	DATE	BESKRIVELSE	SIGN	KONT
2	24.09.2020	Seksjoneringstegninger	MB	FB
1	21.08.2020	Seksjoneringstegninger	EL	MB

ARKITEKT: **PYRVIK**
ARKITEKTER

TOTALENTREPRENØR: VEDAL ENTR.

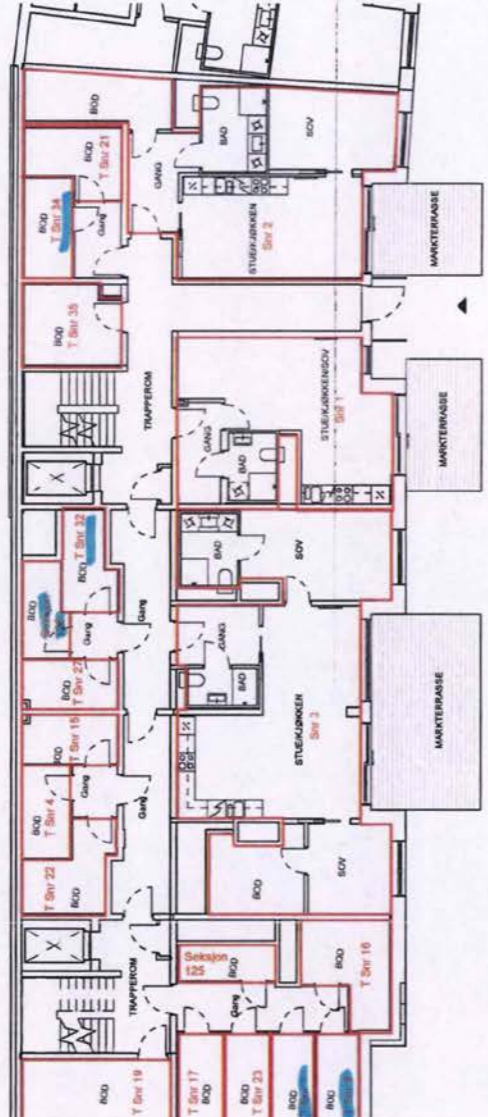
TILTAKSHAVER: OBOS

Proj.nr.: 280204
BS 11-13
G.nr. / B.nr.: 82/7
PROSJ. ADR.: Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

ETTER RESEKSJONERING

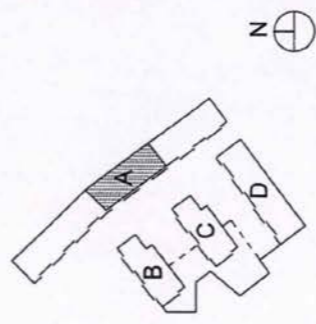
INNHOLD:
Plan 01 - Bygg A del 1

DATE: 21.08.2020 MAL: 1:225 ARK: A4
FAG [BYGG] [OPP] [TEGN] [ETG] [LN] [R] [FASE] [STATUS] [REV] [NR]
A-A-00-SE-01-01 A- A -2



Bjørnegårdsvingen

LOKALISERINGSFIGUR:



REV	DATE	BESKRIVELSE	SIGN	KONT
2	24.09.2020	Seksjoneringstegninger	MB	FB
1	21.08.2020	Seksjoneringstegninger	EL	MB

ARKITEKT: **PYRVIK**
ARKITEKTER

TOTALENTREPRENØR: VEDAL ENTR.

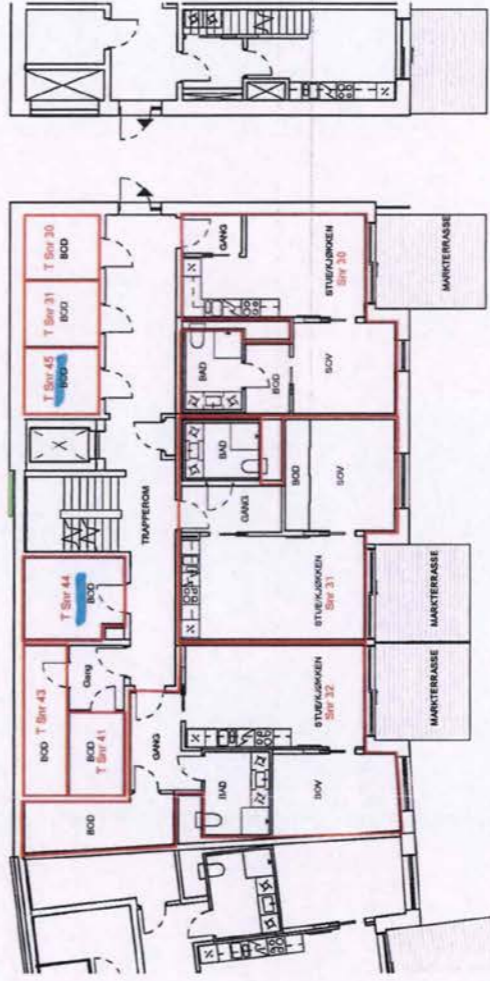
TILTAKSHAVER: OBOS

Proj.nr.: 280204
BS 11-13
G.nr. / B.nr.: 82/7
PROSJ. ADR.: Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

ETTER RESEKSJONERING

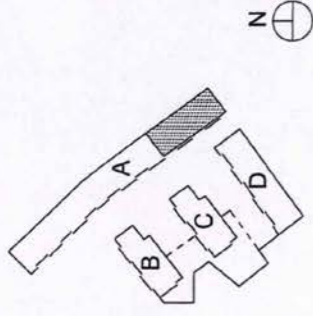
INNHOLD:
Plan 01 - Bygg A del 2

DATE: 21.08.2020 MAL: 1:225 ARK: A4
FAG [BYGG] [OPP] [TEGN] [ETG] [LN] [R] [FASE] [STATUS] [REV] [NR]
A-A-00-SE-01-02 A- A -2



Bjørnegårdsvingen

LOKALISERINGSFIGUR:



REV	DATE	BESKRIVELSE	SIGN	KONT
2	24.09.2020	Søkningsutkastninger	MB	FB
1	21.08.2020	Søkningsutkastninger	EL	MB

ARKTEKT: **DYRVIK**
ARKITEKTER

TOTALENTREPRENØR: **VEDAL ENTR.**

TILTAKSHAVER: **OBOS**

Prosj.nr.: 280204
BS 11-13

G.nr. / B.nr.: 827
PROSJ. ADR.:
Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

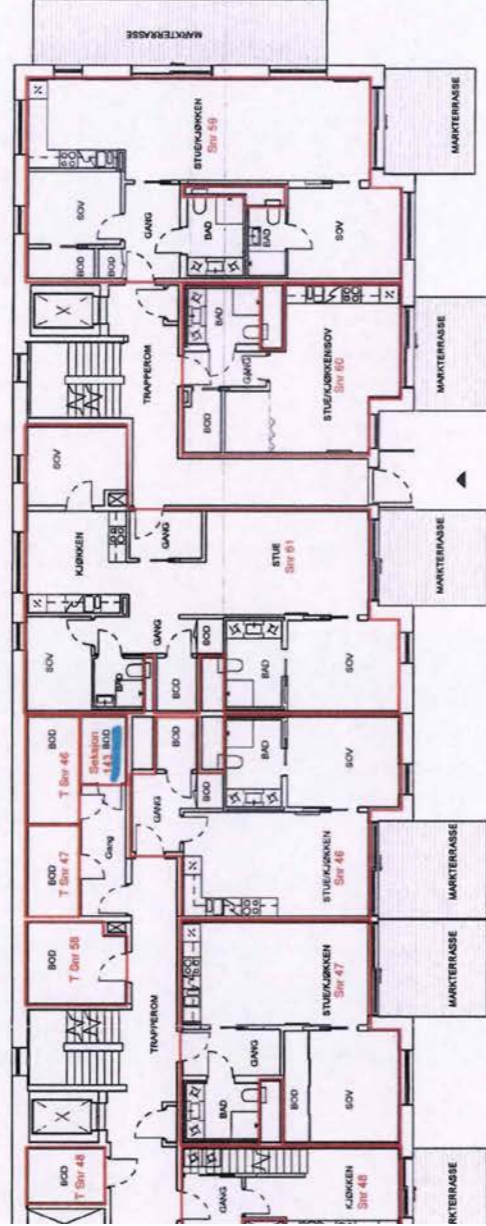
ETTER RESEKSJONERING

INNHOLD:

Plan 01 - Bygg A del 3

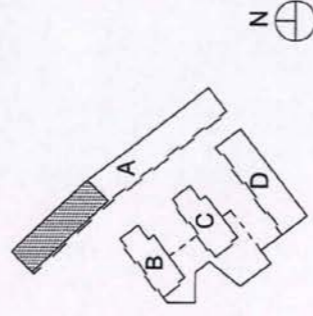
DATE: 21.08.2020 MAL: 1:225 ARK: A4

FAG (BYGG|OPP|TEGN|ETG|L|NR|FASE|STATUS|REV, NR
A-A-00-SE-01-03 A- A -2



Bjørnegårdsvingen

LOKALISERINGSFIGUR:



REV	DATE	BESKRIVELSE	SIGN	KONT
2	24.09.2020	Søkningsutkastninger	MB	FB
1	21.08.2020	Søkningsutkastninger	EL	MB

ARKTEKT: **DYRVIK**
ARKITEKTER

TOTALENTREPRENØR: **VEDAL ENTR.**

TILTAKSHAVER: **OBOS**

Prosj.nr.: 280204

BS 11-13

G.nr. / B.nr.: 827
PROSJ. ADR.:
Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

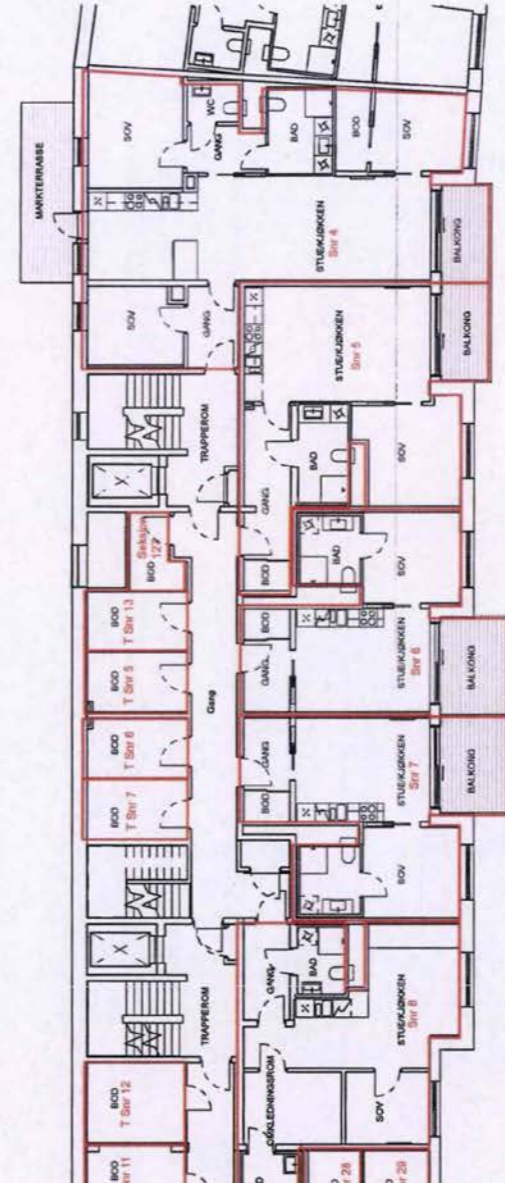
ETTER RESEKSJONERING

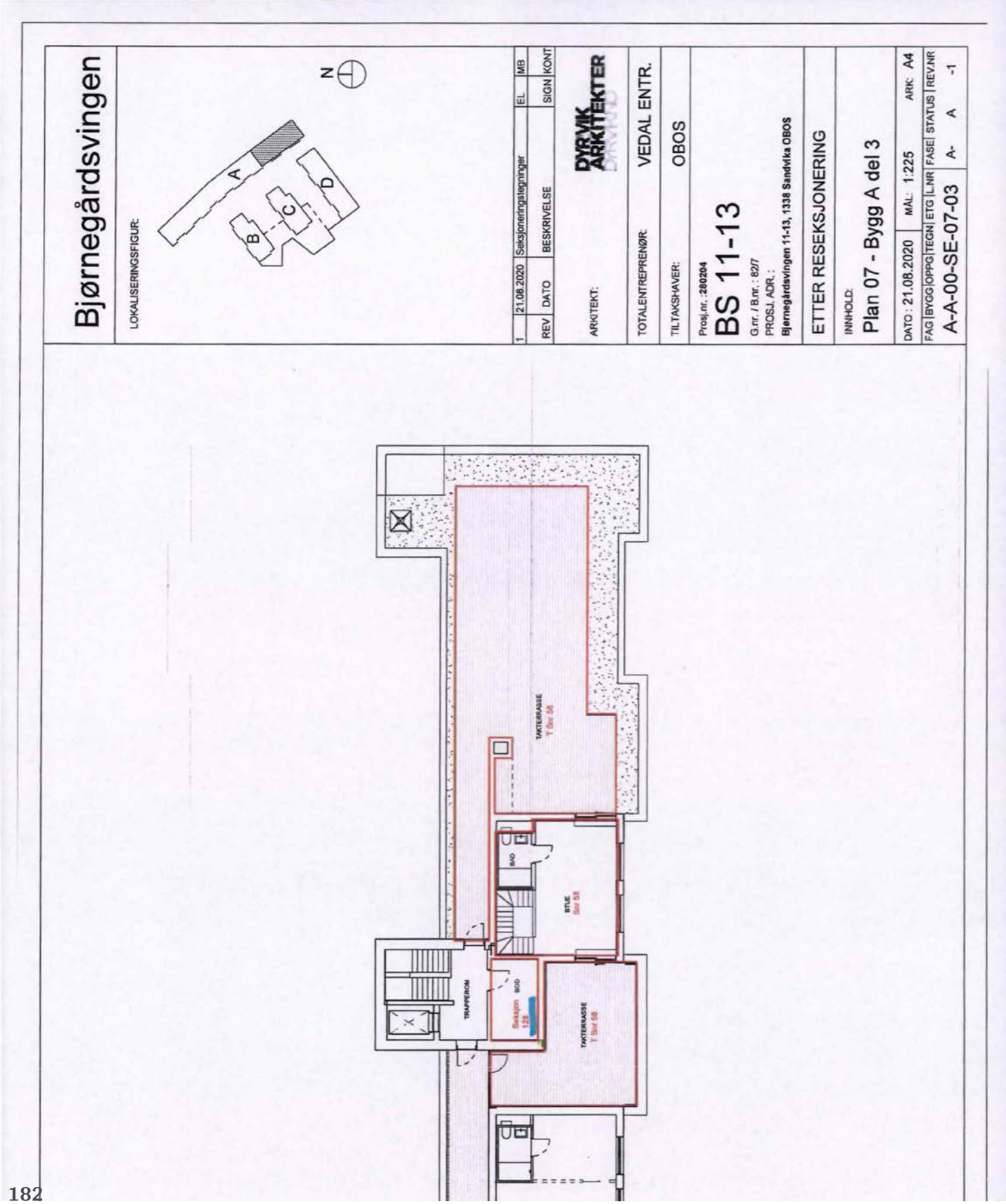
INNHOLD:

Plan 02 - Bygg A del 1

DATE: 21.08.2020 MAL: 1:225 ARK: A4

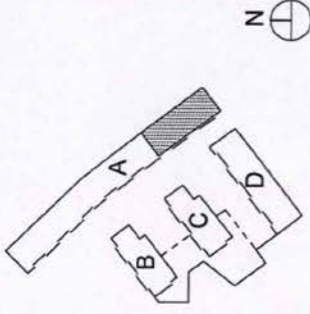
FAG (BYGG|OPP|TEGN|ETG|L|NR|FASE|STATUS|REV, NR
A-A-00-SE-02-01 A- A -2





Bjørnegårdsvingen

LOKALISERINGSFIGUR:



REV	DATE	BESKRIVELSE	EL	MB
1	21.08.2020	Seksjoneringstegninger		

ARKITEKT: **DYRVIK ARKITEKTER**

TOTALENTREPRENØR: **VEDAL ENTR.**

TILTAKSHAVER: **OBOS**

Proj.nr.: 280204
BS 11-13

G.nr. / B.nr.: 827
PROSJ. ADR.:
Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

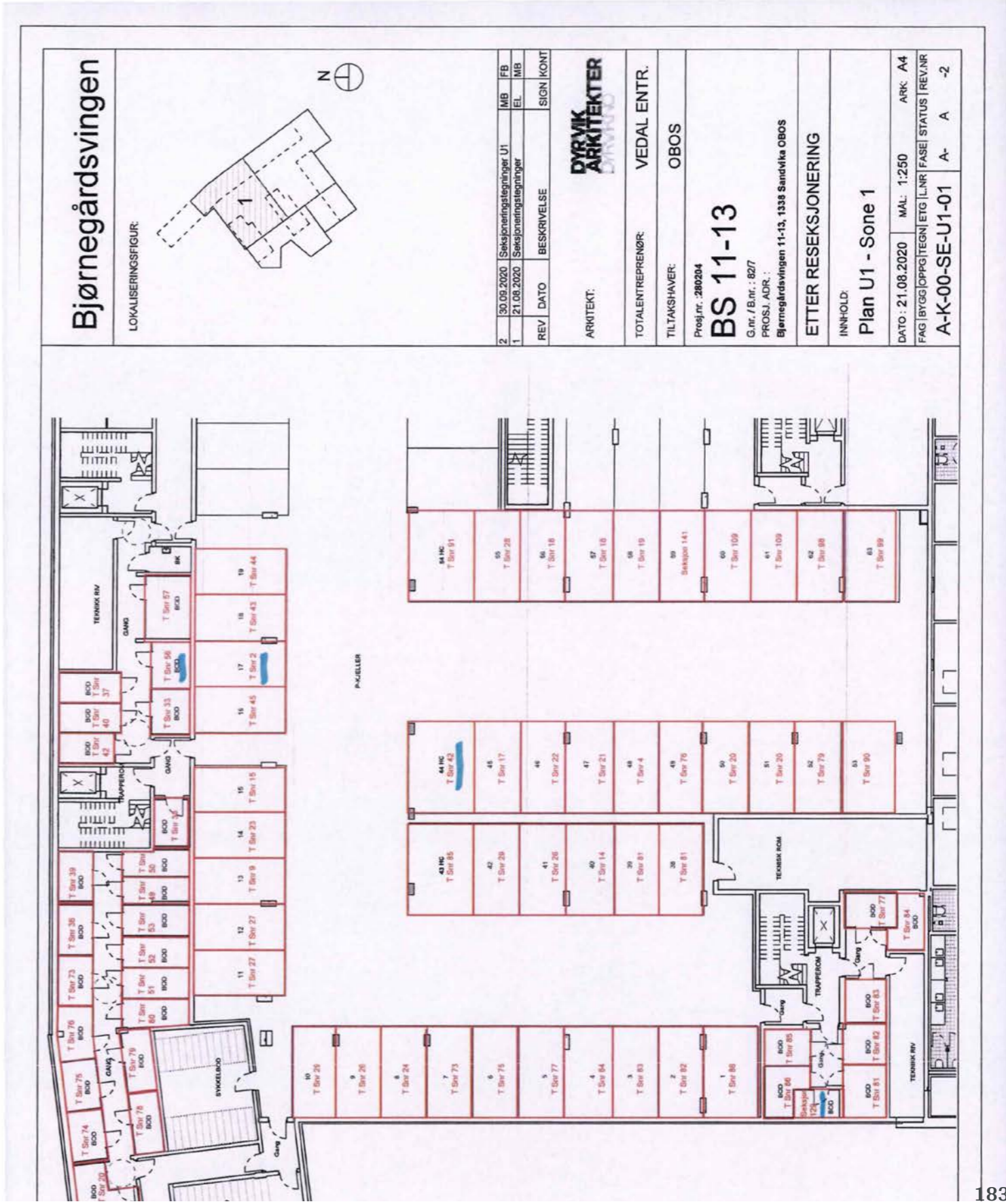
ETTER RESEKSJONERING

INNHOOLD:

Plan 07 - Bygg A del 3

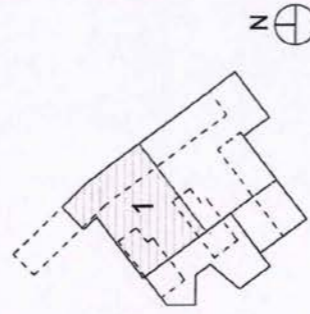
DATE: 21.08.2020 MÅL: 1:225 ARK: A4

FAG [BYGG|OPPG|TEGN|ETG|LN|RI|FASE|STATUS|REV.NR]
A-A-00-SE-07-03 A- A -1



Bjørnegårdsvingen

LOKALISERINGSFIGUR:



REV	DATE	BESKRIVELSE	EL	MB
2	30.09.2020	Seksjoneringstegninger U1		
1	21.08.2020	Seksjoneringstegninger		

ARKITEKT: **DYRVIK ARKITEKTER**

TOTALENTREPRENØR: **VEDAL ENTR.**

TILTAKSHAVER: **OBOS**

Proj.nr.: 280204
BS 11-13

G.nr. / B.nr.: 827
PROSJ. ADR.:
Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

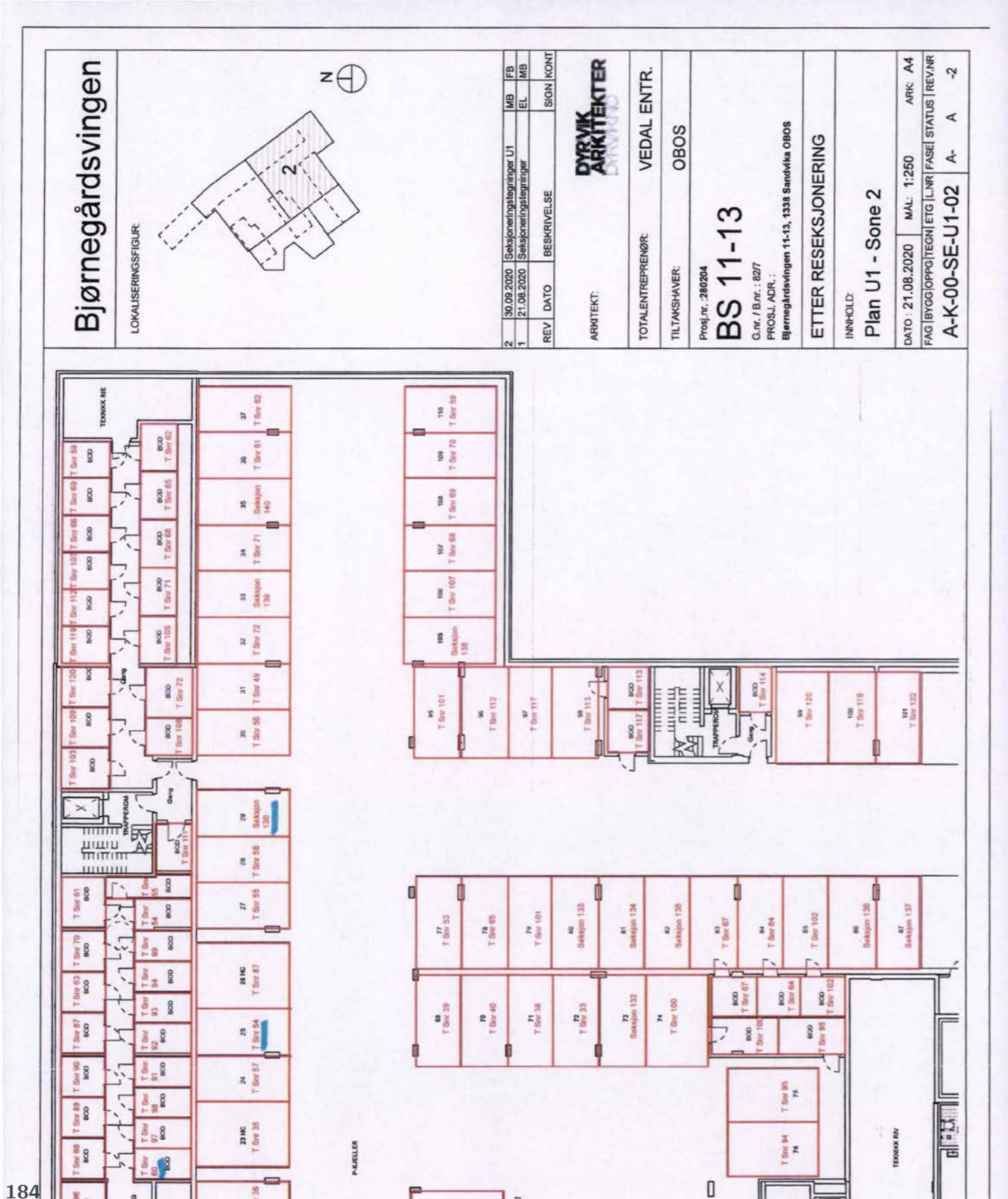
ETTER RESEKSJONERING

INNHOOLD:

Plan U1 - Sone 1

DATE: 21.08.2020 MÅL: 1:250 ARK: A4

FAG [BYGG|OPPG|TEGN|ETG|LN|RI|FASE|STATUS|REV.NR]
A-K-00-SE-U1-01 A- A -2



Bjørnegårdsvingen

LOKALISERINGSFIGUR



2	30.09.2020	Seksjoneringstegeting U1	MB	FB
1	21.08.2020	Seksjoneringstegeting U1	EL	MB
REV	DATE	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

ARKITEKT: **DYRVIK ARKITEKTER**

TOTALENTREPRENØR: VEDAL ENTR.

TILTAKSHAVER: OBOS

Prosj.nr.: 280204

BS 11-13

G.nr. / B.nr.: 82/7

PROSJ. ADR.: Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

ETTER RESEKSJONERING

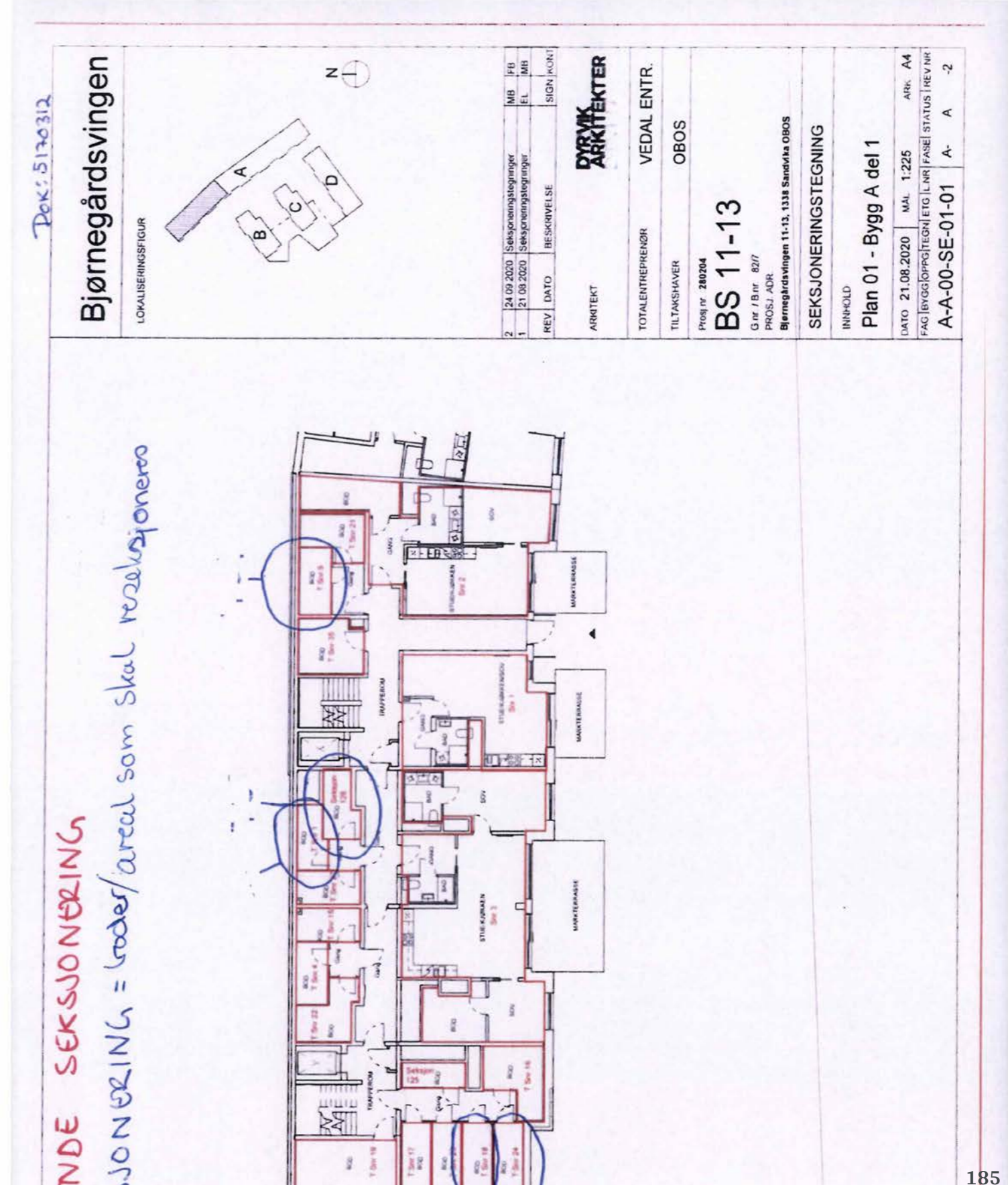
INNHOOLD:

Plan U1 - Sone 2

DATE: 21.08.2020 MAL: 1:250 ARK: A4

FAG [BYGG|OPPG|TEGN|ETG|L|NR|FASE|STATUS|REV|NR

A-K-00-SE-U1-02 A- A -2



Bjørnegårdsvingen

LOKALISERINGSFIGUR



2	24.09.2020	Seksjoneringstegeting U1	MB	FB
1	21.08.2020	Seksjoneringstegeting U1	EL	MB
REV	DATE	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

ARKITEKT: **DYRVIK ARKITEKTER**

TOTALENTREPRENØR: VEDAL ENTR.

TILTAKSHAVER: OBOS

Prosj.nr.: 280204

BS 11-13

G.nr. / B.nr.: 82/7

PROSJ. ADR.: Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

SEKSJONERINGSTEGETING

INNHOOLD:

Plan 01 - Bygg A del 1

DATE: 21.08.2020 MAL: 1:225 ARK: A4

FAG [BYGG|OPPG|TEGN|ETG|L|NR|FASE|STATUS|REV|NR

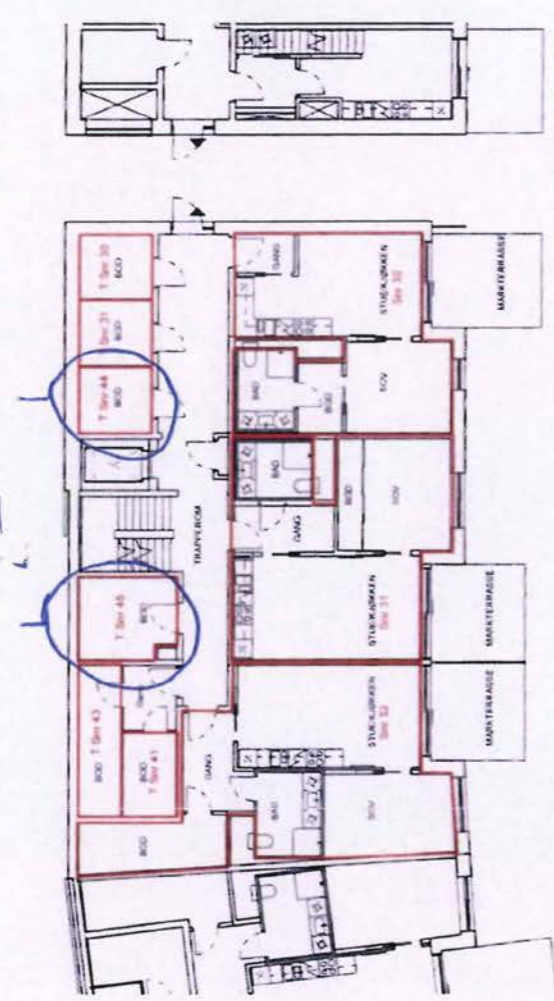
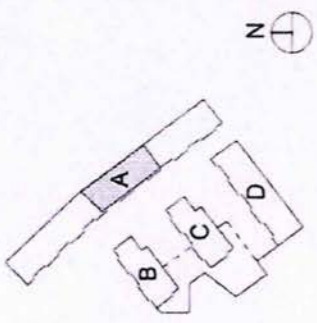
A-A-00-SE-01-01 A- A -2

NDE SEKSJONERING
 JONERING = loader/areal som skal reeksjoneres

Dok: 5170313

Bjørnegårdsvingen

LOKALISERINGSFIGUR



REV	DATE	BESKRIVELSE	SIGN	KORRT
2	24.09.2020	Seksjoneringstegetninger	MB	FB
1	21.08.2020	Seksjoneringstegetninger	EL	MB

ARKITEKT
**DYRVIK
ARKITEKTER**

TOTALENTREPRENØR
VEDAL ENTR.

TILTAKSHAVER
OBOS

Prosj.nr. 280204
BS 11-13

G.nr. / B.nr. 82/7
PROSJEKTORED
Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

SEKSJONERINGSTEGNING

INNHOOLD

Plan 01 - Bygg A del 2

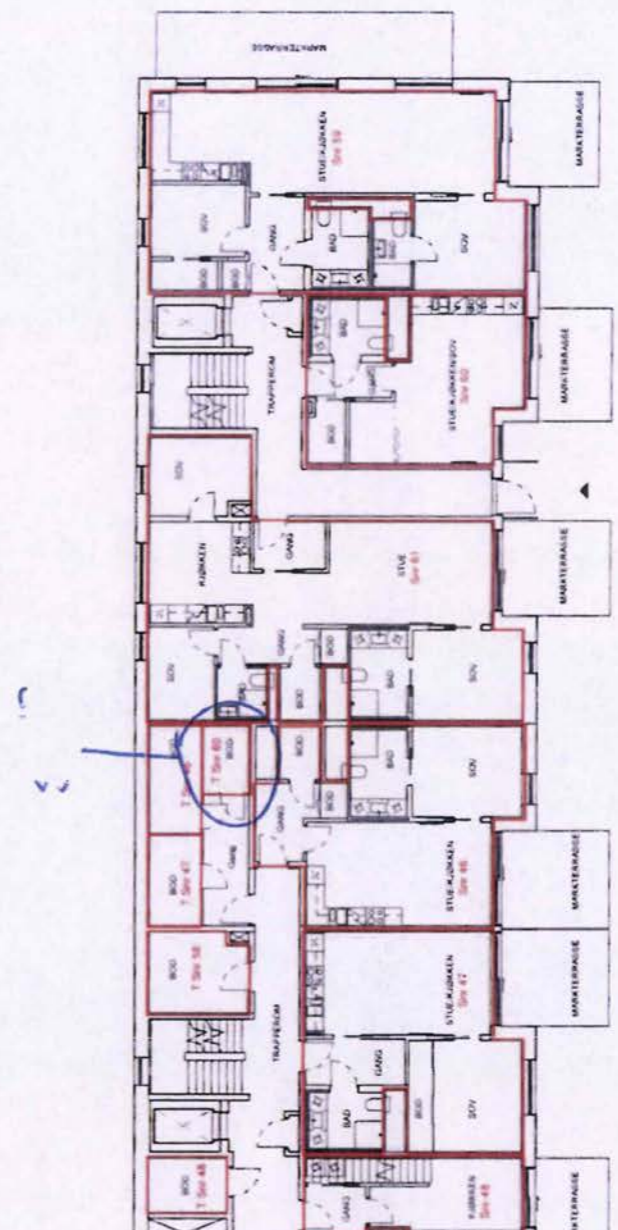
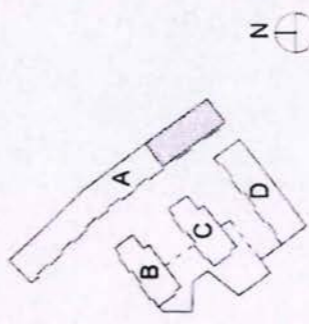
DATE	BYGG	OPP	TEGNI	ETG	L.NR	FASE	STATUS	REV	NR
21.08.2020	MAL	1.225						A	A4

A-A-00-SE-01-02 A- A -2

Dok: 5170314

Bjørnegårdsvingen

LOKALISERINGSFIGUR



REV	DATE	BESKRIVELSE	SIGN	KORRT
2	24.09.2020	Seksjoneringstegetninger	MB	FB
1	21.08.2020	Seksjoneringstegetninger	EL	MB

ARKITEKT
**DYRVIK
ARKITEKTER**

TOTALENTREPRENØR
VEDAL ENTR.

TILTAKSHAVER
OBOS

Prosj.nr. 280204
BS 11-13

G.nr. / B.nr. 82/7
PROSJEKTORED
Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

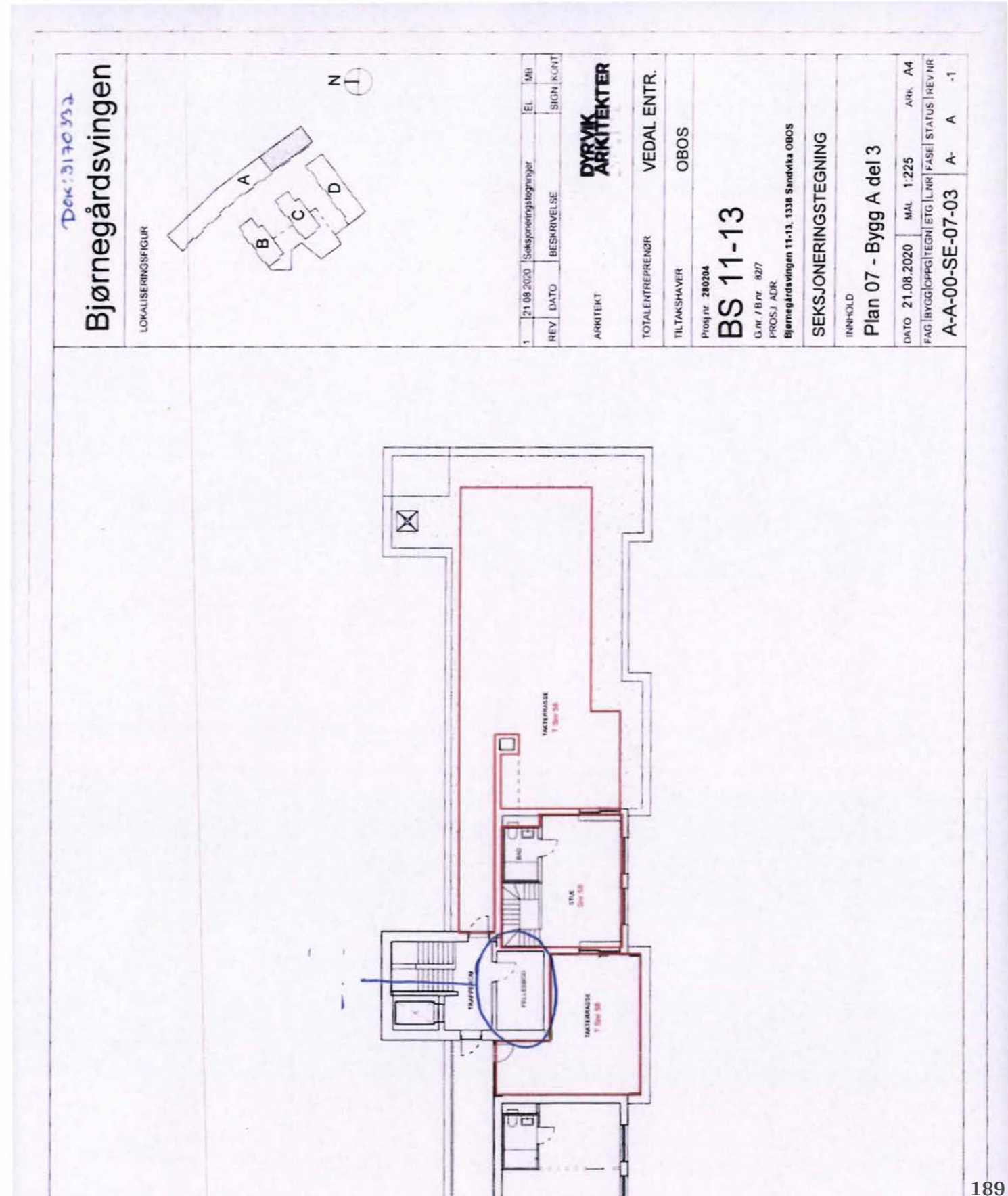
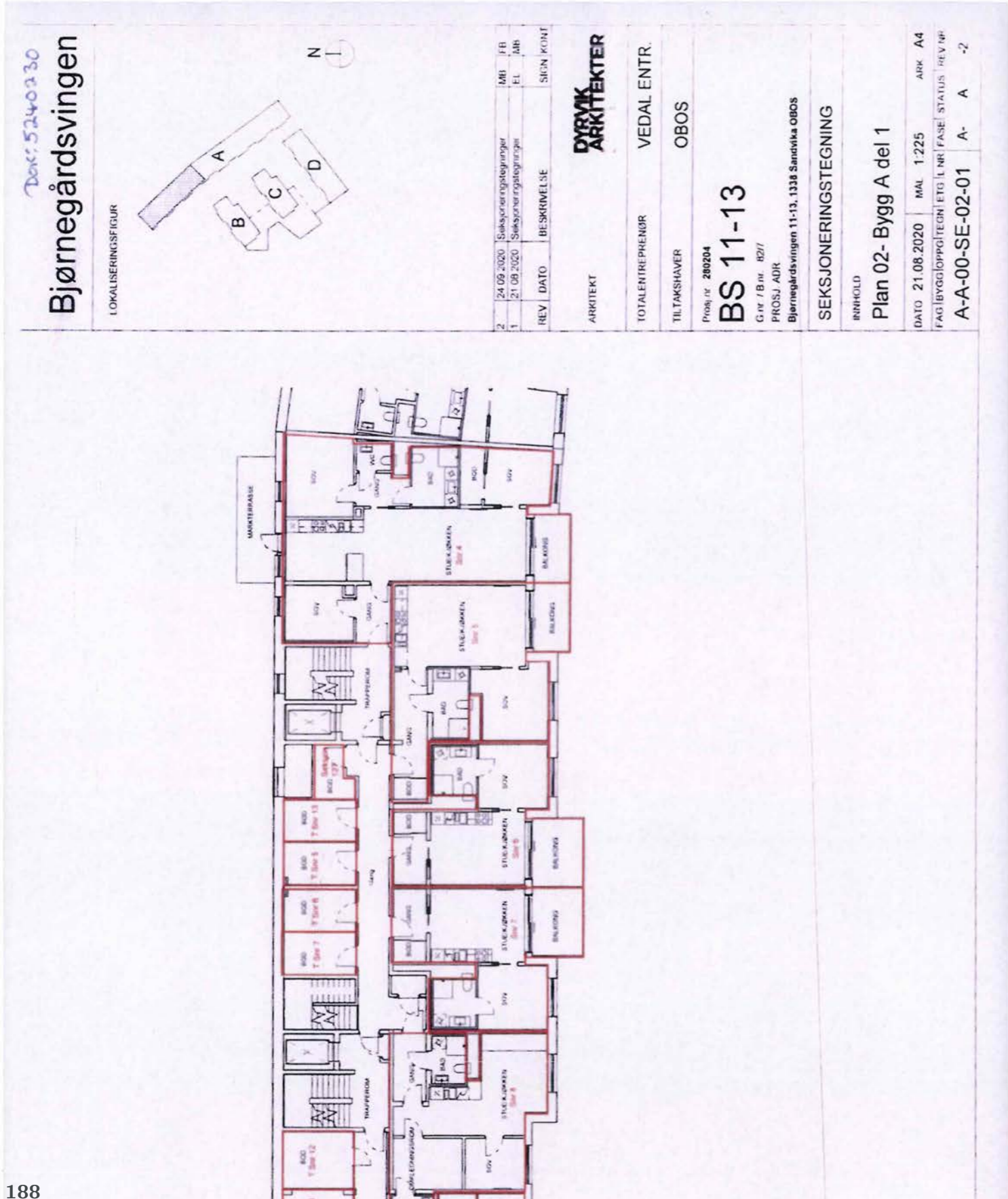
SEKSJONERINGSTEGNING

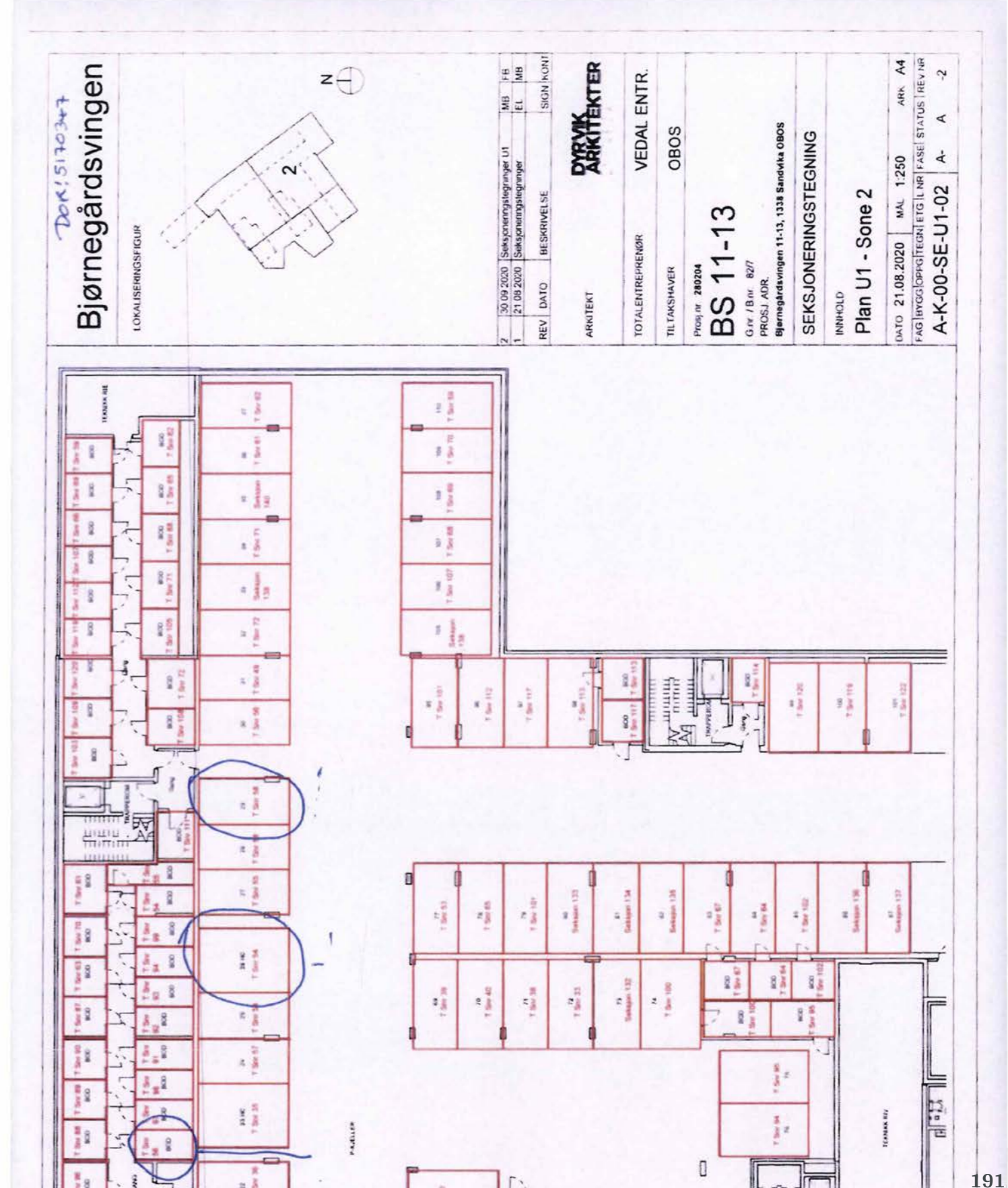
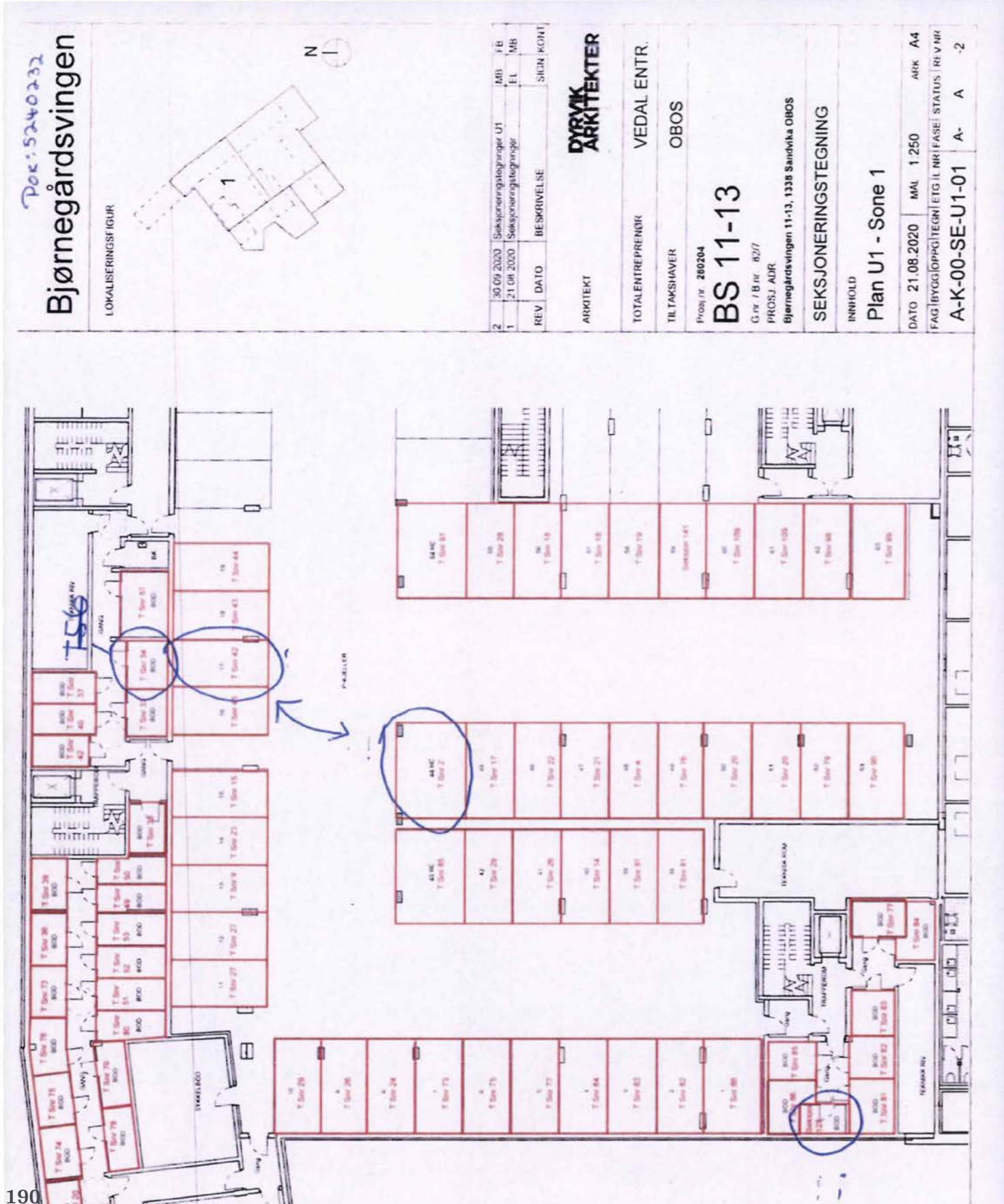
INNHOOLD

Plan 01 - Bygg A del 3

DATE	BYGG	OPP	TEGNI	ETG	L.NR	FASE	STATUS	REV	NR
21.08.2020	MAL	1.225						A	A4

A-A-00-SE-01-03 A- A -2





Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00002380	11.11.2024	925dddbc-3a2b-4539-8 b1d-37ab38fbe2d6

Om dokumentet

Ident
2021/163365/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss


Melding til tinglysning

Løpenummer for forretning: 613245146
Vedlegg: Ja

Ident av tinglysning
Navn: GEODATA
Adresse: Postboks 700, 1304 SANDVIKA

Ident(er) av forretning
Navn: BJORNEGÅRDSSVINGEN 11 - 13 ANS
Bruksenhet: Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

Ekkelhet(er) som er seksjonert
Gnr: 82
Bnr: 7



Doknr: 163365 Tinglyst: 09.02.2021
STATENS KARTVERK

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt utareal
82	7	0	1	37 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	2	51 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	3	76 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	4	90 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	5	52 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	6	37 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	7	37 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	8	53 / 10169	Næringsseksjon	Nei	Nei
82	7	0	9	90 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	10	52 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	11	37 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	12	37 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	13	52 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	14	83 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	15	90 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	16	48 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	17	77 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	18	77 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	19	48 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
82	7	0	20	91 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	21	61 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	22	48 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	23	77 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	24	77 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	25	48 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	26	91 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	27	148 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	28	154 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	29	113 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	30	43 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	31	48 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	32	50 / 10169	Boligseksjon	Nei	Nei
82	7	0	33	77 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	34	48 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	35	76 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	36	77 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	37	48 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	38	89 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	39	77 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	40	48 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	41	89 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	42	116 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	43	110 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	44	154 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	45	148 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	46	50 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	47	48 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	48	57 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	49	90 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	50	48 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	51	90 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	52	48 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
82	7	0	53	77 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	54	90 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	55	48 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	56	77 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	57	112 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	58	148 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	59	77 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	60	37 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	61	86 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	62	77 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	63	48 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	64	90 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	65	77 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	66	48 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	67	90 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	68	77 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	69	48 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	70	90 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	71	112 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	72	112 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	73	101 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	74	48 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	75	48 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	76	76 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	77	107 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	78	48 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	79	48 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	80	76 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	81	107 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	82	48 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	83	48 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	84	76 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	85	94 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
82	7	0	86	91 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	87	101 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	88	48 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	89	48 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	90	76 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	91	107 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	92	48 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	93	48 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	94	76 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	95	107 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	96	48 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	97	48 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	98	76 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	99	94 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	100	91 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	101	91 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	102	82 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	103	35 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	104	82 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	105	45 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	106	96 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	107	82 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	108	45 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	109	96 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	110	82 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	111	45 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	112	96 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	113	107 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	114	35 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	115	82 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	116	61 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	117	114 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	118	82 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei

2021 19.15

Side 4 av 5

Melding til tinglysing

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
82	7	0	119	114 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	120	82 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	121	114 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	122	82 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	123	141 / 10169	Boligseksjon	Ja	Nei
82	7	0	124	810 / 10169	Næringsseksjon	Ja	Nei
82	7	0	125	1 / 10169	Næringsseksjon	Nei	Nei
82	7	0	126	1 / 10169	Næringsseksjon	Nei	Nei
82	7	0	127	1 / 10169	Næringsseksjon	Nei	Nei
82	7	0	128	1 / 10169	Næringsseksjon	Nei	Nei
82	7	0	129	1 / 10169	Næringsseksjon	Nei	Nei
82	7	0	130	1 / 10169	Næringsseksjon	Nei	Nei
82	7	0	131	4 / 10169	Næringsseksjon	Nei	Nei
82	7	0	132	4 / 10169	Næringsseksjon	Nei	Nei
82	7	0	133	4 / 10169	Næringsseksjon	Nei	Nei
82	7	0	134	4 / 10169	Næringsseksjon	Nei	Nei
82	7	0	135	4 / 10169	Næringsseksjon	Nei	Nei
82	7	0	136	4 / 10169	Næringsseksjon	Nei	Nei
82	7	0	137	4 / 10169	Næringsseksjon	Nei	Nei
82	7	0	138	4 / 10169	Næringsseksjon	Nei	Nei
82	7	0	139	4 / 10169	Næringsseksjon	Nei	Nei
82	7	0	140	4 / 10169	Næringsseksjon	Nei	Nei
82	7	0	141	4 / 10169	Næringsseksjon	Nei	Nei
82	7	0	142	4 / 10169	Næringsseksjon	Nei	Nei

g til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

2021 19.15

Side 5 av 5

Dok: 5170311

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrevirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
BÆRUM	POSTBOKS 700, 1304 SANDVIKA	AUDUN H. THORSEN

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
BJØRNEGÅRD SVINGEN 11-13 ANS	991 156 844	petter.johansen@obos.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
PB 6666 ST OLAVS Plass	0129	OSLO	22868274

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3024	BÆRUM	82	7	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
981 930 495	BJØRNEGÅRD SVINGEN AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1				13				25				37			49
2				14				26				38			50
3				15				27				39			51
4				16				28				40			52
5				17				29				41			53
6				18				30				42			54
7				19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere:				Nevner =											

Dato	Innsenderens underskrift
5.11.2020	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen
Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboelendom eller fra egen tilleggsdel
c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller inngangstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadpliktige tiltak i eksisterende bygg
h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.
Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
<input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
<input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
5.11.2020	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
OSLO, 5.11.2020		SIGURD BORDEN STRAY FOR BJØRNEGÅRDSINGENAS

11. Kommunens saksbehandling

a) Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3024	BÆRUM	82	7	
Dato	Underskrift	Stempel		
12.01.2021		BÆRUM KOMMUNE Oppmåling og matrikkel Org.nr.: 987 760 338 Postboks 700 1304 Sandvika		

Dato 5.11.2020 | Innsenderens underskrift

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Samelebrøk (teller)			Tilleggsareal								
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	SN = samleseksjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.		Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133			157
62				86				110				134			158
63				87				111				135			159
64				88				112				136			160
65				89				113				137			161
66				90				114				138			162
67				91				115				139			163
68				92				116				140			164
69				93				117				141			165
70				94				118				142			166
71				95				119				143			167
72				96				120				144			168
73				97				121				145			169
74				98				122				146			170
75				99				123				147			171
76				100				124				148			172
77				101				125				149			173
78				102				126				150			174
79				103				127				151			175
80				104				128				152			176
81				105				129				153			177
82				106				130				154			178
83				107				131				155			179
84				108				132				156			180
Sum tellere:				Nevner =											

Dato 5.11.2020 | Innsenderens underskrift

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendom) pkt 4
Gnr 82, bnr 7, Bærum kommune

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at navneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Samelebrøk (teller)			Tilleggsareal								
	B = Boligsaksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	37	B	41	B	89	B	81	B	107	B	121	B	114	B
2	B	51	B	42	B	116	B	82	B	48	B	122	B	82	B
3	B	76	B	43	B	110	B	83	B	48	B	123	B	141	B
4	B	90	B	44	B	154	B	84	B	76	B	124	N	810	B
5	B	52	B	45	B	148	B	85	B	94	B	125	N	1	
6	B	37	B	46	B	50	B	86	B	91	B	126	N	1	
7	B	37	B	47	B	48	B	87	B	101	B	127	N	1	
8	N	53		48	B	57	B	88	B	48	B	128	N	1	
9	B	90	B	49	B	90	B	89	B	48	B	129	N	1	
10	B	52	B	50	B	48	B	90	B	76	B	130	N	1	
11	B	37	B	51	B	90	B	91	B	107	B	131	N	4	
12	B	37	B	52	B	48	B	92	B	48	B	132	N	4	
13	B	52	B	53	B	77	B	93	B	48	B	133	N	4	
14	B	83	B	54	B	90	B	94	B	76	B	134	N	4	
15	B	90	B	55	B	48	B	95	B	107	B	135	N	4	
16	B	48	B	56	B	77	B	96	B	48	B	136	N	4	
17	B	77	B	57	B	112	B	97	B	48	B	137	N	4	
18	B	77	B	58	B	148	B	98	B	76	B	138	N	4	
19	B	48	B	59	B	77	B	99	B	94	B	139	N	4	
20	B	91	B	60	B	37	B	100	B	91	B	140	N	4	
21	B	61	B	61	B	86	B	101	B	91	B	141	N	4	
22	B	48	B	62	B	77	B	102	B	82	B	142	N	4	
23	B	77	B	63	B	48	B	103	B	35	B				
24	B	77	B	64	B	90	B	104	B	82	B				
25	B	48	B	65	B	77	B	105	B	45	B				
26	B	91	B	66	B	48	B	106	B	96	B				
27	B	148	B	67	B	90	B	107	B	82	B				
28	B	154	B	68	B	77	B	108	B	45	B				
29	B	113	B	69	B	48	B	109	B	96	B				
30	B	43	B	70	B	90	B	110	B	82	B				
31	B	48	B	71	B	112	B	111	B	45	B				
32	B	50		72	B	112	B	112	B	96	B				
33	B	77	B	73	B	101	B	113	B	107	B				
34	B	48	B	74	B	48	B	114	B	35	B				
35	B	76	B	75	B	48	B	115	B	82	B				
36	B	77	B	76	B	76	B	116	B	61	B				
37	B	48	B	77	B	107	B	117	B	114	B				
38	B	89	B	78	B	48	B	118	B	82	B				
39	B	77	B	79	B	48	B	119	B	114	B				
40	B	48	B	80	B	76	B	120	B	82	B				
Sum tellere:		10 169			Nevner =		10 169								

Dato: 5/11/2020
Innsenderens underskrift: [Signature]

Bjørnegårdsvingen
LOKALISERINGSFIGUR

Dok: 5240226

REV	DATE	BESKRIVELSE	GLM	KS	SIGN	KONT
1	05.01.2021	Seksjoneringstegninger				

ARKITEKT: **DYRVIK ARKITEKTER**
TOTALENTREPRENØR: VEDAL ENTR.
TILTAKSHAVER: OBOS

Prosj.nr.: 280204
BS 11-13
Gnr./Bnr.: 82/7
PROSJ. ADR.: Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

SEKSJONERINGSTEGNING
INNHOLD: **Situasjonsplan**

DATE: 05.01.2021 | MAL: 1:1000 | ARK: A4
FAG [BYGG|OPPG|TEGN] | ETG [LNR] | FASE | STATUS | REV/NR
A-H-00-SE-00-01 | A- | A- | -1

Dok: 5170312

Bjørnegårdsvingen

LOKALISERINGSFIGUR

N

REV	DATE	BESKRIVELSE	SIGN	KONT
2	24.09.2020	Seksjoneringstegninger	MB	FB
1	21.08.2020	Seksjoneringstegninger	EL	MB

ARKTEKT: **DYRVIK ARKITEKTER**

TOTALENTREPRENØR: VEDAL ENTR.

TILTAKSMAKER: OBOS

Proj.nr.: 280204
BS 11-13
G.nr. / B.nr.: 82/7
PROSJEKTORED: Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

SEKSJONERINGSTEGNING

INNHOLD:
Plan 01 - Bygg A del 1

DATE: 21.08.2020 MAL: 1:225 ARK: A4
FAG (BYGG|OPPG|TEGNI|ETG|L|NR|FASE|STATUS|REV|NR
A-A-00-SE-01-01 A- A -2

Dok: 5170313

Bjørnegårdsvingen

LOKALISERINGSFIGUR

N

REV	DATE	BESKRIVELSE	SIGN	KONT
2	24.09.2020	Seksjoneringstegninger	MB	FB
1	21.08.2020	Seksjoneringstegninger	EL	MB

ARKTEKT: **DYRVIK ARKITEKTER**

TOTALENTREPRENØR: VEDAL ENTR.

TILTAKSMAKER: OBOS

Proj.nr.: 280204
BS 11-13
G.nr. / B.nr.: 82/7
PROSJEKTORED: Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

SEKSJONERINGSTEGNING

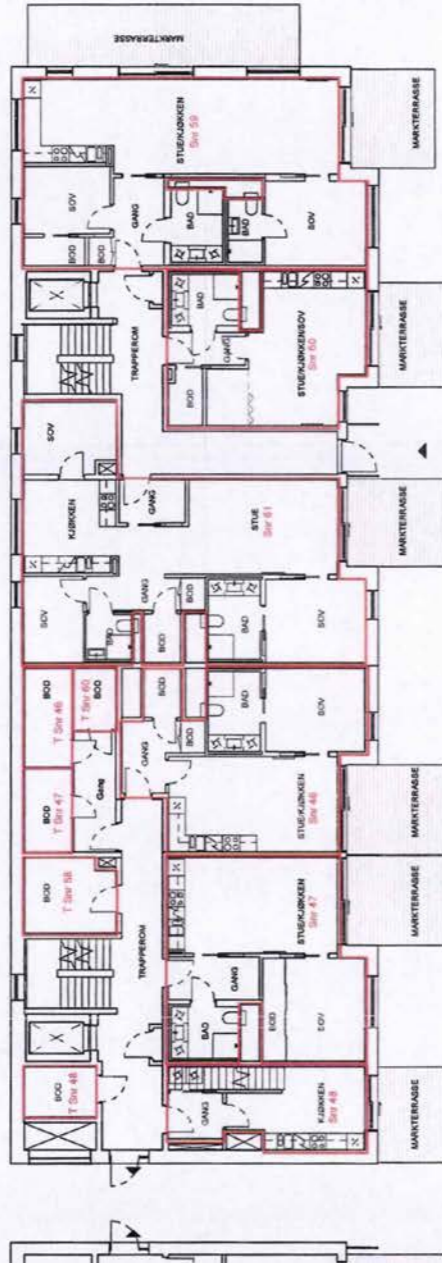
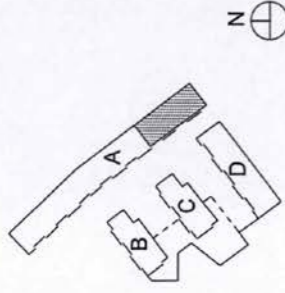
INNHOLD:
Plan 01 - Bygg A del 2

DATE: 21.08.2020 MAL: 1:225 ARK: A4
FAG (BYGG|OPPG|TEGNI|ETG|L|NR|FASE|STATUS|REV|NR
A-A-00-SE-01-02 A- A -2

Dok: 5170314

Bjørnegårdsvingen

LOKALISERINGSFIGUR:



2	24.09.2020	Seksjoneringstegninger	MB	FB
1	21.08.2020	Seksjoneringstegninger	EL	MB

REV	DATE	BESKRIVELSE	SIGN	KONT
-----	------	-------------	------	------

ARKITEKT: **DYRVIK ARKITEKTER**

TOTALENTREPENØR: VEDAL ENTR.

TILTAKSHAVER: OBOS

Proj.nr.: 280204
BS 11-13

G.nr. / B.nr.: 82/7
PROSJ. ADR.:
Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

SEKSJONERINGSTEGNING

INNHOLD:

Plan 01 - Bygg A del 3

DATE: 21.08.2020 MAL: 1:225 ARK: A4

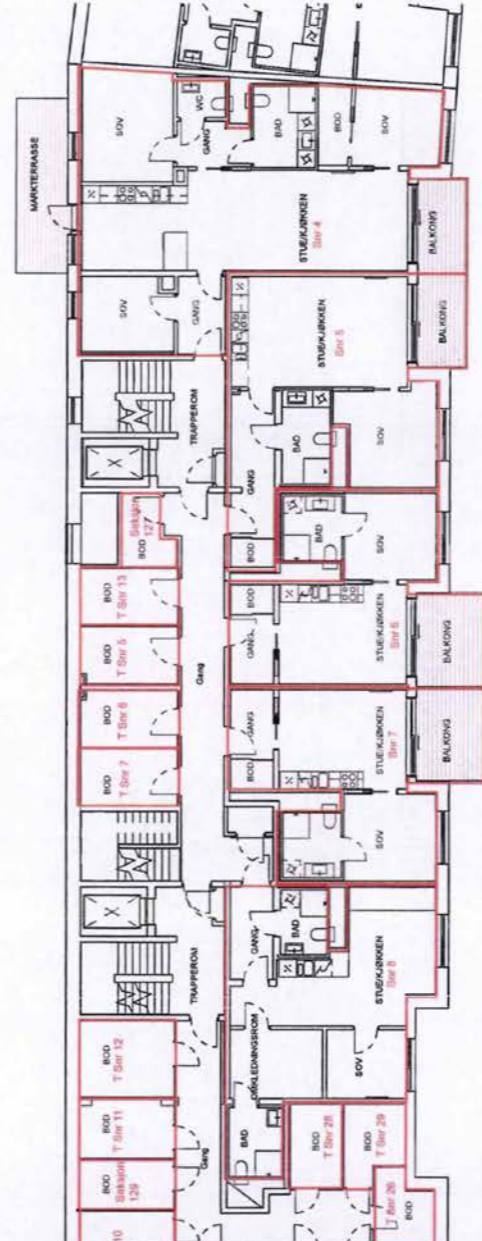
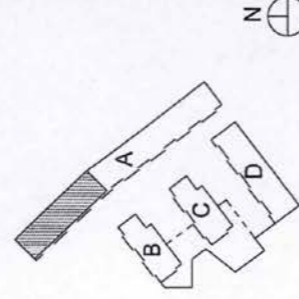
FAG | BYGG | OPPG | TEKN | ETG | L | NR | FASE | STATUS | REV | NR

A-A-00-SE-01-03 A- A -2

Dok: 5240230

Bjørnegårdsvingen

LOKALISERINGSFIGUR:



2	24.09.2020	Seksjoneringstegninger	MB	FB
1	21.08.2020	Seksjoneringstegninger	EL	MB

REV	DATE	BESKRIVELSE	SIGN	KONT
-----	------	-------------	------	------

ARKITEKT: **DYRVIK ARKITEKTER**

TOTALENTREPENØR: VEDAL ENTR.

TILTAKSHAVER: OBOS

Proj.nr.: 280204

BS 11-13

G.nr. / B.nr.: 82/7
PROSJ. ADR.:
Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

SEKSJONERINGSTEGNING

INNHOLD:

Plan 02- Bygg A del 1

DATE: 21.08.2020 MAL: 1:225 ARK: A4

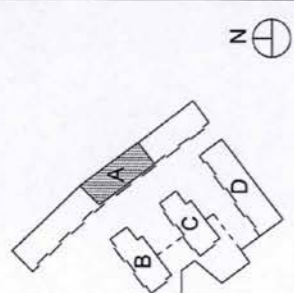
FAG | BYGG | OPPG | TEKN | ETG | L | NR | FASE | STATUS | REV | NR

A-A-00-SE-02-01 A- A -2

Dok: 5170316

Bjørnegårdsvingen

LOKALISERINGSFIGUR:



REV	DATE	BESKRIVELSE	SIGN	KONT
1	21.08.2020	Seleksjoneringstegninger	EL	MB

ARKITEKT: **DYRVIK ARKITEKTER**

TOTALENTREPRENØR: VEDAL ENTR.

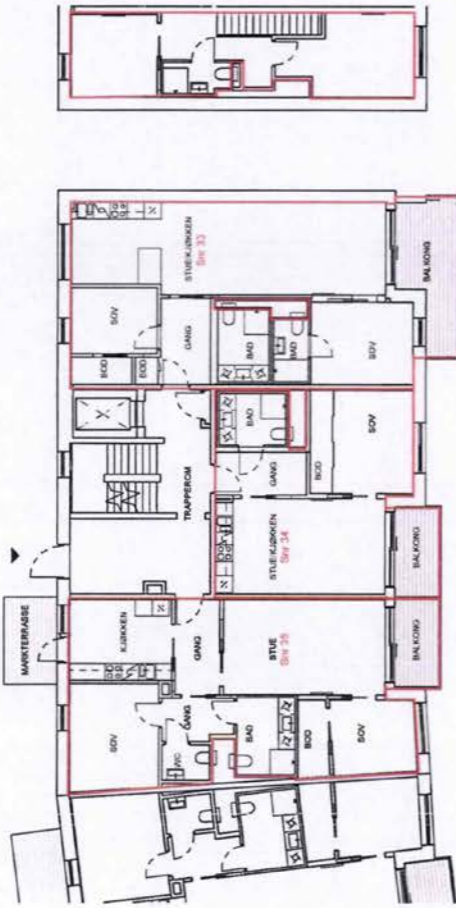
TILTAKSHAVER: OBOS

Proj.nr.: 280204
BS 11-13
G.nr. / B.nr.: 82/7
PROSJ. ADR.:
Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

SEKSJONERINGSTEGNING

INNHOLD:
Plan 02 - Bygg A del 2

DATE	BYGG OPP TEGN ETG	L NR	FASE	STATUS	REV NR
21.08.2020	MÅL: 1:225	ARK: A4			
A-A-00-SE-02-02					
	A-	A	A	A	-1



Dok: 5170316

Bjørnegårdsvingen

LOKALISERINGSFIGUR:



REV	DATE	BESKRIVELSE	SIGN	KONT
1	21.08.2020	Seleksjoneringstegninger	EL	MB

ARKITEKT: **DYRVIK ARKITEKTER**

TOTALENTREPRENØR: VEDAL ENTR.

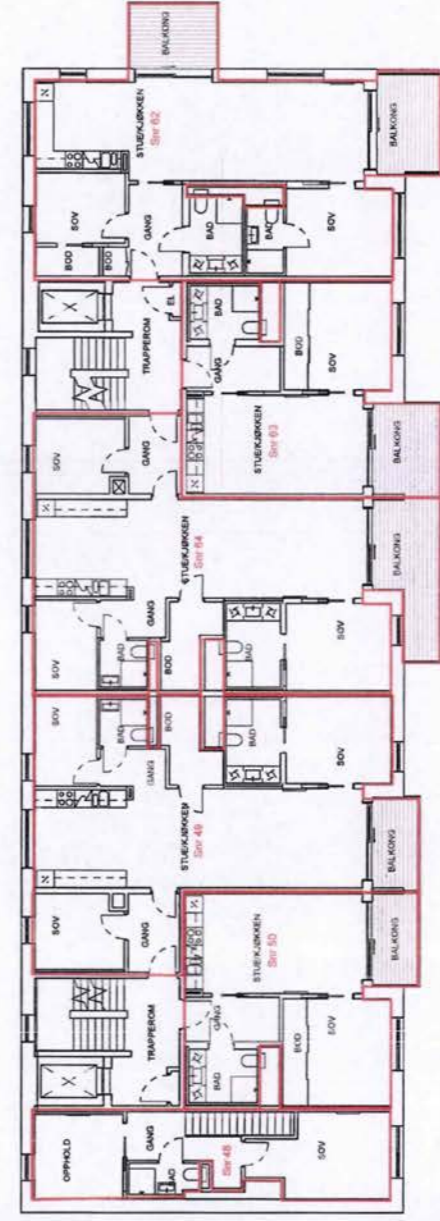
TILTAKSHAVER: OBOS

Proj.nr.: 280204
BS 11-13
G.nr. / B.nr.: 82/7
PROSJ. ADR.:
Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

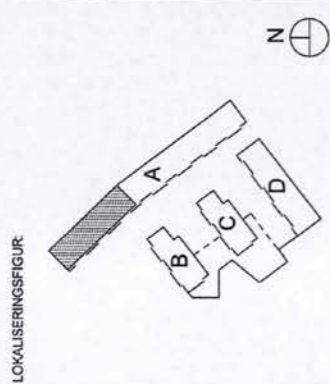
SEKSJONERINGSTEGNING

INNHOLD:
Plan 02 - Bygg A del 3

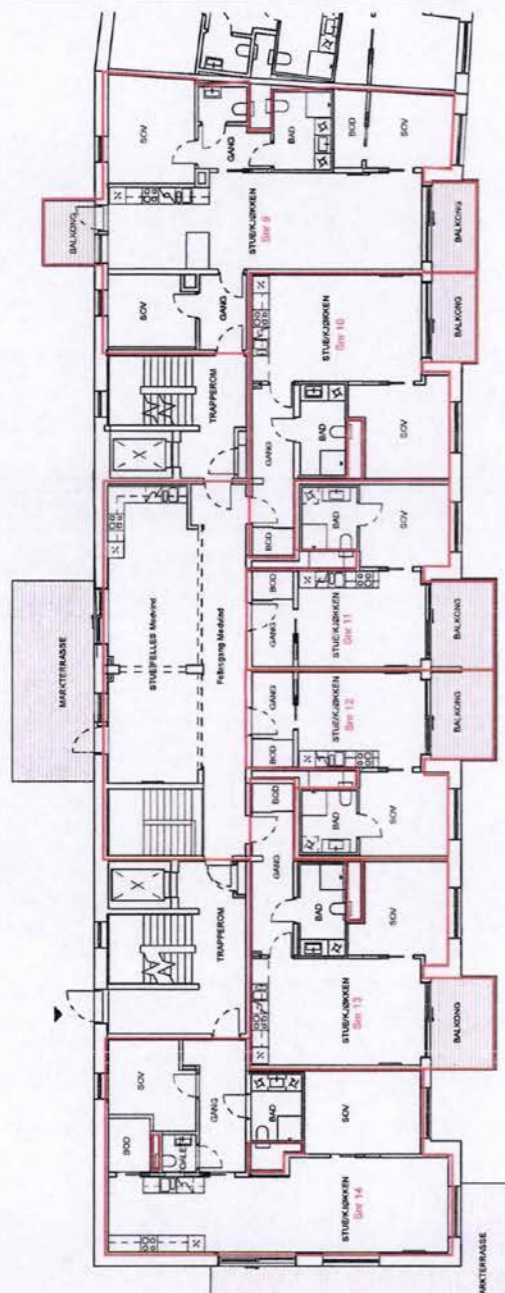
DATE	BYGG OPP TEGN ETG	L NR	FASE	STATUS	REV NR
21.08.2020	MÅL: 1:225	ARK: A4			
A-A-00-SE-02-03					
	A-	A	A	A	-1



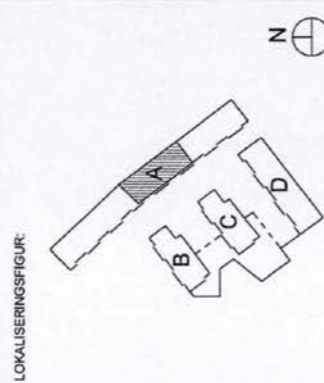
Dok: 5170318
Bjørnegårdsvingen



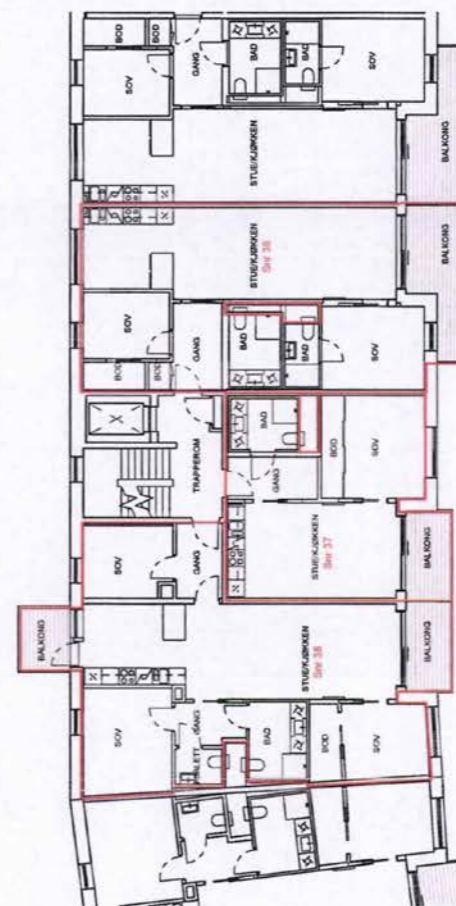
1	21.08.2020	Seksjoneringslegninger	EL	MB
REV	DATE	BESKRIVELSE	SIGN	KONT
ARKITEKT: DYRVIK ARKITEKTER				
TOTALENTREPENØR: VEDAL ENTR.				
TILTAKSHAVER: OBOS				
Prosj.nr.: 280204				
BS 11-13				
G.nr. / B.nr.: 8277				
PROSJ. ADR.: Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS				
SEKSJONERINGSTEGNING				
INNHOLD: Plan 03 - Bygg A del 1				
DATE	21.08.2020	MÅL: 1:225	ARK: A4	
FAG BYGG OPPG TEGN ETG L.NR FASE STATUS REV.NR				
A-A-00-SE-03-01 A- A -1				



Dok: 5170319
Bjørnegårdsvingen



1	21.08.2020	Seksjoneringslegninger	EL	MB
REV	DATE	BESKRIVELSE	SIGN	KONT
ARKITEKT: DYRVIK ARKITEKTER				
TOTALENTREPENØR: VEDAL ENTR.				
TILTAKSHAVER: OBOS				
Prosj.nr.: 280204				
BS 11-13				
G.nr. / B.nr.: 8277				
PROSJ. ADR.: Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS				
SEKSJONERINGSTEGNING				
INNHOLD: Plan 03 - Bygg A del 2				
DATE	21.08.2020	MÅL: 1:225	ARK: A4	
FAG BYGG OPPG TEGN ETG L.NR FASE STATUS REV.NR				
A-A-00-SE-03-02 A- A -1				



Dok: 5170320
Bjørnegårdsvingen

LOKALISERINGSFIGUR:



1 21.08.2020 Seksjoneringstegninger | EL | MB | SIGN | KONT

REV | DATO | BESKRIVELSE

ARKTEKT: **DYRVIK ARKITEKTER**

TOTALENTREPRØR: VEDAL ENTR.

TILTAKSHAVER: OBOS

Proj.nr.: 280204
BS 11-13
G.nr. / B.nr.: 82/7
PROSJ. ADR.: Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

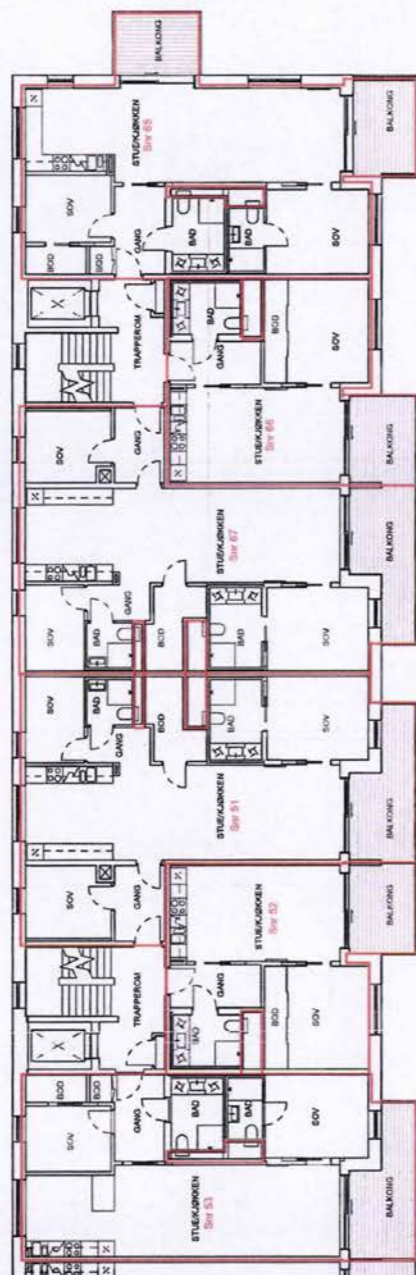
SEKSJONERINGSTEGNING

INNHOLD:
Plan 03 - Bygg A del 3

DATO: 21.08.2020 | MÅL: 1:225 | ARK: A4

FAG | BYGG | OPPG | TEGN | ETG | L | NR | FASE | STATUS | REV | NR

A-A-00-SE-03-03 | A- | A | -1



Dok: 5170321
Bjørnegårdsvingen

LOKALISERINGSFIGUR:



1 21.08.2020 Seksjoneringstegninger | EL | MB | SIGN | KONT

REV | DATO | BESKRIVELSE

ARKTEKT: **DYRVIK ARKITEKTER**

TOTALENTREPRØR: VEDAL ENTR.

TILTAKSHAVER: OBOS

Proj.nr.: 280204
BS 11-13
G.nr. / B.nr.: 82/7
PROSJ. ADR.: Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

SEKSJONERINGSTEGNING

INNHOLD:
Plan 04 - Bygg A del 1

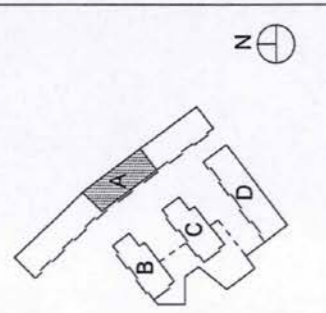
DATO: 21.08.2020 | MÅL: 1:225 | ARK: A4

FAG | BYGG | OPPG | TEGN | ETG | L | NR | FASE | STATUS | REV | NR

A-A-00-SE-04-01 | A- | A | -1



Dok: 5170322
Bjørnegårdsvingen

LOKALISERINGSFIGUR: 

REV	DATE	BESKRIVELSE	EL	MB	SIGN	KONT
1	21.08.2020	Seksjoneringstegninger				

ARKITEKT: **DYRVIK ARKITEKTER**

TOTALENTREPRENØR: VEDAL ENTR.
TILTAKSHAVER: OBOS

Proj.nr.: 280204
BS 11-13
G.nr. / B.nr.: 82/7
PROSJ. ADR.: Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

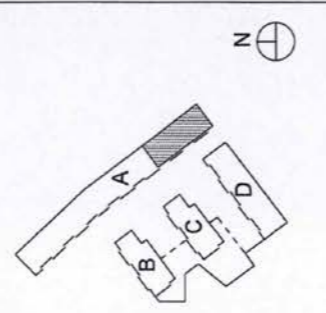
SEKSJONERINGSTEGNING

INNHOOLD:
Plan 04 - Bygg A del 2

DATE: 21.08.2020 MAL: 1:225 ARK: A4
FAG | BYGG | OPPG | TEGN | ETG | L | NR | FASE | STATUS | REV | NR
A-A-00-SE-04-02 A- A -1



Dok: 5170323
Bjørnegårdsvingen

LOKALISERINGSFIGUR: 

REV	DATE	BESKRIVELSE	EL	MB	SIGN	KONT
1	21.08.2020	Seksjoneringstegninger				

ARKITEKT: **DYRVIK ARKITEKTER**

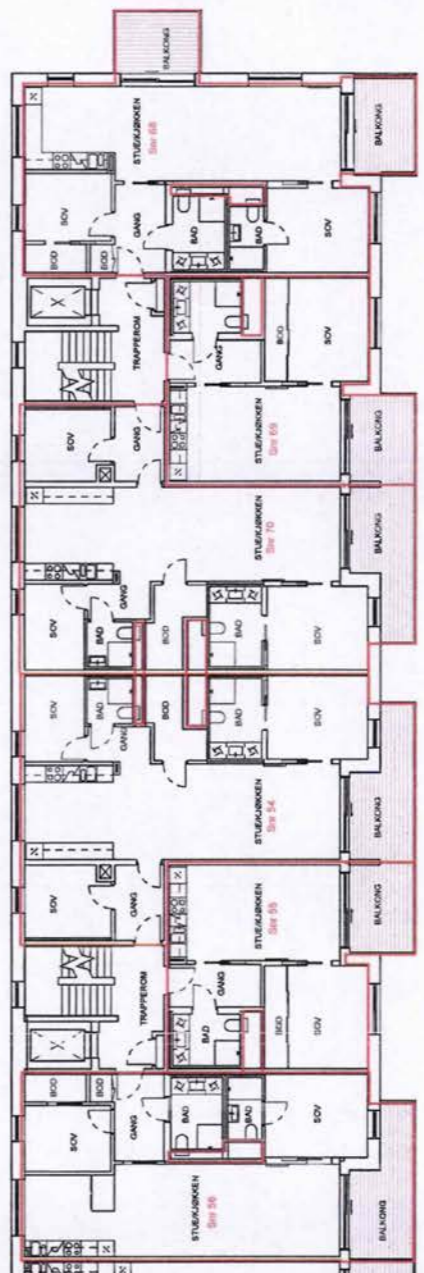
TOTALENTREPRENØR: VEDAL ENTR.
TILTAKSHAVER: OBOS

Proj.nr.: 280204
BS 11-13
G.nr. / B.nr.: 82/7
PROSJ. ADR.: Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

SEKSJONERINGSTEGNING

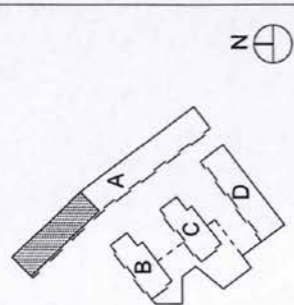
INNHOOLD:
Plan 04 - Bygg A del 3

DATE: 21.08.2020 MAL: 1:225 ARK: A4
FAG | BYGG | OPPG | TEGN | ETG | L | NR | FASE | STATUS | REV | NR
A-A-00-SE-04-03 A- A -1



Dok: 5170324
Bjørnegårdsvingen

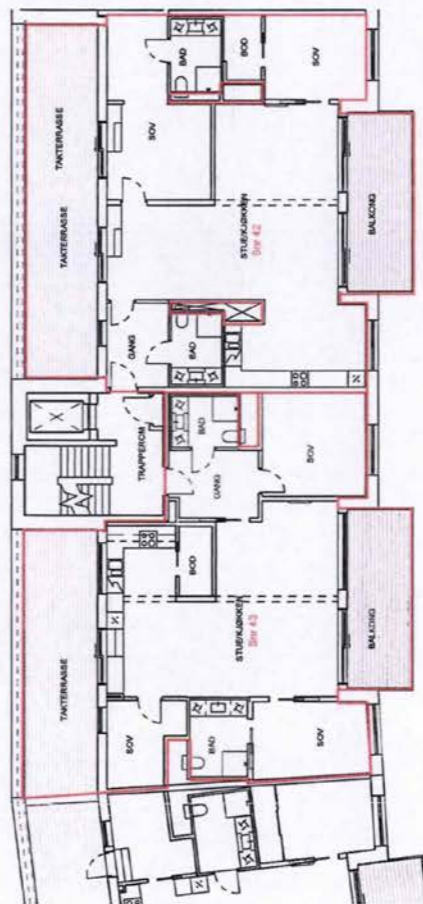
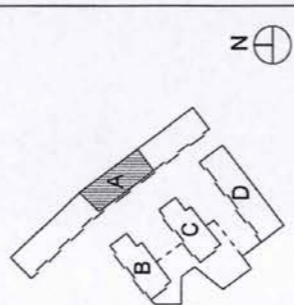
LOKALISERINGSFIGUR



1	21.08.2020	Seksjoneringstegetninger	EL	MB
REV	DATE	BESKRIVELSE	SIGN	KONT
ARKTEKT: DYRVIK ARKITEKTER				
TOTALENTREPRENØR: VEDAL ENTR.				
TILTAKSHAVER: OBOS				
Proj.nr.: 2020204				
BS 11-13				
G.nr. / B.nr.: 82/7				
PROSJ. ADR.: Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS				
SEKSJONERINGSTEGNING				
INNHOLD:				
Plan 05 - Bygg A del 1				
DATE	21.08.2020	MAL: 1:225	ARK: A4	
FAG BYGG OPPG TEGN ETG L NR FASE STATUS REV NR				
A-A-00-SE-05-01 A- A -1				

Dok: 5170325
Bjørnegårdsvingen

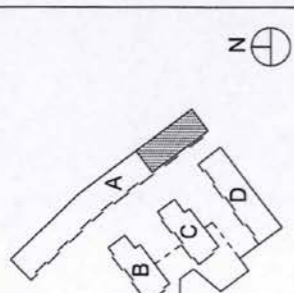
LOKALISERINGSFIGUR



1	21.08.2020	Seksjoneringstegetninger	EL	MB
REV	DATE	BESKRIVELSE	SIGN	KONT
ARKTEKT: DYRVIK ARKITEKTER				
TOTALENTREPRENØR: VEDAL ENTR.				
TILTAKSHAVER: OBOS				
Proj.nr.: 2020204				
BS 11-13				
G.nr. / B.nr.: 82/7				
PROSJ. ADR.: Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS				
SEKSJONERINGSTEGNING				
INNHOLD:				
Plan 05 - Bygg A del 2				
DATE	21.08.2020	MAL: 1:225	ARK: A4	
FAG BYGG OPPG TEGN ETG L NR FASE STATUS REV NR				
A-A-00-SE-05-02 A- A -1				

Dok: 5170326
Bjørnegårdsvingen

LOKALISERINGSFIGUR



N

1	21.08.2020	Seksjoneringstegetninger	EL	MB	
REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT	

ARKITEKT: **DYRVIK ARKITEKTER**

TOTALENTREPRENØR: VEDAL ENTR.

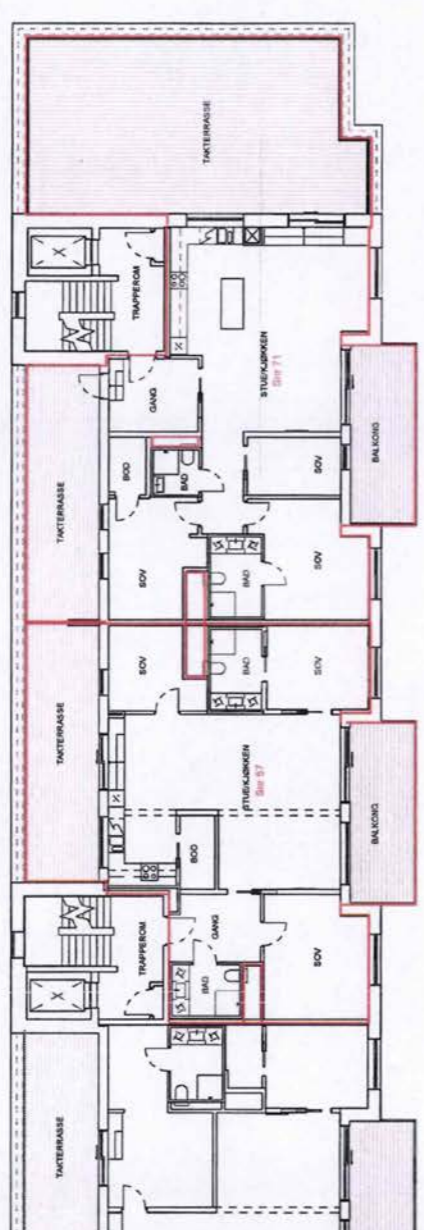
TILTAKSHAVER: OBOS

Proj.nr.: 280204
BS 11-13
G.nr. / B.nr.: 82/7
PROSJ. ADR.: Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

SEKSJONERINGSTEGNING

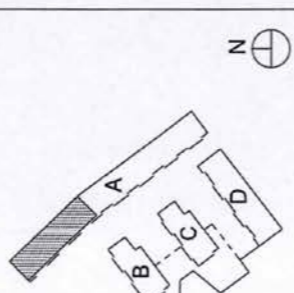
INNHOLD:
Plan 05 - Bygg A del 3

DATO: 21.08.2020	MAL: 1:225	ARK: A4
FAG [BYGG OPPG TEGN ETG LNR FASE STATUS REV.NR]		
A-A-00-SE-05-03	A	A -1



Dok: 5170327
Bjørnegårdsvingen

LOKALISERINGSFIGUR



N

1	21.08.2020	Seksjoneringstegetninger	EL	MB	
REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT	

ARKITEKT: **DYRVIK ARKITEKTER**

TOTALENTREPRENØR: VEDAL ENTR.

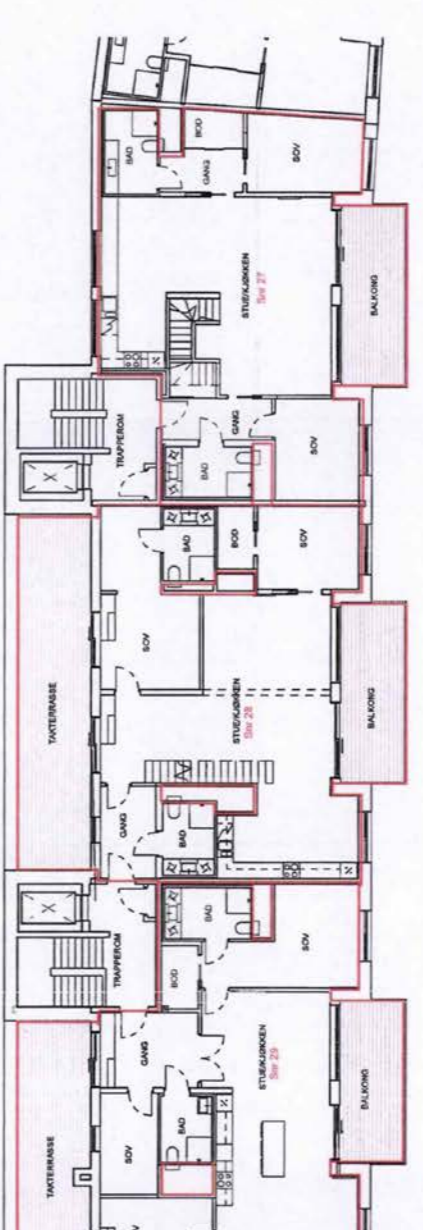
TILTAKSHAVER: OBOS

Proj.nr.: 280204
BS 11-13
G.nr. / B.nr.: 82/7
PROSJ. ADR.: Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

SEKSJONERINGSTEGNING

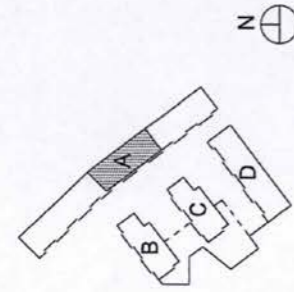
INNHOLD:
Plan 06 - Bygg A del 1

DATO: 21.08.2020	MAL: 1:225	ARK: A4
FAG [BYGG OPPG TEGN ETG LNR FASE STATUS REV.NR]		
A-A-00-SE-06-01	A	A -1



DOK: 5170326
Bjørnegårdsvingen

LOKALISERINGSFIGUR



REV	DATE	BESKRIVELSE	EL	MB	SIGN	KONT
1	21.08.2020	Seksjoneringstegninger				

ARKITEKT: **DYRVIK ARKITEKTER**

TOTALENTREPRØR: VEDAL ENTR.

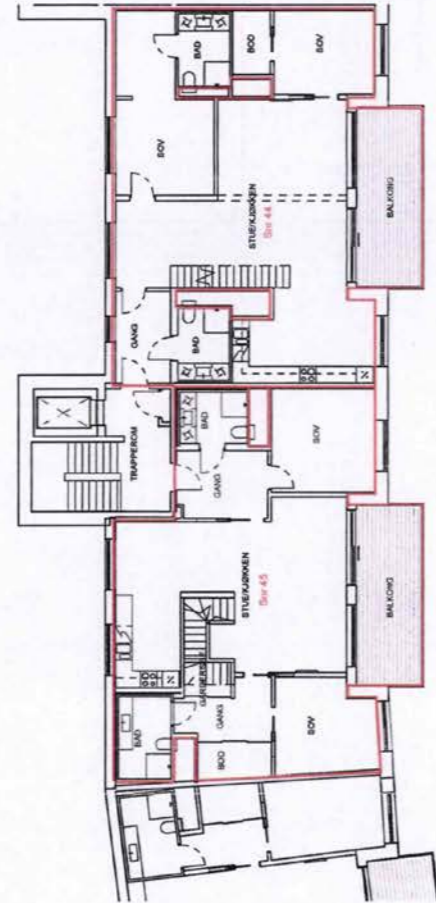
TILTAKSNAVER: OBOS

Prosj.nr.: 280204
BS 11-13
G.nr./B.nr.: 827
PROSJ. ADR.: Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

SEKSJONERINGSTEGNING

INNHOLD:
Plan 06 - Bygg A del 2

DATE: 21.08.2020 MAL: 1:225 ARK: A4
FAG | BYGG | OPPG | TEGN | ETG | L | NR | FASE | STATUS | REV.NR
A-A-00-SE-06-02 A- A -1



DOK: 5170329
Bjørnegårdsvingen

LOKALISERINGSFIGUR



REV	DATE	BESKRIVELSE	EL	MB	SIGN	KONT
1	21.08.2020	Seksjoneringstegninger				

ARKITEKT: **DYRVIK ARKITEKTER**

TOTALENTREPRØR: VEDAL ENTR.

TILTAKSNAVER: OBOS

Prosj.nr.: 280204
BS 11-13
G.nr./B.nr.: 827
PROSJ. ADR.: Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

SEKSJONERINGSTEGNING

INNHOLD:
Plan 06 - Bygg A del 3

DATE: 21.08.2020 MAL: 1:225 ARK: A4
FAG | BYGG | OPPG | TEGN | ETG | L | NR | FASE | STATUS | REV.NR
A-A-00-SE-06-03 A- A -1



Dok: 5271040

Bjørnegårdsvingen

LOKALISERINGSFIGUR

17.12.2020 | Revidert omfang Utdragsliste | MB | FB
24.09.2020 | Seksjoneringstegninger | MB | FB
21.08.2020 | Seksjoneringstegninger | EL | MB

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT
1	21.08.2020			

ARKITEKT: **DYRMVIK**
ARKITEKTER

TOTALENTREPRENØR: VEDAL ENTR.
TILTAKSHAVER: OBOS

Proj.nr.: 280204
BS 11-13
G.nr. / B.nr.: 82/7
PROSJ. ADR.:
Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

SEKSJONERINGSSTEGNING

INNHOLD:
Plan 07 - Bygg A del 1

DATO: 21.08.2020 | MÅL: 1:225 | ARK: A4
FAG | BYGG | OPPG | TEKN | ETG | L.NR | FASE | STATUS | REV.NR
A-A-00-SE-07-01 | A- | A | A | -3

Dok: 5170331

Bjørnegårdsvingen

LOKALISERINGSFIGUR

21.08.2020 | Seksjoneringstegninger | EL | MB

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT
1	21.08.2020			

ARKITEKT: **DYRMVIK**
ARKITEKTER

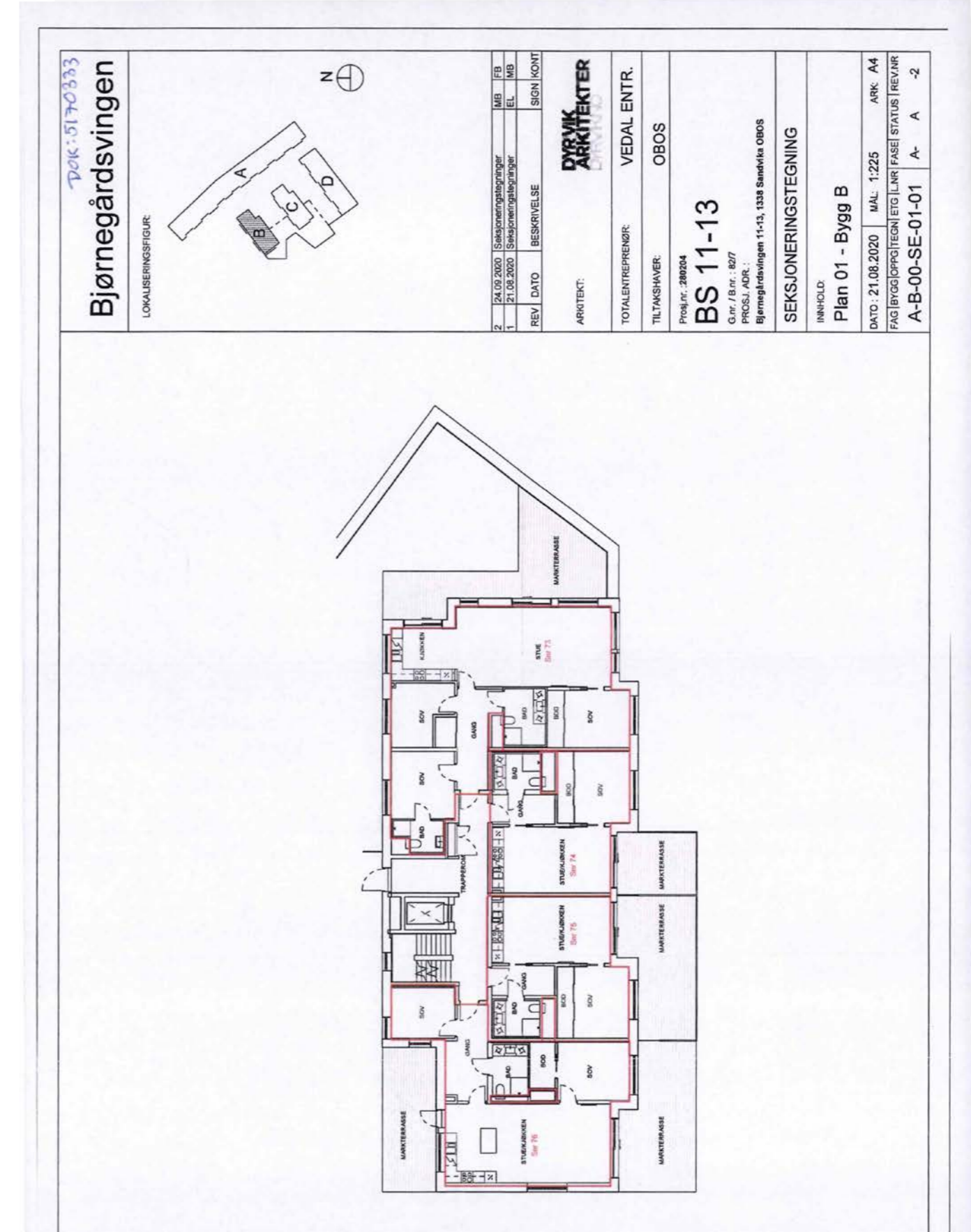
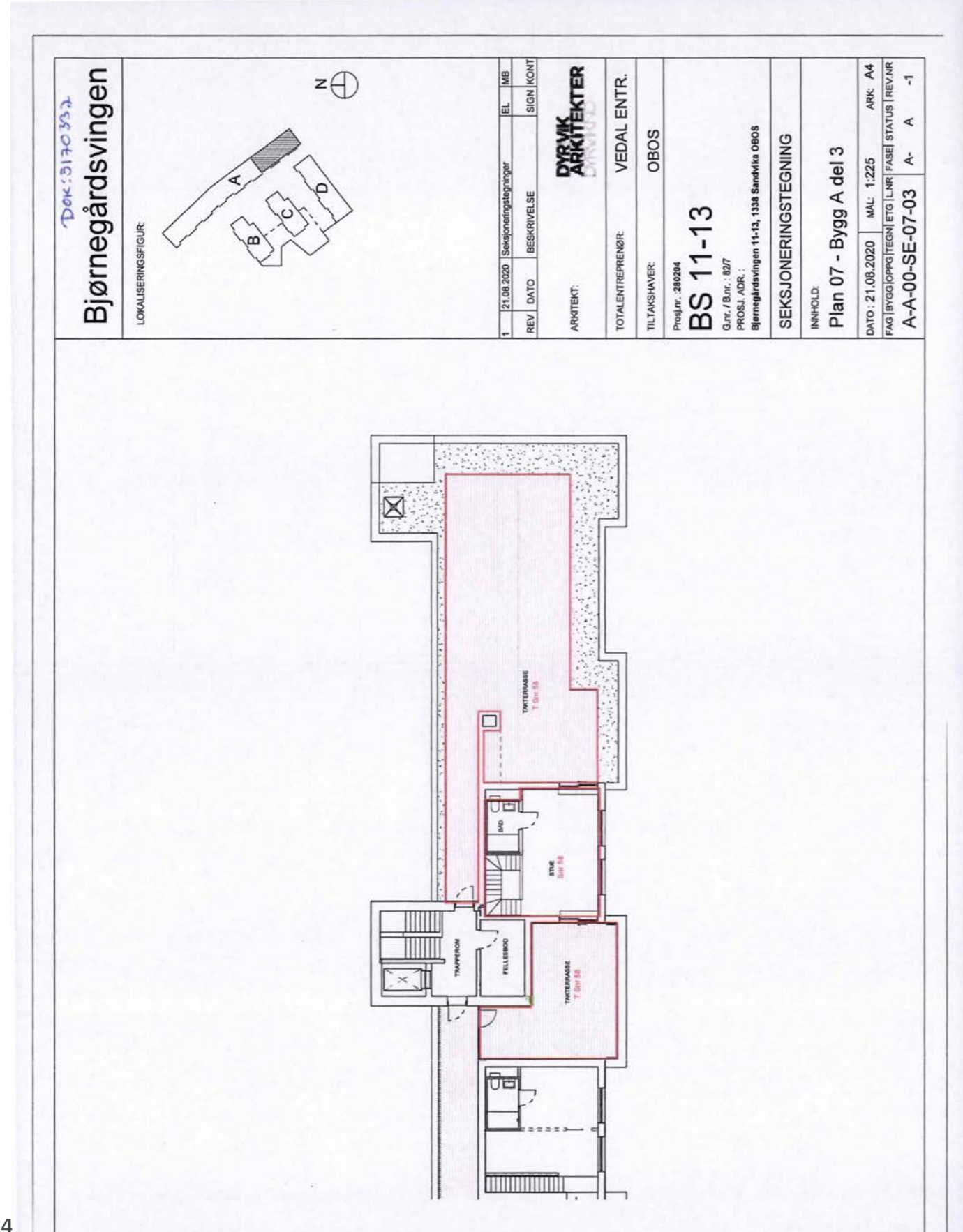
TOTALENTREPRENØR: VEDAL ENTR.
TILTAKSHAVER: OBOS

Proj.nr.: 280204
BS 11-13
G.nr. / B.nr.: 82/7
PROSJ. ADR.:
Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

SEKSJONERINGSSTEGNING

INNHOLD:
Plan 07 - Bygg A del 2

DATO: 21.08.2020 | MÅL: 1:225 | ARK: A4
FAG | BYGG | OPPG | TEKN | ETG | L.NR | FASE | STATUS | REV.NR
A-A-00-SE-07-02 | A- | A | A | -1



Bjørnegårdsvingen
Dok: 5170334

LOKALISERINGSFIGUR: 

REV	DATE	BESKRIVELSE	SIGN	KONT
1	21.08.2020	Seksjoneringstegetninger	EL	MB

ARKITEKT: **DYRVIK ARKITEKTER**

TOTALENTREPRENØR: VEDAL ENTR.

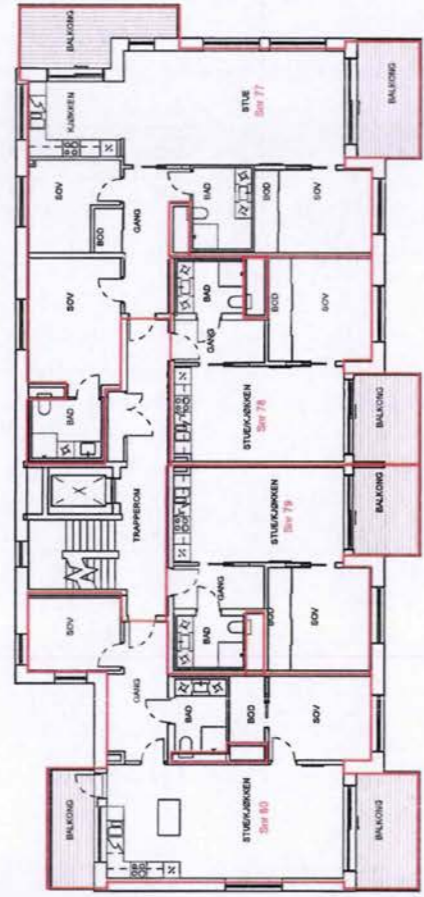
TILTAKSHAVER: OBOS

Prosj.nr.: 280204
BS 11-13
G.nr. / B.nr.: 827
PROSJ. ADR.: Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

SEKSJONERINGSTEGNING

INNHOLD:
Plan 02 - Bygg B

DATE	21.08.2020	MAL	1:225	ARK	A4
FAG	[BYGG] [OPP] [TEGN] ETG L.NR FASE STATUS REV.NR				
A-B-00-SE-02-01 A- A -1					



Bjørnegårdsvingen
Dok: 5170335

LOKALISERINGSFIGUR: 

REV	DATE	BESKRIVELSE	SIGN	KONT
1	21.08.2020	Seksjoneringstegetninger	EL	MB

ARKITEKT: **DYRVIK ARKITEKTER**

TOTALENTREPRENØR: VEDAL ENTR.

TILTAKSHAVER: OBOS

Prosj.nr.: 280204
BS 11-13
G.nr. / B.nr.: 827
PROSJ. ADR.: Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

SEKSJONERINGSTEGNING

INNHOLD:
Plan 03 - Bygg B

DATE	21.08.2020	MAL	1:225	ARK	A4
FAG	[BYGG] [OPP] [TEGN] ETG L.NR FASE STATUS REV.NR				
A-B-00-SE-03-01 A- A -1					



DOK: 5170336

Bjørnegårdsvingen

LOKALISERINGSFIGUR:

1 21.08.2020 | Seksjoneringstegninger | EL | MB
REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KONT

ARKITEKT: **DYRVIK ARKITEKTER**

TOTALENTREPRENØR: VEDAL ENTR.

TILTAKSHAVER: OBOS

Proj.nr.: 280204
BS 11-13
G.nr. / B.nr.: 82/7
PROSJ. ADR.: Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

SEKSJONERINGSTEGNING

INNHOLD:
Plan 04 - Bygg B

DATO: 21.08.2020 | MAL: 1:225 | ARK: A4
FAG | BYGG | OPPG | TEGN | ETG | L.NR | FASE | STATUS | REV.NR
A-B-00-SE-04-01 | A- | A | -1

DOK: 5170337

Bjørnegårdsvingen

LOKALISERINGSFIGUR:

2 24.09.2020 | Seksjoneringstegninger | MB | FB
1 21.08.2020 | Seksjoneringstegninger | EL | MB
REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KONT

ARKITEKT: **DYRVIK ARKITEKTER**

TOTALENTREPRENØR: VEDAL ENTR.

TILTAKSHAVER: OBOS

Proj.nr.: 280204
BS 11-13
G.nr. / B.nr.: 82/7
PROSJ. ADR.: Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

SEKSJONERINGSTEGNING

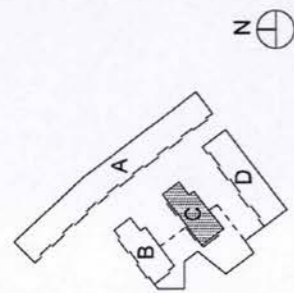
INNHOLD:
Plan 01 - Bygg C

DATO: 21.08.2020 | MAL: 1:225 | ARK: A4
FAG | BYGG | OPPG | TEGN | ETG | L.NR | FASE | STATUS | REV.NR
A-C-00-SE-01-01 | A- | A | -2

Bjørnegårdsvingen

Dok: 5170336

LOKALISERINGSFIGUR:



N

REV	DATO	BESKRIVELSE	EL	MB
1	21.08.2020	SEKSJONERINGSTEGNING		

ARKITEKT: DYRVIK ARKITEKTER

TOTALENTREPRØR: VEDAL ENTR.

TILTAKSHAVER: OBOS

Prosj.nr.: 280204

BS 11-13

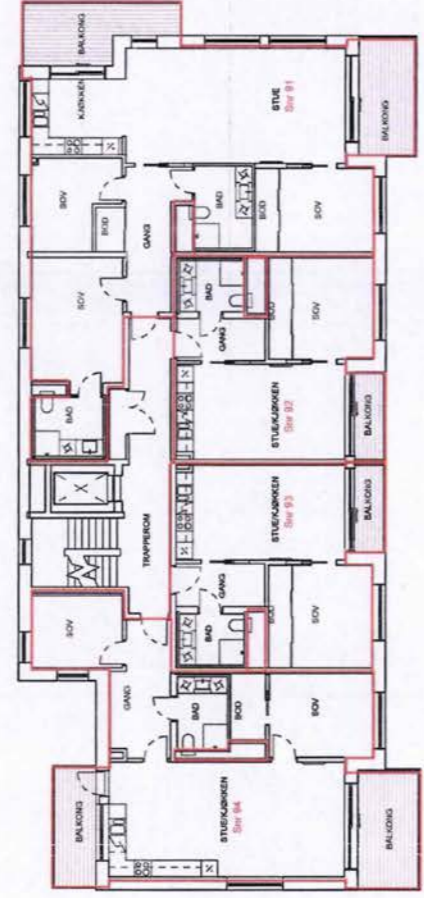
G.nr. / B.nr.: 827
PROSJ. ADR.: Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

SEKSJONERINGSTEGNING

INNHOLD:
Plan 02 - Bygg C

DATO: 21.08.2020	MÅL: 1:225	ARK: A4	REV./NR: A4
------------------	------------	---------	-------------

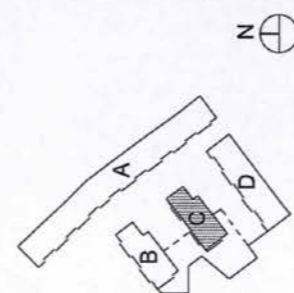
FAG | BYGG | OPPG | TEGN | ETG | L.NR | FASE | STATUS | REV./NR
A-C-00-SE-02-01 | A- | A | -1



Bjørnegårdsvingen

Dok: 5170339

LOKALISERINGSFIGUR:



N

REV	DATO	BESKRIVELSE	EL	MB
1	21.08.2020	SEKSJONERINGSTEGNING		

ARKITEKT: DYRVIK ARKITEKTER

TOTALENTREPRØR: VEDAL ENTR.

TILTAKSHAVER: OBOS

Prosj.nr.: 280204

BS 11-13


G.nr. / B.nr.: 827
PROSJ. ADR.: Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

SEKSJONERINGSTEGNING

INNHOLD:
Plan 03 - Bygg C

DATO: 21.08.2020	MÅL: 1:225	ARK: A4	REV./NR: A4
------------------	------------	---------	-------------

FAG | BYGG | OPPG | TEGN | ETG | L.NR | FASE | STATUS | REV./NR
A-C-00-SE-03-01 | A- | A | -1



Dok: 5170340
Bjørnegårdsvingen

LOKALISERINGSFIGUR:



1	21.08.2020	Seksjoneringstegetninger	MB
REV	DATE	BESKRIVELSE	SIGN KONT

ARKITEKT: **DYRMIK ARKITEKTER**

TOTALENTREPRENØR: VEDAL ENTR.

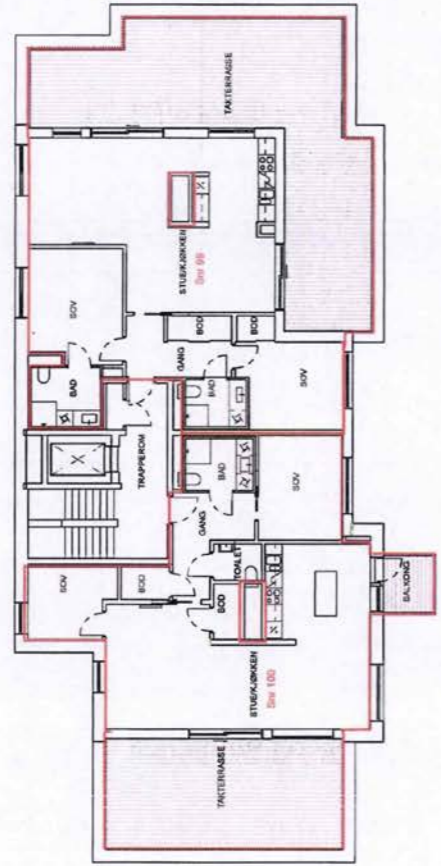
TILTAKSHAVER: OBOS

Prosj.nr.: 280204
BS 11-13
G.nr. / B.nr.: 827
PROSJ. ADR.: Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

SEKSJONERINGSTEGNING

INNHOOLD:
Plan 04 - Bygg C

DATE	21.08.2020	MÅL	1:225	ARK	A4
FAG	BYGG OPPG TEGN ETG LNR FASE STATUS REV NR				
A-C-00-SE-04-01	A-	A	A	-1	



Dok: 5170341
Bjørnegårdsvingen

LOKALISERINGSFIGUR:



2	24.09.2020	Seksjoneringstegetninger	MB	FB
1	21.08.2020	Seksjoneringstegetninger	EL	MB
REV	DATE	BESKRIVELSE	SIGN KONT	

ARKITEKT: **DYRMIK ARKITEKTER**

TOTALENTREPRENØR: VEDAL ENTR.

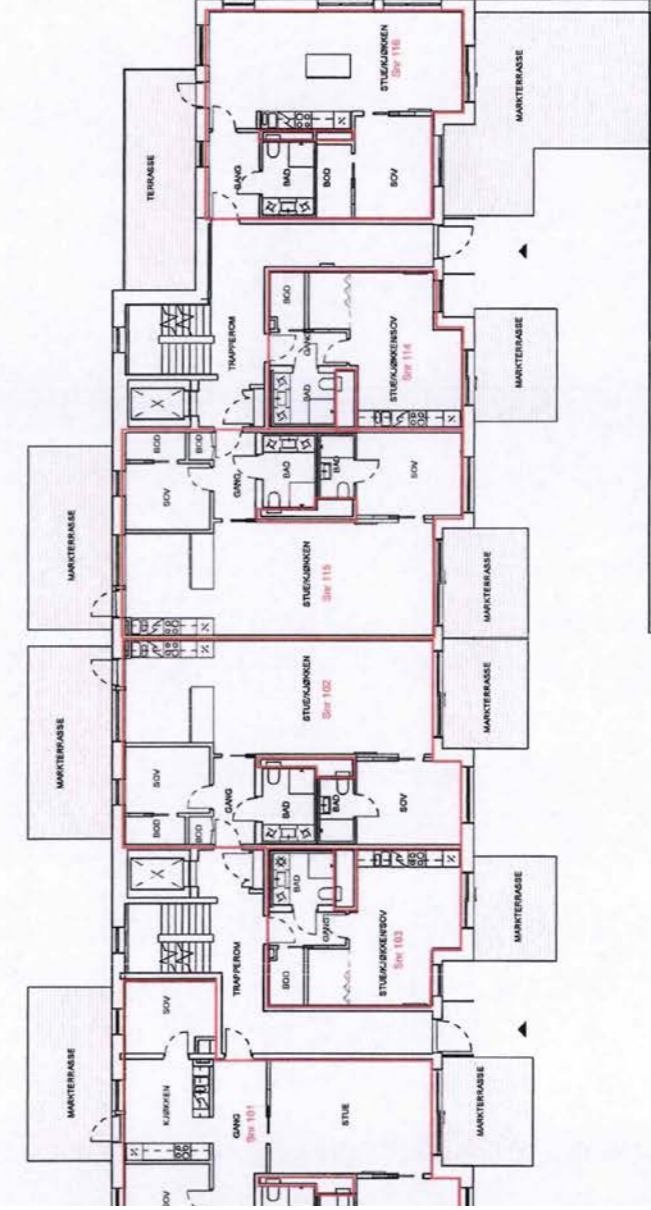
TILTAKSHAVER: OBOS

Prosj.nr.: 280204
BS 11-13
G.nr. / B.nr.: 827
PROSJ. ADR.: Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

SEKSJONERINGSTEGNING

INNHOOLD:
Plan 01 - Bygg D

DATE	21.08.2020	MÅL	1:225	ARK	A4
FAG	BYGG OPPG TEGN ETG LNR FASE STATUS REV NR				
A-D-00-SE-01-01	A-	A	A	-2	



Bjørnegårdsvingen
LOKALISERINGSFIGUR: *DOK: 5170342*

REV	DATE	BESKRIVELSE	EL	MB	SIGN	KONT
1	21.08.2020	Seksjoneringstegninger				

ARKITEKT: **PYRVIK ARKITEKTER**

TOTALENTREPRENØR: VEDAL ENTR.

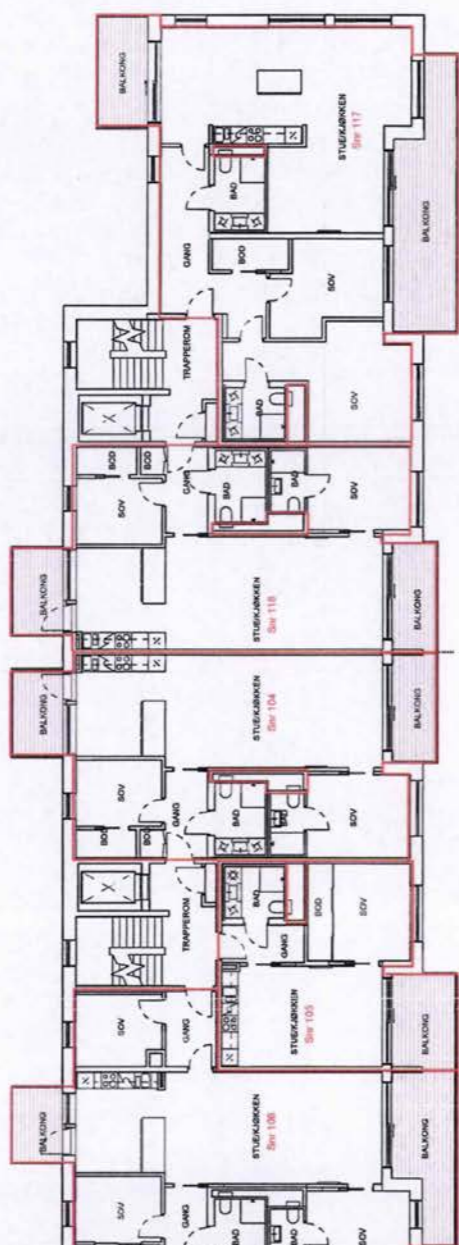
TILTAKSHAVER: OBOS

Proj.nr.: 280204
BS 11-13
G.nr. / B.nr.: 82/7
PROSJ. ADR.: Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

SEKSJONERINGSTEGNING

INNHOOLD:
Plan 02 - Bygg D

DATE: 21.08.2020 MAL: 1:225 ARK: A4
FAG | BYGG | OPPG | TEGN | ETG | LNR | FASE | STATUS | REV | NR
A-D-00-SE-02-01 A- A -1



Bjørnegårdsvingen
LOKALISERINGSFIGUR: *DOK: 5170343*

REV	DATE	BESKRIVELSE	EL	MB	SIGN	KONT
1	21.08.2020	Seksjoneringstegninger				

ARKITEKT: **PYRVIK ARKITEKTER**

TOTALENTREPRENØR: VEDAL ENTR.

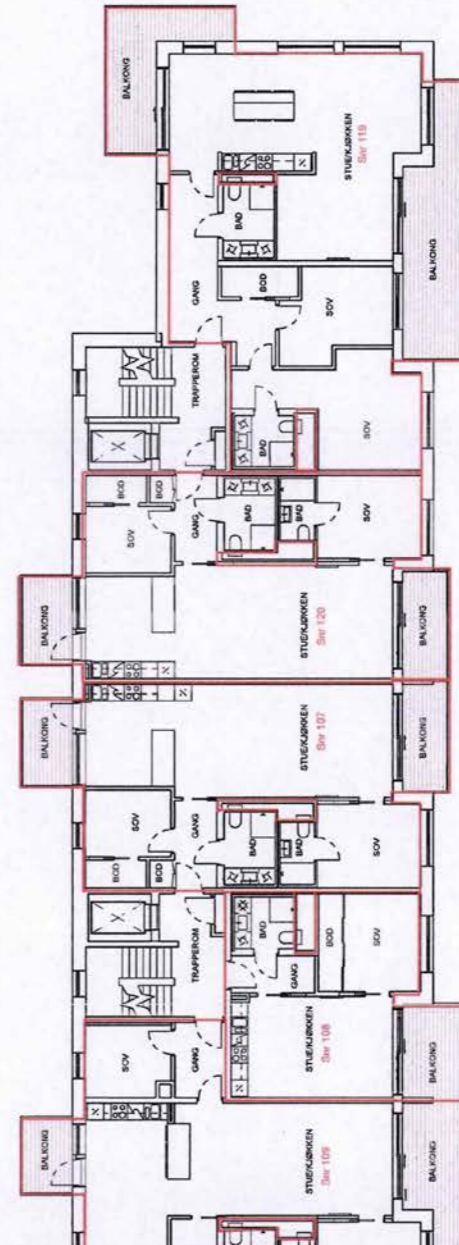
TILTAKSHAVER: OBOS

Proj.nr.: 280204
BS 11-13
G.nr. / B.nr.: 82/7
PROSJ. ADR.: Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

SEKSJONERINGSTEGNING

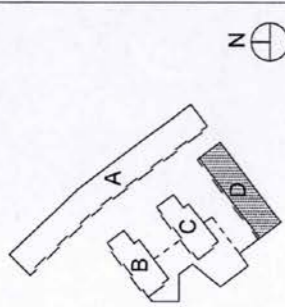
INNHOOLD:
Plan 03 - Bygg D

DATE: 21.08.2020 MAL: 1:225 ARK: A4
FAG | BYGG | OPPG | TEGN | ETG | LNR | FASE | STATUS | REV | NR
A-D-00-SE-03-01 A- A -1



Dok: 5170344
Bjørnegårdsvingen

LOKALISERINGSFIGUR:



REV	DATE	BESKRIVELSE	SIGN	KONT
1	21.08.2020	Seksjoneringstegninger	EL	MB

ARKITEKT: **DYRVIK ARKITEKTER**

TOTALENTREPRØR: **VEDAL ENTR.**

TILTAKSHAVER: **OBOS**

Proj.nr.: 280204

BS 11-13

G.nr. / B.nr.: 82/7
PROSJ. ADR.:
Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

SEKSJONERINGSTEGNING

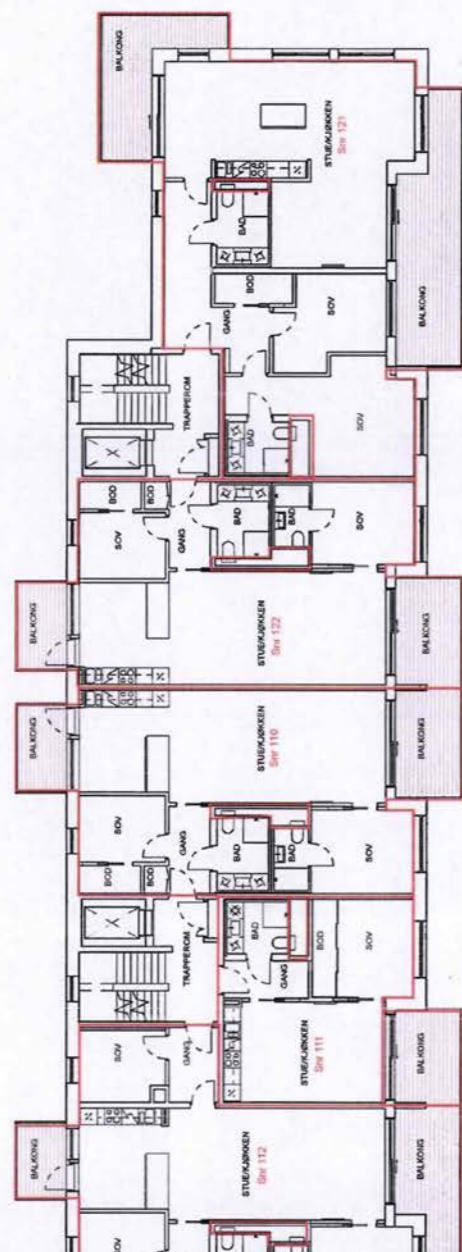
INNHOOLD:

Plan 04 - Bygg D

DATE: 21.08.2020 MÅL: 1:225 ARK: A4

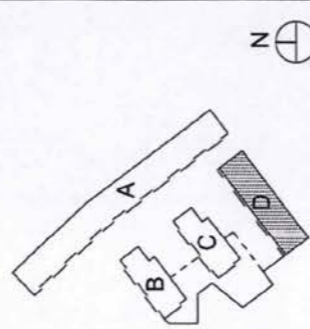
FAG | BYGG | OPPG | TEKN | ETG | LNR | FASE | STATUS | REV.NR

A-D-00-SE-04-01 A- A -1



Dok: 5170345
Bjørnegårdsvingen

LOKALISERINGSFIGUR:



REV	DATE	BESKRIVELSE	SIGN	KONT
1	21.08.2020	Seksjoneringstegninger	EL	MB

ARKITEKT: **DYRVIK ARKITEKTER**

TOTALENTREPRØR: **VEDAL ENTR.**

TILTAKSHAVER: **OBOS**

Proj.nr.: 280204

BS 11-13

G.nr. / B.nr.: 82/7
PROSJ. ADR.:
Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

SEKSJONERINGSTEGNING

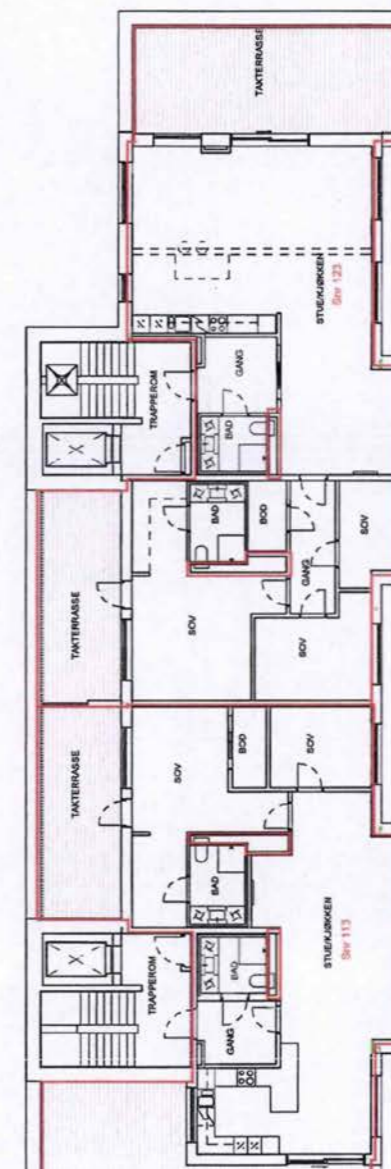
INNHOOLD:

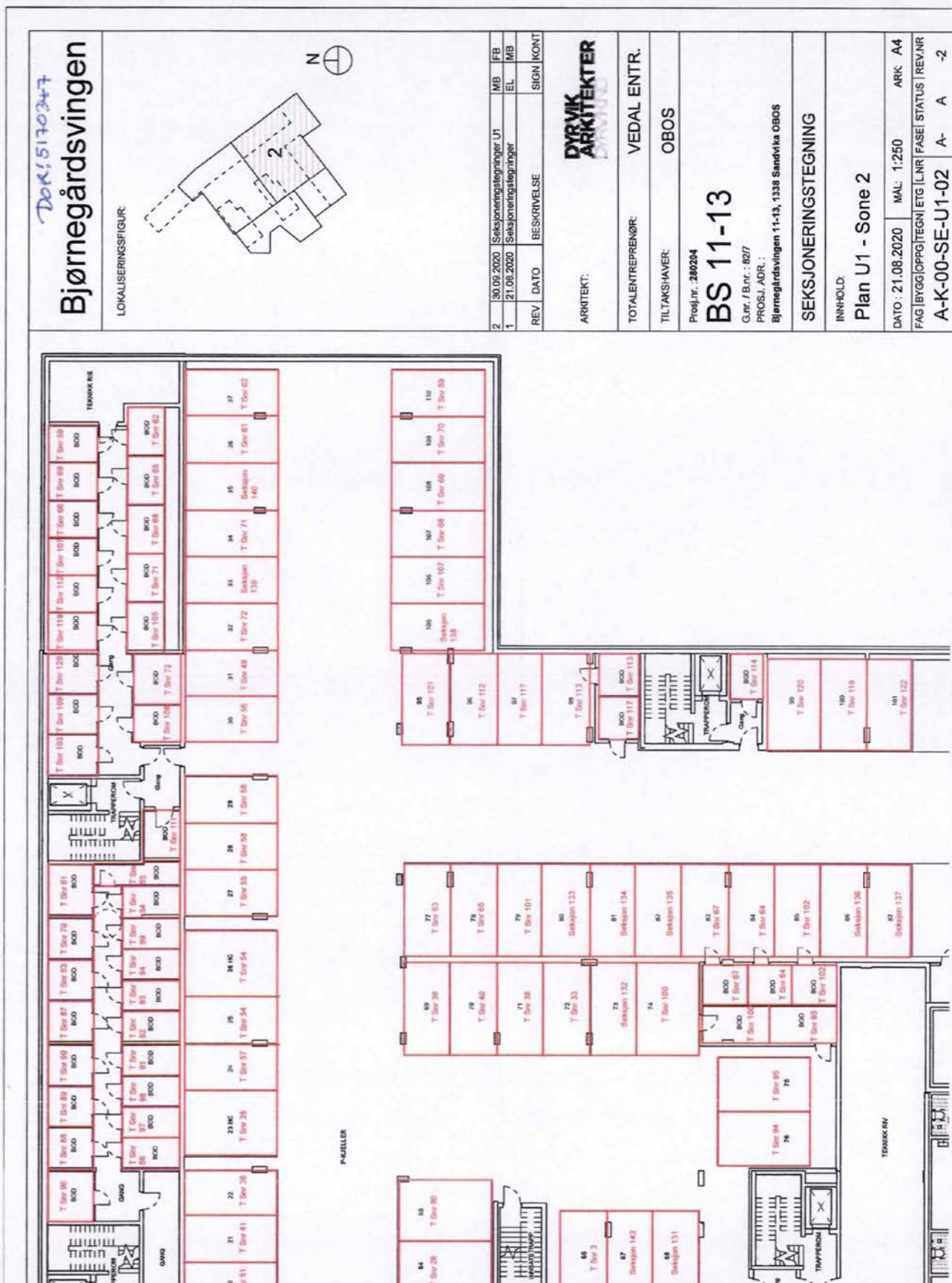
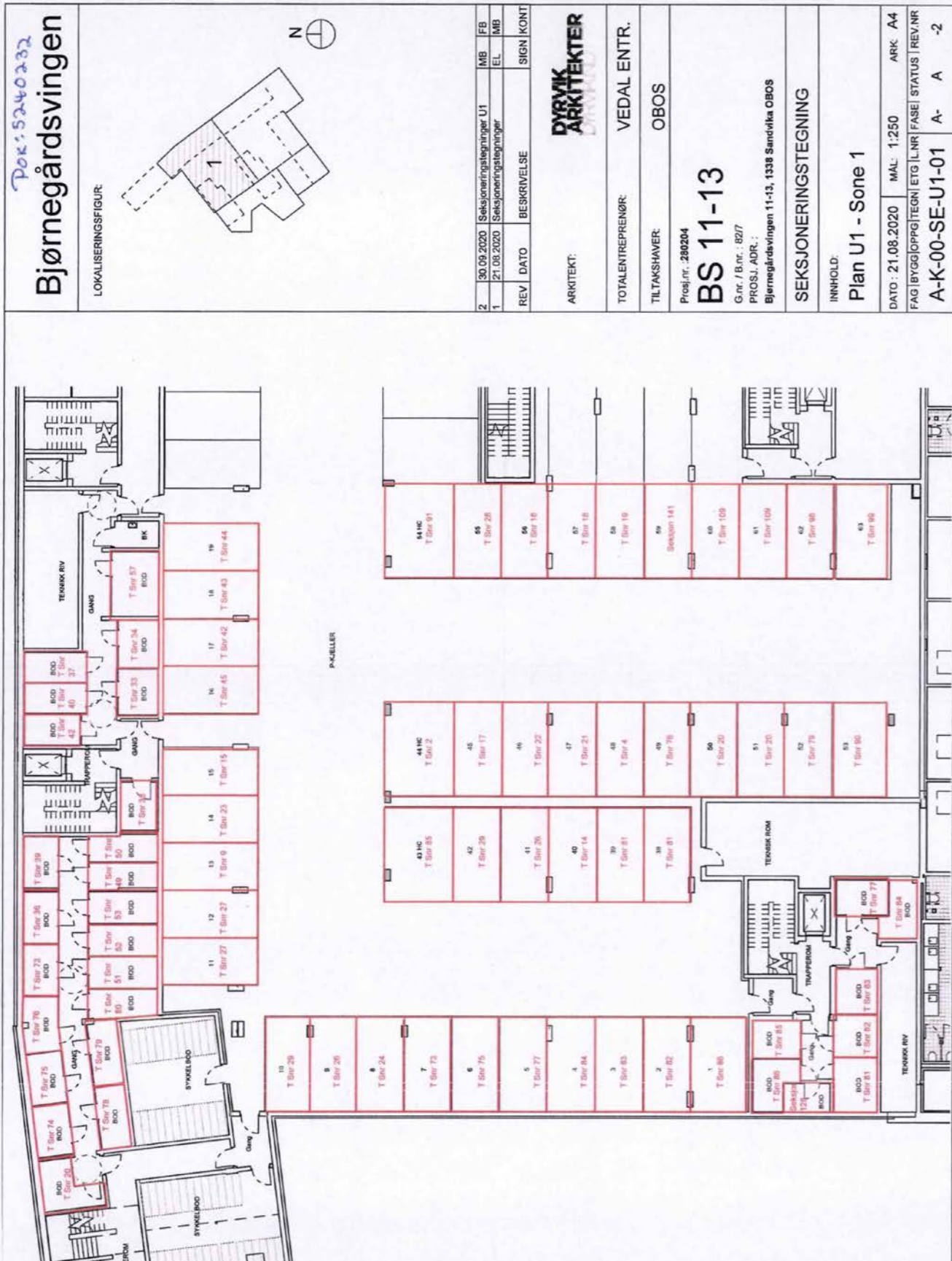
Plan 05 - Bygg D

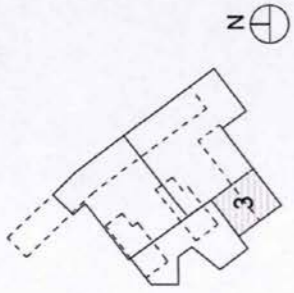
DATE: 21.08.2020 MÅL: 1:225 ARK: A4

FAG | BYGG | OPPG | TEKN | ETG | LNR | FASE | STATUS | REV.NR

A-D-00-SE-05-01 A- A -1





Bjornegårdsvingen
LOKALISERINGSFIGUR: 

REV	DATE	BESKRIVELSE	MB	FB
1	30.09.2020	Seleksjons tegninger U1	MB	FB
2	21.08.2020	Seleksjons tegninger	EL	MB

ARKITEKT: **DYRVIK**
ARKITEKTER

TOTALENTREPRØR: VEDAL ENTR.

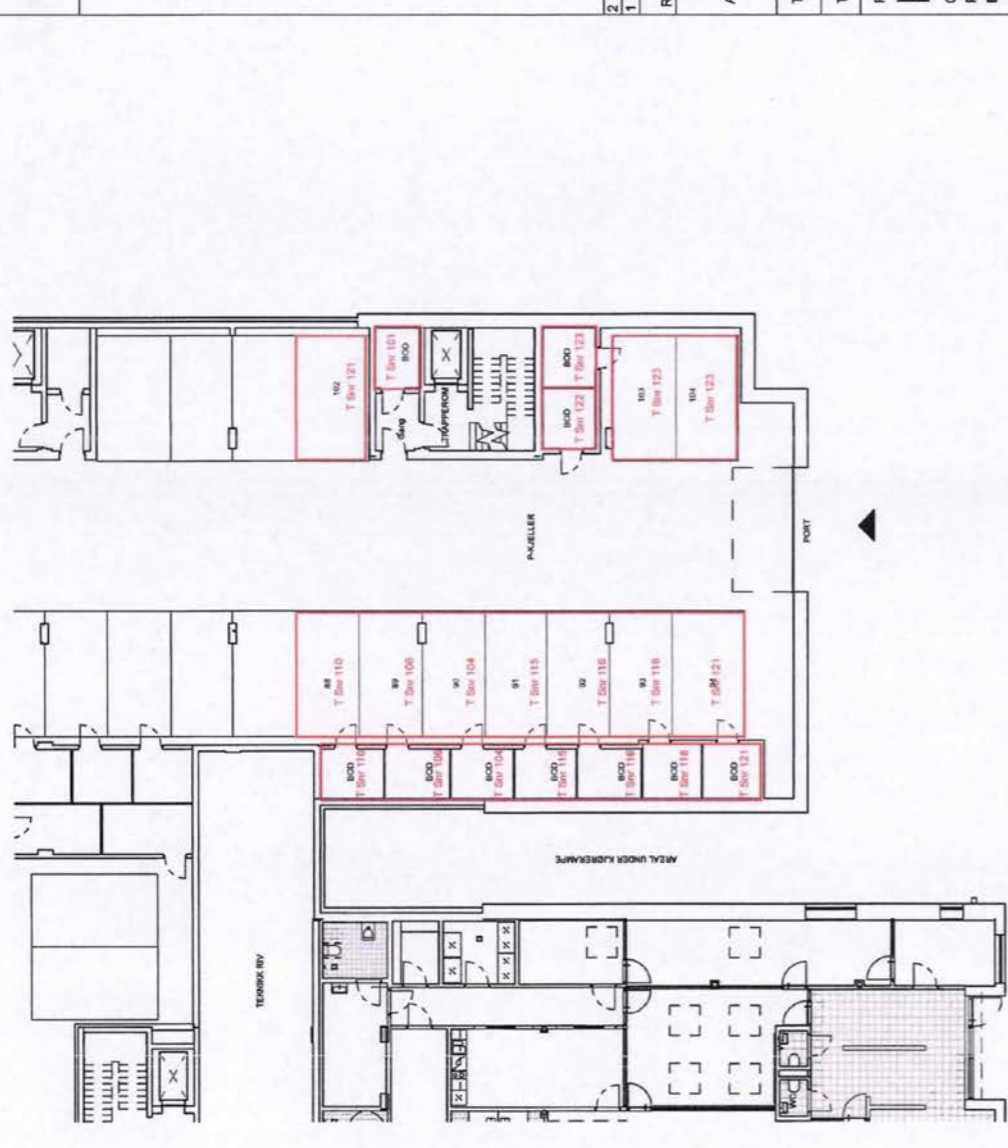
TILTAKSNAVER: OBOS

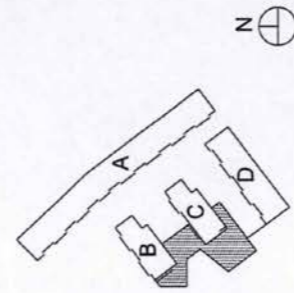
Proj.nr.: 280204
BS 11-13
G.nr./B.nr.: 827
PROSJ. ADR.: Bjornegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

SEKSJONERINGSTEGNING

INNHOLD:
Plan U1 - Sone 3

DATE: 21.08.2020 MAL: 1:250 ARK: A4
FAG | BYGG | OPPG | TEKN | ETG | LNR | FASE | STATUS | REV | NR
A-K-00-SE-U1-03 A- A -2



Bjornegårdsvingen
LOKALISERINGSFIGUR: 

REV	DATE	BESKRIVELSE	EL	MB
1	21.08.2020	Seleksjons tegninger	EL	MB

ARKITEKT: **DYRVIK**
ARKITEKTER

TOTALENTREPRØR: VEDAL ENTR.

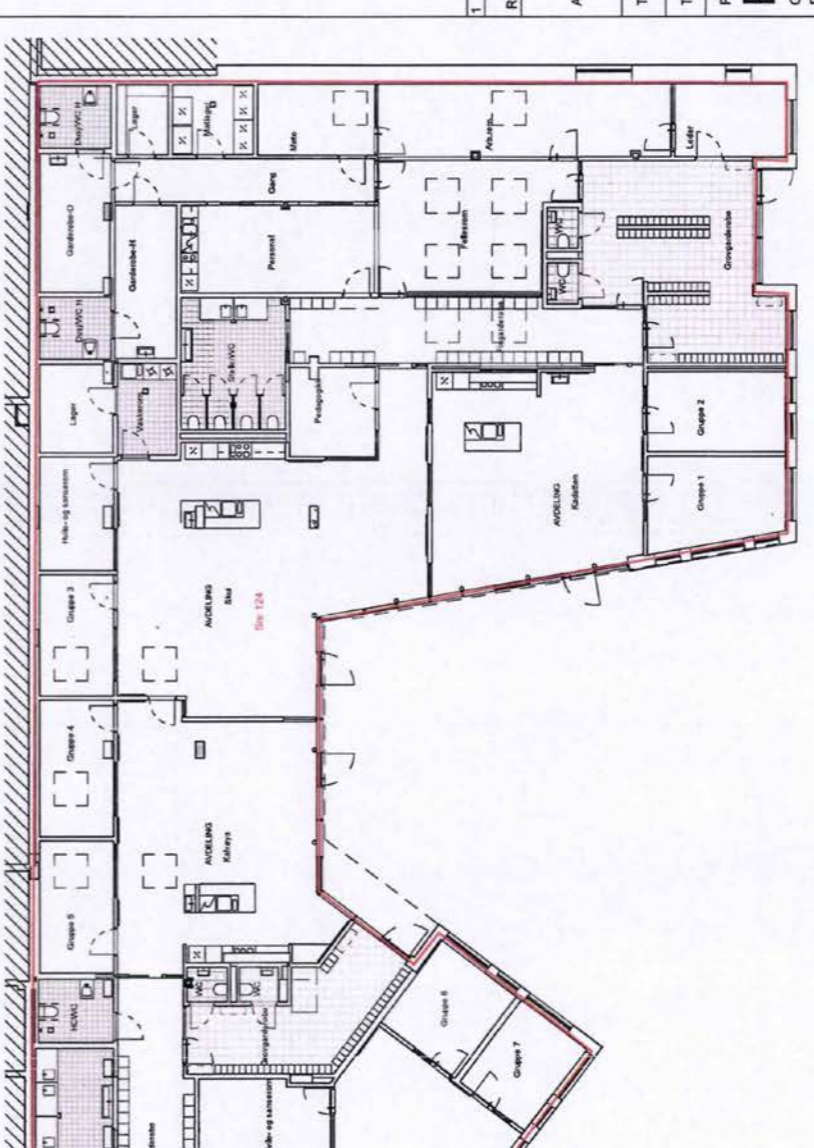
TILTAKSNAVER: OBOS

Proj.nr.: 280204
BS 11-13
G.nr./B.nr.: 827
PROSJ. ADR.: Bjornegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

SEKSJONERINGSTEGNING

INNHOLD:
Plan U1 - Barnehage

DATE: 21.08.2020 MAL: 1:225 ARK: A4
FAG | BYGG | OPPG | TEKN | ETG | LNR | FASE | STATUS | REV | NR
A-BH-00-SE-U1-01 A- A -1



MARTHE SOFIE ANDERSEN
BJØRNEGÅRDSSVINGEN 11-13 ANS C/O OBOS NØE HUEN
PB 6666 ST. OLAVS Plass, 0129 OSLO
ORG. NR 991 156 844
TLF 913 09 677

KOPI

ERKLÆRING

Privat ledning over annen manns grunn

Undertegnede, Sigurd Borden Stray, som hjemmelshaver til eiendommen g.nr 82, b.nr 7 i Bærum kommune, erklærer som bindende for seg, senere eiere og eventuelle leietagere at gnr. 82 bnr. 5 har:

- Rett til å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over vår eiendom
- Rett til nødvendig vedlikehold/repasasjon og evt omlegging av ledningene

Skader som måtte oppstå som følge av arbeider på stikkledningene, erstattes av ledningseier.

Ledningseier plikter å opplyse hjemmelshaver om nødvendig vedlikehold/repasasjon og evt avklare omlegging av ledningene, i forkant.

Ved arbeider på ledningene eller omlegging av disse forplikter eier av stikkledningene å reetablere terrenget innenfor hensynssonen slik det er i dag.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen gnr. 82, bnr. 7, og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune, Vann- og avløpsansvarlig.

Oslo 21/1-21

Sted Dato

(tinglyst hjemmelshavers underskrift, evt. etter fullmakt)

BJØRNEGÅRDSSVINGEN AS v/ SIGURD BORDEN STRAY
(tinglyst hjemmelshaver, med trykte bokstaver)

981 930 495
(tinglyst hjemmelshavers personnr./organisasjonsnr.)

(evt. navn og organisasjonsnr. til foretak med fullmakt)



Doknr: 152520 Tinglyst: 05.02.2021
STATENS KARTVERK

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00002378	11.11.2024	925dddbc-3a2b-4539-8 b1d-37ab38fbe2d6

Om dokumentet

Ident
2019/985850/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Line Bjugstad
Bjørnegårdssvingen 11-13 ANS, c/o OBOS NYE HJEM
Postboks 6666 ST. CLAVS Plass, 0129 OSLO
ORG. NR 991.156.844



Doknr: 985850 Tinglyst: 26.08.2019
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 82, bnr. 7 i Bærum kommune ("Eiendommen") erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr. 82, bnr. 5, har varig rett til å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over Eiendommen som vist på kart «VA-plan», dat. 18.12.2018, samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune, org.nr. 935478715.

Oslo, den 5/8-2019
Børre V. Skolden
(tinglyst hjemmelshavers underskrift, evt. etter fullmakt)

BØRRE V. SKOLDEN
(tinglyst hjemmelshaver, med trykte bokstaver)

981.930.495

(tinglyst hjemmelshavers person nr./organisasjons nr.)

BJØRNEGÅRDSSVINGEN AS
(evt. navn og organisasjons nr. til foretak med fullmakt)

Oslo, den 5/8-2019
Jon Rasmus Agerdal
(tinglyst hjemmelshavers underskrift, evt. etter fullmakt)

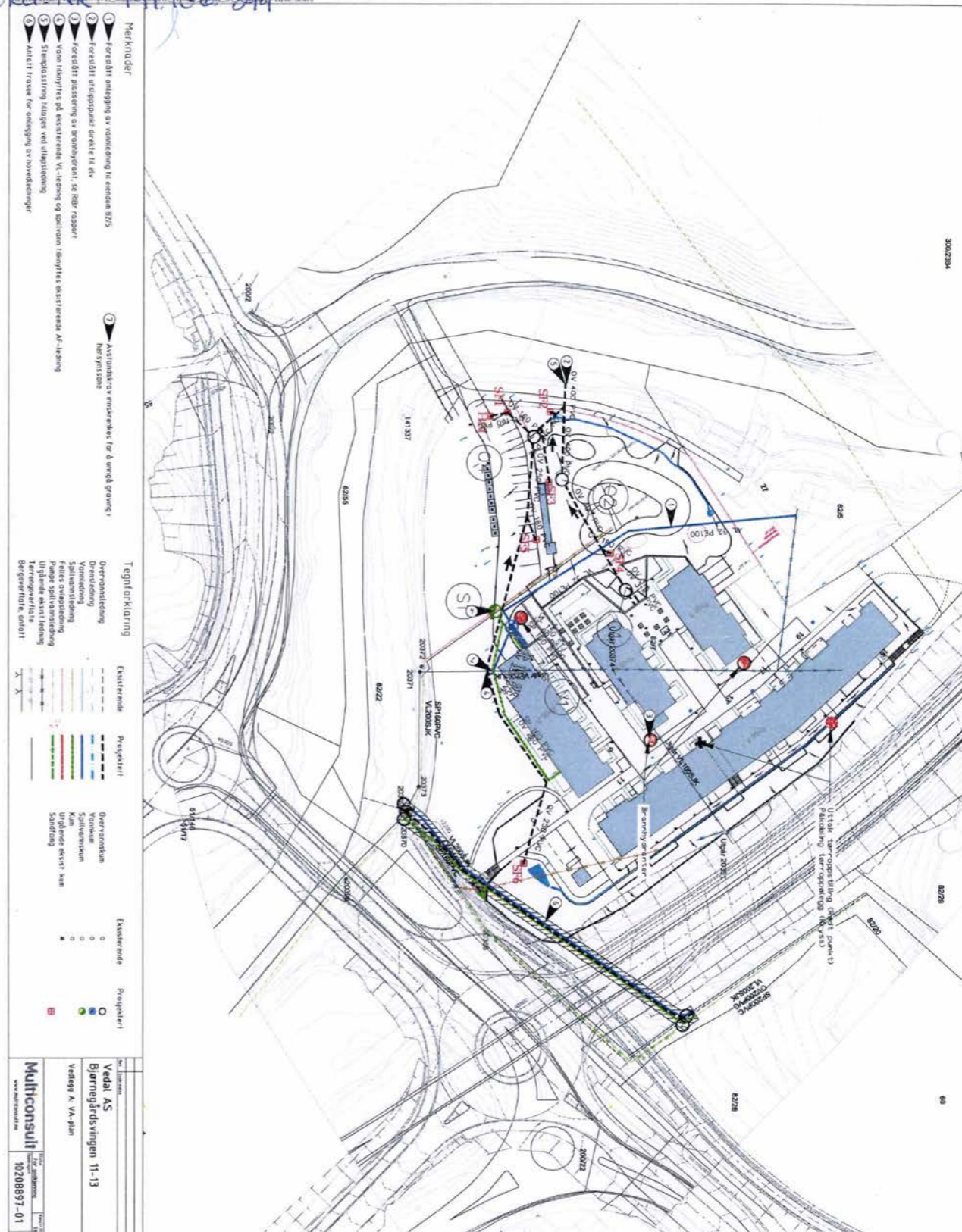
JON RASMUS AGERDAL
(tinglyst hjemmelshaver, med trykte bokstaver)

981.930.495

(tinglyst hjemmelshavers person nr./organisasjons nr.)

BJØRNEGÅRDSSVINGEN AS
(evt. navn og organisasjons nr. til foretak med fullmakt)

LINE Bjugstad
Bjørnegårdssvingen 11-13 ANS, c/o OBOS NYE HJEM
Postboks 6666 ST. CLAVS Plass, 0129 OSLO
ORG. NR 991.156.844



Multiconsult
10208897-01
Vedat AS
Bjørnegårdssvingen 11-13
Vedlegg A VA-plan

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 82, Bruksnummer 7, Seksjonsnummer 69 i 3201 BÆRUM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 15.11.2024 kl. 08.44
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 15.11.2024 kl. 08.41

Adresse (r) :

Gateadresse: **Bjørnegårdsvingen 11**
Gatenr: **2384**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1338 SANDVIKA**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/899060-1/200 21.07.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00
VEDERLAG: NOK 3 700 000
Omsetningstype: Fritt salg
CICCHETTI LORENZO
FØDT: 23.07.1994

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1897/905902-1/100 05.11.1897 **ERKLÆRING/AVTALE**
Ang rett for Sandvikens vannverk til nedlegging av ledning over nærv. bruk på forskj. vilkår
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 82 BNR: 7

1900/900108-1/100 05.11.1900 **BESTEMMELSE OM VEG**
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 82 BNR: 7

1900/900109-1/100 05.12.1900 **ERKLÆRING/AVTALE**
Ang nærv. bruk skal benevnes Fridheimen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 82 BNR: 7

1901/900143-1/100 20.09.1901 **BESTEMMELSE OM VEG**
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 82 BNR: 7

1906/900261-1/100 19.12.1906 **RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 82 BNR: 1
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 82 BNR: 7

1906/900262-1/100 19.12.1906 **BESTEMMELSE OM VEG**
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 82 BNR: 7

1907/908718-1/100 05.06.1907 **ERKLÆRING/AVTALE**
Ang avtale fra E. Guriiby, hvorved han gir As Hamang Papirfabrikk (eier av bnr 1) tillatelse til å anlegge et vannverk på sin eiendom (etter muntlig oppgivende gnr 82 bnr 4 og 6 samt gnr 51 bnr 12) og å før en rørledning over eiendommen mot årlig avgift kr. 25,- o.fl. vilkår
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 82 BNR: 7

1912/902648-1/100 15.11.1912 **RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om bro.
Bestemmelser om større trær i grensen mot bnr.8 m.v.
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 82 BNR: 7

1912/902647-1/100 03.12.1912 **ERKLÆRING/AVTALE**
Gnr.82 bnr.6, gnr.51 bnr.12 og gnr.82 bnr.9 fraskriver seg og senere eiere, rett til veg over AS Hamang fabriks eiendommer, dog med en nærmere angitt begrensning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 82 BNR: 7

2019/985850-1/200 26.08.2019 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
21:00
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 82 BNR: 5
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BÆRUM KOMMUNE
ORG.NR: 935 478 715
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 82 BNR: 7

2021/152520-1/200 05.02.2021 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
21:00
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 82 BNR: 5
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BÆRUM KOMMUNE
ORG.NR: 935 478 715
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 82 BNR: 7

2021/899066-1/200 21.07.2021 **PANTEDOKUMENT**
21:00

Beløp: NOK 3 700 000
Panthaver: DANSKE BANK
ORG.NR: 977 074 010

GRUNNDATA

2021/163365-1/200 09.02.2021 **SEKSJONERING**
21:00

Opprettet seksjoner:
SNR: 69
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/10169

2021/835588-1/200 07.07.2021 **RESEKSJONERING**
21:00

SNR: 69
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/10173
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tegninger
Endring av fellesareal
Deling av seksjon
Endring av sameiebrøk
Endring av tilleggsdel

2024/78611-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 82 BNR: 7 FNR: 0 SNR: 69

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Eie Asker
v/Joakim Lundquist
Asker, 1383 ASKER

Deres ref.: 8156248 Vår ref.: 7944-1-4014 Dato: 11.11.2024

Megleropplysninger

Boligselskap: Bjørnegårdssvingen Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr: 926875469
Seksjonseier: Cicchetti, Lorenzo
Medeier:
Leilighetsnummer: 4014
Adresse: Bjørnegårdssvingen 11, 1338 SANDVIKA
Seksjonsnummer: 69
Gnr. 82
Bnr. 7

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7874592.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Fellekostnader bolig og næring økes med 20% fra 01.01.2025 Garasjekostnad øker med 20% fra 01.01.2025 Parkeringsplassene i garasjekjelleren er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner. Parkeringsplass seksjonert som tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no> For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00-14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Ved eierskifte sender megler epost til hello@digitalxbo.no med fornavn, etternavn, e-postadresse, mobilnummer og dato for overtakelse på tidligere og ny eier, for at de skal få

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 469,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto energi	480,00	
Felleskost likt	300,00	360,00 fra 01.01.2025
Fiberaksess	19,00	
Felleskostnader	1 670,00	2 004,00 fra 01.01.2025

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	43,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	7 433,-
Gjeld:	0,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.

Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rushil Kumar Pathak pr. e-post: rushil.kumar.pathak@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Tom Major Coward, e-post:

bjornegardssvingen@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontakinfo: bjornegardssvingen@styrommet.no

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

Protokoll til årsmøte 2024 for Bjørnegårdsvingen Sameie

Organisasjonsnummer: 926875469

Møtet ble avholdt 16. april kl. 18:00, Kunnskapsenteret i Sandvika, Otto Sverdrups plass 4..

Antall stemmeberettigede som deltok: 34

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Tom Major Coward er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Protokoll skrives av OBOS. Bjørnar Karlsen og Tove Ruud

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

5. Fastsettelse av honorarer

Det har siste år vært et utrolig tidskrevende med oppfølging mot utbygger og underleverandører. Utover styremøtene har det har vært nødvendig med flere møter både med entreprenør og underleverandører. I tillegg har det vært mange befaringer og mye korrespondanse. Styret må i hovedsak møte entreprenør og underleverandører når det skal gjøres utbedring på fellesarealer. Styret har også vært engasjert i mengde enkeltsaker hos flere sameiere. Samlet godtgjørelse for styret foreslås derfor satt til kr 300 000.

Styrets innstilling

Styrer innstiller på samlet godtgjørelse kr. 300 000,-.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 300 000,-.

✓ Vedtatt.

6. Kollektivt medlemskap i Sandvika Vel

Flere sameiere har henvendt seg til styret med ønske om at sameiet melder seg inn kollektivt i Sandvika Vel. Vel foreningen er en viktig stemme i forbindelse med utbygging og saker i Sandvika, og har møte med politikerne i kommunen 2 ganger i året. I høringsinstanser om saker angående Sandvika vil vellet ofte si sin mening som blir lyttet og tatt hensyn til. Videre arrangerer vellet åpne medlemsmøter om saker av betydning for Sandvika. Sandvika Vel støtter opp om arrangementer som 17. mai, Byfesten og Jul i Sandvika.

Kontingenten er kr. 100,- i året pr. husstand, det blir kr. 12 400,- i året for sameiet. Da har hver enkelt husstand alle medlemsfordeler. Vellet tilbyr også årlig oppfylging av grus for sameier.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at sameiet melder seg inn.

Forslag til vedtak:

Sameiet melder seg inn i Sandvika Vel.

✓ Vedtatt.

7. Bokskap for bytting av bøker

Sirkulær økonomi er et begrep som flere og flere engasjerer seg i. Det har blitt foreslått at styret går til innkjøp av et skap hvor vi kan sette inn brukte bøker som kan sirkuleres.

Styrets innstilling

Under trappen i underetasje i oppgang 13 er det god plass til et skap. Styret mener dette er en løsning som kan anbefales.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret går til innkjøp av et bokskap.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

BENKE FORSLAG: Byttedag og vibboløsning

✓ Forslaget ble vedtatt

I

8. Oppfordring om å følge husordensregler og vedtekter

Styret har mottatt en oppfordring flere sameiere om blant annet:

Å tømme felles sykkelparkeringer for sykler som ikke er i bruk.

Videre at det ikke parkeres utenfor oppmerkede plasser i garasjen.

Ikke henses søppel utenfor containere.

Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet ta saken til orientering.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tar saken til orientering.

✓ Vedtatt. Saken er tatt til orientering:

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Tom Major Coward

Følgende stilte til valg:

Tom Major Coward

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Torgeir Vethe

Følgende stilte til valg:

Torgeir Vethe

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jon Ove Lunde

Julie Mjølid Tømran

Følgende stilte til valg:

Jon Ove Lunde

Julie Mjølid Tømran



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7944

Bjørnegårdsvingen Sameie

Velkommen til årsmøte i Bjørnegårdsvingen Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

16. april 2024 kl. 18:00, Kunnskapssenteret i Sandvika, Otto Sverdrups plass 4..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Kollektivt medlemskap i Sandvika Vel
7. Bokskap for bytting av bøker
8. Oppfordring om å følge husordensregler og vedtekter
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Bjørnegårdsvingen Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Tom Major Coward er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Protokoll skrives av OBOS. *velges i møtet* er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 7944 Bjørnegårdsvingen Sameie 2023 med berretning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har siste år vært et utrolig tidskrevende med oppfølging mot utbygger og underleverandører. Utover styremøtene har det vært nødvendig med flere møter både med entreprenør og underleverandører. I tillegg har det vært mange befaringer og mye korrespondanse. Styret må i hovedsak møte entreprenør og underleverandører når det skal gjøres utbedring på fellesarealer. Styret har også vært engasjert i mengde enkeltsaker hos flere sameiere. Samlet godtgjørelse for styret foreslås derfor satt til kr 300 000.

Styrets innstilling

Styrer innstiller på samlet godtgjørelse kr. 300 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 300 000,-.

Sak 6

Kollektivt medlemskap i Sandvika Vel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flere sameiere har henvendt seg til styret med ønske om at sameiet melder seg inn kollektivt i Sandvika Vel. Vel foreningen er en viktig stemme i forbindelse med utbygging og saker i Sandvika, og har møte med politikerne i kommunen 2 ganger i året. I høringsinstanser om saker angående Sandvika vil vellet ofte si sin mening som blir lyttet og tatt hensyn til. Videre arrangerer vellet åpne medlemsmøter om saker av betydning for Sandvika. Sandvika Vel støtter opp om arrangementer som 17. mai, Byfesten og Jul i Sandvika.

Kontingenten er kr. 100,- i året pr. husstand, det blir kr. 12 400,- i året for sameiet. Da har hver enkelt husstand alle medlemsfordeler. Vellet tilbyr også årlig oppfylling av grus for sameier.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at sameiet melder seg inn.

Forslag til vedtak

Sameiet melder seg inn i Sandvika Vel.

Sak 7

Bokskap for bytting av bøker

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sirkulær økonomi er et begrep som flere og flere engasjerer seg i. Det har blitt foreslått at styret går til innkjøp av et skap hvor vi kan sette inn brukte bøker som kan sirkuleres.

Styrets innstilling

Under trappen i underetasje i oppgang 13 er det god plass til et skap. Styret mener dette er en løsning som kan anbefales.

Forslag til vedtak

Styret går til innkjøp av et bokskap.

Sak 8

Oppfordring om å følge husordensregler og vedtekter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har mottatt en oppfordring flere sameiere om blant annet:

Å tømme felles sykkelparkeringer for sykler som ikke er i bruk.

Videre at det ikke parkeres utenfor oppmerkede plasser i garasjen.

Ikke hensettes søppel utenfor containere.

Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet ta saken til orientering.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar saken til orientering.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Major Coward

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Torgeir Vethe

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jon Ove Lunde
- Julie Mjølid Tømran

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte, 19. april 2023, har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Major Coward	Bjørnegårdsvingen 15
Nestleder	Kevin Patel	Bjørnegårdsvingen 15
Styremedlem	Torgeir Vethe	Bjørnegårdsvingen 23
Styremedlem	Cecilie Ellingsen	Bjørnegårdsvingen 11*

Varamedlem	Julie Mjølid Tømran	Bjørnegårdsvingen 15
Varamedlem	Jon Ove Lunde	Bjørnegårdsvingen 17

* Cecilie Ellingsen valgte av personlige grunner å trekke seg fra styret i juli.

Valgkomiteen

Det er ikke valgt en egen valgkomitee.

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Bjørnegårdsvingen Sameie

Sameiet består av 124 seksjoner.

Bjørnegårdsvingen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926 875 469, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

82 7

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Bjørnegårdsvingen Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Det andre hele driftsåret har også vært preget av at sameiet er under etablering. Styret har avholdt 11 styremøter, og årsmøte ble avholdt 19. april i Kunnskapssenteret i Sandvika. Styret arbeider med de vedtak som blir fattet på årsmøtet, andre viktige retningslinjer for styret er å bibeholde sameiernes verdier, sunn økonomisk drift av sameiet, helse, miljø og sikkerhet og hensyn til hverandre. Det er mottatt få søknader fra sameiere om å utføre tiltak, eller henvendelser til styret om å ta opp saker på styremøter.

Styret har i 2023 brukt svært mye tid på å følge opp de tiltak som ble avdekket på 1-års befaring med utbygger og entreprenør, 10 og 13.6.2022. Det tok lang tid å få gjennomført utskifting og forlengelse av dryppkanter på balkonger. Utskifting av knekte heller og legging av flere rader mellom bygg B og C, ble foretatt. Det ble imidlertid værende et 20 talls heller som ikke ble skiftet ut. Tilbakemelding fra OBOS/Vedal var at de ikke trengte å skiftes ut da de ville ha opprettholdt sin funksjonalitet. Styret var ikke enig i dette og kontaktet leverandøren av heller, Aaltvedt, og ba de foreta en test av hellene for å få konstatert om det var en feil på produktet. De trykktestet noen heller uten å finne at disse ikke var i tråd med spesifikasjonene. Imidlertid påpekte leverandør at hellene var lagt på for tykt underlag av grus, noe som medfører bevegelse i underlaget og mulighet for spekker i hellene. Styret har forelagt dette for OBOS som reklamasjon, men har enda ikke fått en tilbakemelding på hva som kan gjøres. Det skal bemerkes at OBOS sier seg enige i at dette er en prosjekteringsfeil. Det er malt gulvene på garasjeplan i oppgang 15/19, 21 og 23. Styret har som i fjor også presset på utbygger og entreprenør for å få fortgang i de nødvendige utbedringene i hver leilighet.

OBOS har akseptert å legge gress på området mellom hus A og B, men på grunn av den pågående hellesaken ble dette ikke utført i 2023. Plantede trær ble imidlertid flyttet. Styret vil følge opp at denne saken blir gjennomført i år. Bed med Microiota på overkant av muren bak hus A ble flyttet ned og erstattet de tre små bedene med Rosa Majalis, slik at det er blitt en enhetlig beplantning med Microbiota langs bygg A.

Styret har også bedt om at området på siden av bygg D mot Sandvika, som i dag er beplantet med blomstereng blir erstattet med gress. OBOS/Tranby har ikke akseptert å legge gress her, men vi har blitt enige om at området klippes ned når slik at det ikke skal vokse opp en halvannen meter høy ugressvegg mellom skogen og leilighetene.

Spesielle uforutsette hendelser gjennom året

Sameiet har hatt 1 tilfelle av vannlekkasje på tak i hus A, som er blitt utbedret av utbygger.

Det har også vært 1 tilfelle av heisstans med personer i heisen. I tillegg har det vært en rekke tilfeller av heisstans som ble meldt til heisleverandør.

Som meddelt i fjor ble det var det nødvendig å foreta en markering av de store vindusflatene i støyskjermingen. Styret fikk gjennomført dette i 2023, og OBOS tok kostnaden for dette.

Da det har vært en påkjøring på garasjeporten har styret fått satt opp varsellampe på utsiden som blinker inntil garasjeporten er oppe.

Saker fra årsmøtet 2023

Styret fått på plass en avtale om kameraovervåking av garasjen. Det ble innhentet tilbud fra flere leverandører, og Certego ble valgt som den beste løsningen basert på funksjonalitet og pris.

Hold åpen bryter for inngangsdørene har blitt installert og ser ut til å fungere etter hensikten.

Inngåelse, endring og oppfølging i drifts- og serviceavtaler

Styret mye tid på å motta og følge opp leverandører som skal utbedre reklamasjoner og utføre service. Det har vært i gjennomsnitt 2-3 saker hver eneste uke.

I 2022 så styret det nødvendig å bytte serviceleverandør på rørleggertjenester, i 2023 kom ikke styret til enighet med det firma som har hatt årlig pålagt kontroll av brannalarmanlegg og nødlys. Dette fordi de tok seg for godt betalt og ga en elendig tilbakemelding. Styret har nå inngått avtale med et annet firma om dette. Avtalene med kontroll av blokker i takluker og fallsikring på tak ble slått sammen til en avtale istedenfor 2 avtaler med forskjellige leverandører. Ved at et styremedlem deltar aktivt på denne befaringen er det tilstrekkelig at leverandøren stiller med 1 kontrollør. Samlet sett gir avtalene med nye leverandører en årlig besparing på ca. kr. 200 000 for sameiet.

Det er som sagt vært flere tilfeller av heisstanser i 2023, sameiet har en 5 års avtale med heisleverandøren. Styret har som i fjor fulgt dette opp og har fått flere tilsendte faktura kreditert, samlet sett er det blitt kreditert faktura for nærmere kr, 50 000, og det er fortsatt protestert på faktura for kr. 40 000,-, som ennå ikke er avklart. Vi har som i 2022 ved flere tilfeller klart å få heisen i gang igjen når dette har skyldtes brukerfeil.

Videre ser det for at det er tilstrekkelig å foreta vask av avfallskontainere hvert annet år istedenfor hvert år. Det vil gi sameiet en gjennomsnittlig årlig kostnad på kr. 15 000 istedenfor kr. 30 000,-.

Styret vil kontinuerlig følge opp avtaler og ta opp behovet for endringer av disse.

Generelt

Styret har også bistått mange beboere med klagesaker og veiledning. Flere ganger har også styret vært behjelpelig med oppfølging av klagesaker beboere har hatt overfor OBOS/Vedal.

Styret vil også understreke at ved salg av leiligheten, er viktig å legge inn ny eier i Viscenario så lenge reklamasjonsfristen løper.

Husk også å overføre tilgangen til Boligperm til ny eier.

Sosiale arrangement

Det ble avholdt sommerfest 16. juni. Tre griller ble satt opp og alle hadde med egen grillmat. Det var satt ut langbord og det var samlet ca. 80 beboere. Flere hadde bakt kaker

og det ble satt stor pris på. Igjen et veldig hyggelig og sosialt arrangement som varte utover kvelden.

Styret kjøpte inn juletre og inviterte til juletretenning 1. søndag i advent. Det ble servert pepperkaker og gløgg. Det var også en liten pose til barna. Arrangementet var veldig populært og samlet nesten 70 beboere, små og store.

Fremtidige planer:

Det er ingen planer om tyngre vedlikehold de første årene da sameiet fortsatt har reklamasjon på bygget og dets installasjoner. Skjøtselsavtalen mellom entreprenør og Tranby fungerer vil opphøre i juni 2024, styret vil derfor inngå en avtale om videre drift for de kommende år.

Styret legger opp til at det også i år blir arrangert grillfest og foreslår **fredag 21. juni**.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene er **kr 4 886 733** og er noe høyere enn budsjettert, da det er mer innkrevd i elbillading.

Driftskostnadene er **kr 4 506 990**

Resultat

Årets resultat **kr 388 411** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 1 555 049**.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Normalt vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr **875 000** til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Kostnadene til vann og avløp stiger sterkt, også i for 2024 så øker disse kostnadene med 20 %, og er nå sameiets største utgiftspost, med ca. 30 % av de totale kostnadene.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men siden strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Systemene i sameiet har blitt innkjørt og det vil forhåpentligvis ikke bli så ekstreme utfall i energiprisene for 2024, Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge litt lavere enn i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjørnegårdsvingen Sameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

I en vanskelig tid har styret valgt å ikke øke felleskostnadene fra 1. januar 2024. Dette er basert på streng økonomisk styring og at det ikke oppstår uforutsette kostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Bjørnegårdsvingen Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørnegårdsvingen Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

**BJØRNEGÅRDSSVINGEN EIERSEKSJONSSAMEIE**
ORG.NR. 926 875 469, KUNDENR. 7944**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 707 248	4 008 824	4 704 000	4 709 000
Ladeinntekter EL-bil		157 985	140 156	100 000	120 000
Andre inntekter	3	21 500	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 886 733	4 148 980	4 804 000	4 829 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-34 968	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-250 000	-248 000	-250 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-11 375	-10 750	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-169 000	-162 500	-170 000	-175 000
Konsulenthonorar	7	-4 331	-18 251	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-714 611	-618 743	-840 000	-875 000
Forsikringer		-328 018	-269 467	-320 000	-352 000
Kommunale avgifter	9	-1 329 451	-1 165 082	-1 340 000	-1 520 000
Energi/fyring	10	-1 042 457	-833 386	-900 000	-810 000
TV-anlegg/bredbånd		-53 370	-49 088	-55 000	-55 000
Andre driftskostnader	11	-569 127	-532 326	-576 000	-615 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 506 990	-3 942 561	-4 506 000	-4 757 000
DRIFTSRESULTAT		379 743	206 418	298 000	72 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	8 668	2 113	0	0
Finanskostnader		0	-1 289	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		8 668	824	0	0
ÅRSRESULTAT		388 411	207 242	298 000	72 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		388 411	207 242		

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 27. februar 2024

PricewaterhouseCoopers ASBerit Alstad
Statsautorisert revisor

BJØRNEGÅRDSSVINGEN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 926 875 469, KUNDENR. 7944

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 370	6 408
Kundefordringer		0	87 907
Forskuddsbetalte kostnader		80 838	73 735
Andre kortsiktige fordringer	13	27 005	0
Energiavregning	14	556 585	211 636
Driftskonto OBOS-banken		1 457 800	1 459 407
SUM OMLØPSMIDLER		2 125 598	1 839 093
SUM EIENDELER		2 125 598	1 839 093
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 555 049	1 166 638
SUM EGENKAPITAL		1 555 049	1 166 638
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		149 971	89 691
Leverandørgjeld		362 731	352 437
Påløpte kostnader		57 847	230 327
SUM KORTSIKTIG GJELD		570 549	672 455
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 125 598	1 839 093
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 21.02.2024
 Styret i Bjørnegårdssvingen Eierseksjonssameie

Tom Major Coward /S/ Kevin Patel /S/ Torgeir Vethe /S/

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader bolig	3 885 828
Felleskostnader likt bolig	442 800
Garasje	183 680
Felleskostnader næring	163 296
Fiberaksess	28 044
Felleskostnader likt næring	3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 707 248

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Elbil-lader 2 stk	21 500
SUM ANDRE INNETEKTER	21 500

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 4 200, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 331
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-4 331
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-69 764
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-82 670
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 857
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-212 731
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-174 808
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-82 470
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 238
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold søppelanlegg	-28 074
--------------------------------	---------

Egenandel forsikring (netto tilbakebetaling)	4 000
--	-------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-714 611
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-929 135
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-400 316
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 329 451
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-490 170
------------------	----------

Fjernvarme	-285 660
------------	----------

Andre fyringskostnader	-266 627
------------------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-1 042 457
----------------------------	-------------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 477
-----------	--------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 514
-----------------------------	---------

Verktøy og redskaper	-1 459
----------------------	--------

Vaktmestertjenester	-201 882
---------------------	----------

Renhold ved firmaer	-243 375
---------------------	----------

Snørydding	-79 034
------------	---------

Andre fremmede tjenester	-2 802
--------------------------	--------

Trykksaker	-104
------------	------

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
--------------------------------	------

Andre kostnader tillitsvalgte	-4 200
-------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-704
-----------------------	------

Telefon, annet	-2 925
----------------	--------

Porto	-70
-------	-----

Bank- og kortgebyr	-4 091
--------------------	--------

Velferdskostnader	-2 701
-------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-569 127
----------------------------------	-----------------

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 810
-------------------------------------	-------

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	858
---	-----

SUM FINANSINNTEKTER	8 668
----------------------------	--------------

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Egenandel forsikring (til gode - utbetalt i 2024)	10 000
---	--------

Ladestrøm desember utbetalt i januar 2024	17 005
---	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	27 005
---	---------------

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 116 600
----------------------------------	------------

SUM INNTEKTER	-1 116 600
----------------------	-------------------

KOSTNADER

Techem	90 024
--------	--------

Fjernvarme	1 583 161
------------	-----------

SUM KOSTNADER	1 673 185
----------------------	------------------

SUM ENERGIAVREGNING

556 585

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7874592. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

Siden sameiet fortsatt er i reklamasjonsperioden, er det ikke planlagt noe større vedlikehold eller rehabilitering.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.04.24

Selskapsnummer: 7944 Selskapsnavn: Bjørnegårdsvingen Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

HUSORDENSREGLER

For

Bjørnegårdsvingen Eierseksjonssameie

Vedtatt på ordinært sameiermøte 6.4.2022

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00, på fredager og lørdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeleponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Det er egen avfallsbeholder for matavfall, der benyttes grønne poser fra kommunen. I



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

restavfallscontainere kan benyttes vanlige plastposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal kastes i egen avfallscontainer. Hageavfall, store gjenstander og bygg avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke henses avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørlegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 7. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 9. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 10. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

VEDTEKTER

for

Bjørnegårdssvingen Eierseksjonssameie, org. nr. 926 875 469

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Bjørnegårdssvingen Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 9.2.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av følgende seksjoner i eiendommen gnr. 82, bnr.7 i Bærum kommune:

122 boligseksjoner
1 næringsseksjon nr. 8 (personalbase for Bærum kommune)
1 næringsseksjon nr. 124 (barnehage)
6 næringsseksjoner nr. 125-129 og 142 (overskuddsboder), bodseksjonene
13 næringsseksjoner nr. 130 - 142 (overskuddsplasser for parkering), parkeringsseksjonene

Næringsseksjon nr. 8 er i disse vedtekter likestilt med boligseksjonene for alle bestemmelser unntatt bruksformål i 3-1 (4) eller andre ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven.

Boligseksjonene 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13 utgjør et bofellesskap som eies av Bjørnegårdssvingen Medvind Borettslag.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av boder, parkeringsplasser, takterrasser, søppel nedkast for barnehagen eller annet som angitt i søknad om seksjonering.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. For parkeringsseksjoner og bodseksjoner er det fastsatt en vektet sameiebrøk basert på innbyrdes verdi.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Parkeringsplasser kan kun selges eller leies ut sammen med eierseksjon eller til andre seksjonseiere i sameiet, jf 4-2.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

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

(5) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 4. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(6) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Seksjonen

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene med de unntak og presiseringer som fremgår under til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) 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 en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Årsmøtet fastsetter skriftlige retningslinjer for montering av utelamper på balkonger, markiser, utvendige persiener, parabolantener og lignende på byggets fasader, herunder på/i balkonger. Slike innretninger kan kun settes opp i samsvar med sameiets retningslinjer. Balkonger skal forøvrig brukes og møbleres i overensstemmelse med gjeldende FDV-instruks for sameiet.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Næringsseksjon 124 (barnehagen) har allikevel rett til å foreta nødvendig vedlikehold og oppgraderinger av sitt uteområde ved behov uten at det foreligger slik forhåndsgodkjenning, såfremt det ikke må godkjennes av årsmøtet iht. pkt. 9-8 (2).

(6) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om montering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Fellesareal

Den enkelte seksjonseier har, med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Det er avtalt enerett til bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næringsseksjonene. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg 2).

3-2-2 Enerett til bruk av fellesareal for næringsseksjon 124

Næringsseksjon 124 har enerett til bruk av følgende arealer:

- Egne fasader.
- Inngangspartier, korridorer, boders og tekniske rom og anlegg mv. som utelukkende betjener næringsseksjonen.
- Den inngjerdede delen av utearealet som ligger i tilknytning til næringsseksjonen innenfor barnehagens åpningstid, jf. 3-4. Barnehagen har også enerett til dette arealet ved egne arrangementer i barnehagen utenfor ordinær åpningstid.
- 11 utvendige parkeringsplasser som ligger i tilknytning til næringsseksjonen innenfor barnehagens åpningstid, tillagt 15 minutter morgen og kveld.

3-2-3 Enerett til bruk av fellesareal for boligseksjonene og næringsseksjon 8

Boligseksjonene og næringsseksjon nr. 8 har enerett til bruk av følgende arealer:

- Egne fasader og balkonger/terrasser.
- Felles takterrasser.
- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boders og tekniske rom og anlegg mv. som utelukkende betjener boligseksjonene.
- Markterrasser for seksjon 1, 2, 3, 14, 30, 31, 32, 35, 46, 47, 48, 59, 60, 61, 73, 74, 75, 76, 87, 88, 89, 90, 101, 102, 103, 114, 115 og 116.

3-2-4 Enerett til bruk av fellesareal for boligseksjonene 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13 og næringsseksjon 8 (Medvind)

Seksjon 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12 og 13 (Medvind) har enerett til bruk av følgende arealer:

- Felles gang, stue og markterrasse i bygg A, plan 03 og gang i bygg A, plan 02.

3-3 Utearealet

Utearealet utenfor sameiets bygningsmasse er fellesareal.

- I barnehagens åpningstid gis Barnehagen enerett til bruk av den inngjerdede delen av utearealet samt 11 utvendige parkeringsplasser som ligger i tilknytning til næringsseksjonen. Utenom barnehagens åpningstid og på dager hvor barnehagen er stengt, har beboerne Bjørnegårdsvingen felles bruksrett til arealet og parkeringsplassene. Barnehagen har enerett til sitt uteområde ved egne arrangementer i barnehagen også utenfor ordinær åpningstid. Så lenge det drives barnehage i næringsseksjonen kan denne bestemmelsen ikke endres.
- Ved bruk av barnehagens uteareal forventes det at dette holdes rent og i orden. Bruk av snus, tobakk og andre rusmidler er ikke tillatt på barnehagens område. Husdyr har ikke adgang til barnehagens område. Dette gjelder både i- og utenfor barnehagens åpningstider.

Barnehagen har det fulle vedlikeholds- og utskiftningsansvaret for uteboder, lekeapparater og annet fastmontert utstyr, herunder eget gjerde. Sameiet har drifts-, vedlikeholds- og utskiftningsansvaret for øvrig uteareal.

Bruken av fellesarealene skal foregå innenfor de rammer som følger av husordensregler, vedtektene og eierseksjonsloven, og skal under enhver omstendighet ikke være til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre sameiere og brukere av eiendommen. Støy i barnehagens åpningstid og ved arrangementer må forventes.

3-4 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser og boders

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 110 parkeringsplasser i garasjekjeller. De fleste boligseksjoner i sameiet disponerer en bod hver i garasjekjeller eller i øvrige bodareal. For parkeringsplasser tilhørende næringsseksjonen 124, henvises til pkt. 3-2-2.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene i garasjekjelleren er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner. Overskuddsplasser utover p-kravet eller usolgte plasser er seksjonert som næringsseksjoner. Bodene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjonene. Overskuddsboder utover reguleringskravet eller usolgte boders er seksjonert som næringsseksjoner.

(2) Parkeringsplass seksjonert som tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen. Overskuddsplasser seksjonert som næringsseksjoner kan kun selges til seksjonseiere i sameiet.

Bod seksjonert som tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen. Overskuddsboder seksjonert som næringsseksjoner kan kun selges til seksjonseiere i sameiet.

(3) Utleie kan bare skje til andre seksjonseiere eller beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport

- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) 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 samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmen
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater

6

h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

7

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med fellesarealer eller tekniske anlegg hvor det er gitt enerett til bruk, jf 3-2-2, 3-2-3 og 3-2-4 , skal fordeles på de seksjonseierne som har bruksretten.

Kostnader forbundet med administrasjon av sameiet (personalkostnader, styrehonorar, forretningsførerhonorar og revisjonshonorar) fordeles med lik andel pr. seksjon.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass fordeles med en lik andel pr. plass uavhengig av om den er seksjonert som tilleggsdel eller næringsseksjon. De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for strømforbruket knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret.

Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Seksjonseier betaler et månedlig akontobeløp som avregnes.

Kostnader som utelukkende gjelder boligseksjonene belastes boligseksjonene alene, mens kostnader som utelukkende gjelder næringsseksjon 124 (barnehagen) belastes næringsseksjon 124 alene. Næringsseksjon 124 skal selv besørge og bekoste håndtering og fjerning av søppel tilknyttet og fra egen virksomhet/drift, og forøvrig dekke sine egne kommunale avgifter herunder vann og avløp og renovasjon.

Parkeringsseksjonene skal kun dekke faktiske kostnader som kan knyttes til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass på lik linje med de øvrige plassene som er seksjonert som tilleggsdeler. Teller i sameiebrøken til disse skal ikke medregnes og trekkes fra nevner når felleskostnader som fordeles etter brøk beregnes.

Bodseksjonene skal kun dekke faktiske kostnader som kan knyttes til drift og vedlikehold av bodene på lik linje med de øvrige bodene som er seksjonert som tilleggsdeler. Teller i

sameiebrøken til disse skal ikke medregnes og trekkes fra nevner når felleskostnader som fordeles etter brøk beregnes.

Sameiet har etablert avdelingsregnskap for å sikre en korrekt fordeling av kostnadene mellom boligseksjonene inkludert næringsseksjon nr. 8 og barnehagen.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk, hensyntatt vedlikeholdsansvar og kostnadsfordeling mellom bolig- og næringsseksjonene.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av

seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. For å sikre kontinuitet skal valgene foretas slik at halvparten av styret er på valg hvert år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratse før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratse.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon og næringsseksjon 8 én stemme. Næringsseksjon 124 (barnehagen) har 11 stemmer. Stemmetallet er basert på eierbrøken. Parkeringsseksjonene nr. 131 - 142 og bodseksjonene nr. 125 - 130 har ikke stemmerett. Flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) 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 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 seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler

fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-4 Medvirkningsplikt til reseksjonering

Ved overlevering av fellesareal og de første seksjonene ligger en søknad om reseksjonering til behandling hos Bærum kommune. Reseksjoneringen er sendt inn for å rette opp fordeling av boder og parkeringsplasser slik de er solgt og tildelt kjøpere, for at seksjoneringen skal samsvare med faktisk eierskap og bruk. Sameiet, årsmøtet, styret og seksjonseiere plikter å medvirke til at søknaden blir godkjent ved kommunalt vedtak om reseksjonering og tinglysning. En slik medvirkning kan bl.a. omfatte vedtak fra årsmøtet eller styret og samtykke fra hjemmelshavere og panthavere i seksjonene.

Denne bestemmelsen bortfaller uten behandling i årsmøtet når overnevnte reseksjonering er tinglyst.

ooOoo

16



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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renovert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegeklerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegeklerforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegeklergruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
6. 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.
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 fremmes gjennom fullmektig.
8. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Bjørnegårdsvingen 11
1338 SANDVIKA

Meglerforetak: Aktiv Asker
Saksbehandler: Petter Mamen-Lund

Telefon: 916 14 722
E-post: petter.mamen-lund@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 viderefordlet 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