



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

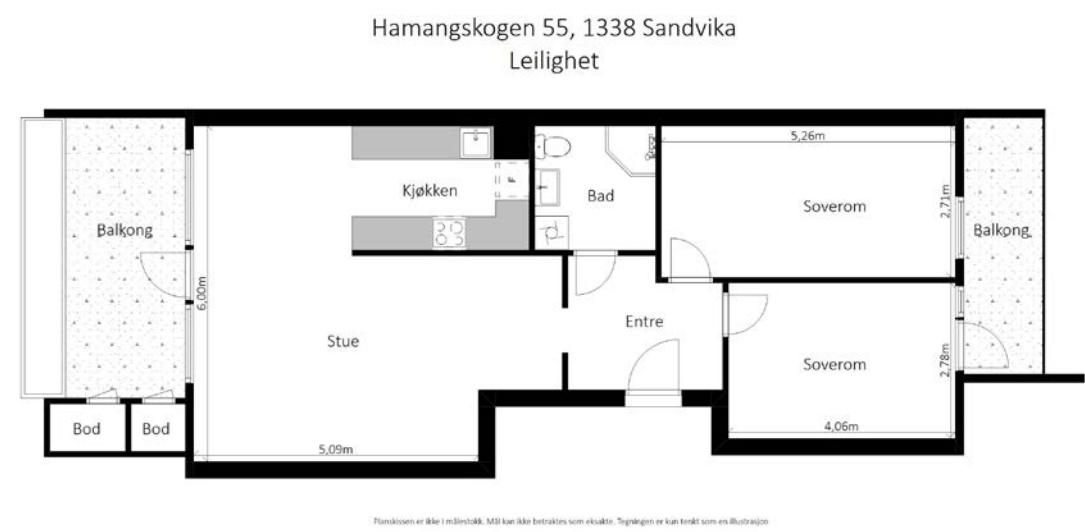
Hamangskogen 55, 1338 SANDVIKA

**Strøken, gjennomgående 3-roms
selveier med utsiktsterrasse. Nytt,
ubrukt bad og kjøkken. Garasje.
Trappefri adkomst.**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler / Partner

Håkon Dybvad

Mobil 976 90 852
E-post hakon.dybvad@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 44 101,-
Omkostn.: Kr 146 793,-
Total ink omk.: Kr 5 440 894,-
Felleskostn.: Kr 3 944,-
Selger: Anette Tansø Dahl
Terese Tansø

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total: 74/79 m²
Tomtstr.: 29098.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 83, bnr. 176
Snr. 189

Oppdragsnr.: 1110240153

Strøken, gjennomgående
3-roms selveier med
utsiktsterrasse. Nytt,
ubrukt bad og kjøkken.

Velkommen til Hamangskogen 55 - Presentert av Håkon Dybvad v. Aktiv Asker.

Eiendommen ligger i et populært sameie like utenfor Sandvika sentrum. Flotte turområder, badevann med strand, tog- og busstasjon, dagligvarehandel, skoler og mye mer er å finne innen gang-/sykkelavstand. Sandvika har et bredt servicetilbud med kjøpesenter, kulturhus, innbyggertorg, handlegater og lignende. Byen er i stadig utvikling.

Leiligheten har en allsidig planløsning med to soverom, stue med god plass til spiseplass og tv-stue, og romslig bad. Både bad og kjøkken ble pusset opp i 2024 og er ubrukt. Boligen holder ellers en pen standard. Balkong på begge sider, en med flott utsikt mot Sandvika. Trappefri adkomst til bolig.

Det medfølger parkeringsplass og ekstern bod.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen4
Bilder9
Om eiendommen28
Tilstandsrapport39
Egenerklæring51
Energiattest 181
Nabolagsprofil..... 181
Forbrukerinformasjon 197
Budskjema 198



Velkommen til Hamangskogen 55 -
Presentert av Håkon Dybvad v. Aktiv
Asker.



Leiligheten har en innbydende stue med plass til både spisestue og tv-krok.





Boligen har to uteplasser, en på hver side av boligen.





Utsikten fra eiendommen.



Kjøkkenet ble installert nytt i 2024.



Kjøkkenet ligger med åpen løsning mot stuen og har en praktisk utforming med under- og overskap.



Boligen har to soverom som
ligger samlet i en ende av
boligen.





Med to uteplasser kan man enkelt innrede etter ønske og behov.



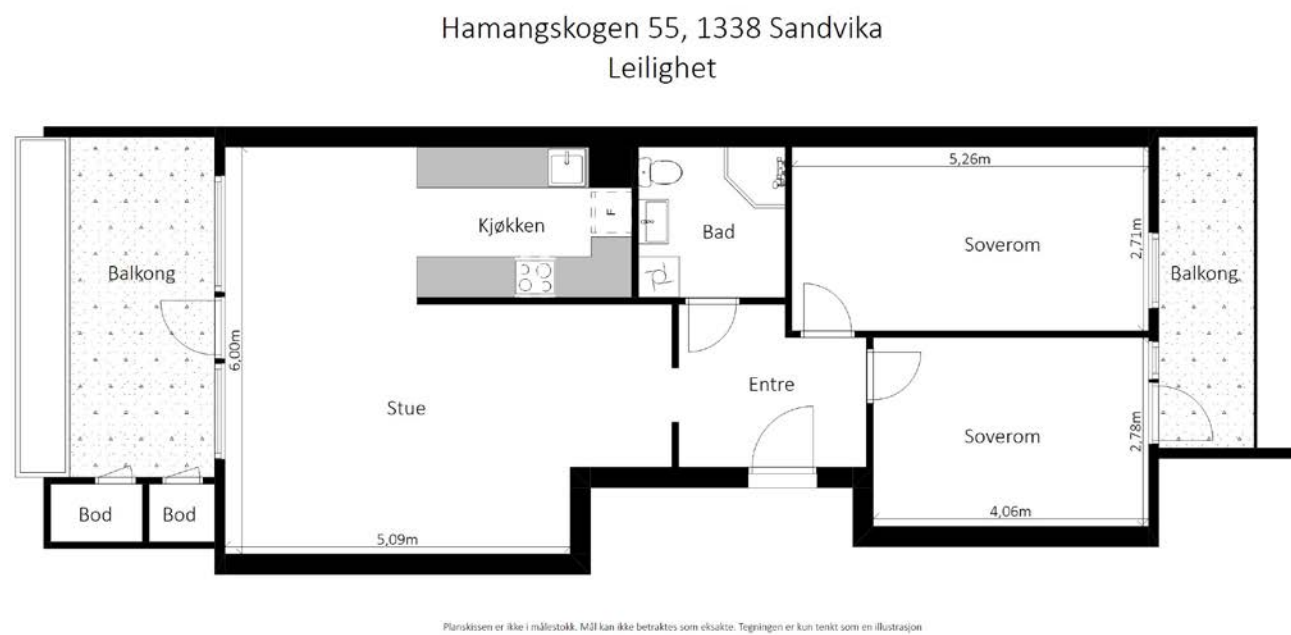
Badet er flislagt på vegger og gulv med innlagt gulvvarme. Badet ble pusset opp i 2024 og er ubrukt av tidligere eier.





Velkommen til ditt nye hjem!





Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

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: 74 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 79 m²
TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 3 m² Bod i felles anlegg.
1. etasje
BRA-i: 74 m² Entré, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.
BRA-e: 2 m² Utebod på balkong.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
17 m² Terrasse og balkong

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
29098.1 m²

Tomtebeskrivelse
Ideell andel av felles tomt.

Opparbeidet tomt med grøntarealer og lekeplasser.
Asfaltert adkomst til leiligheten.

Beliggenhet
Hamangskogen 55 tilbyr en god kombinasjon av sentral beliggenhet, naturskjønne omgivelser, og et variert utvalg av servicetilbud og fritidsaktiviteter. Boligen ligger i et populært sameie, rett ved Sandvika. Sameiet har gangstier og er fritt for

gjennomgangstrafikk. Nærhet til Sandvika med et omfattende utvalg av servicetilbud innen gangavstand. Sandvika er i stadig utvikling, spesielt med den pågående ombyggingen som inkluderer nye høyblokker og et utvidet servicetilbud.

I nærområdet finner man alt fra Odeon Kino, bibliotek, kulturhus, og et variert utvalg av restauranter, kaféer, og matbutikker. Sandvika Storsenter, med sine 200 butikker og spisesteder, er også innen gangavstand. For rekreasjon og friluftsliv er sjøen og Kadettangen med Kalvøya populære destinasjoner, med badestrender, grøntarealer, og idrettsanlegg.

Nærområdet byr på en rekke aktiviteter for alle aldre, med lekeplasser og store grøntområder som inviterer til avslapning og lek. Sandvikselven glir forbi boligsameiet, og Tanumskogen, Vestmarka, og BI-parken tilbyr flotte turmuligheter innen bil- eller gangavstand. For de som søker et aktivt fritidsliv, er det et bredt utvalg av muligheter i nærheten, inkludert idrettsparken på Rud og Kirkerudbakken Alpinanlegg. Sandvika byr også på et rikt kulturliv, med kino, bibliotek, og ulike arrangementer og aktiviteter.

Barnehage/Skole/Fritid
Eiendommen sokner til Evje barneskole og Gjettrum ungdomsskole. Sandvika- og Valler videregående skole ligger innen gangavstand. Det er et godt utvalg barnehager i området.

Offentlig kommunikasjon
Hamang har et godt tilbud av offentlig transport, med bussholdeplasser som gir enkel tilgang til Sandvika stasjon og andre destinasjoner i Bærum, Oslo og Asker. Sandvika stasjon fungerer som et

trafikalt knutepunkt med hyppige avganger både med buss og tog, og en direkte forbindelse til Oslo S på ca. 24 minutter.

Bygningssakkyndig
Geir Anders Bakke Randen

Type takst
Eierskifterapport

Byggemåte
Leiligheten ligger med adkomst fra bakkeplan. Garasjeanlegg under bakkeplan. Ingen heis i bygget. Bygningen er oppført i betong/mur/ tre. Yttervegger forblendet med teglstein og detaljer med liggende trekledning. Trapp og repos i oppgang i betong.

Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Innhold
Leilighet bestående av entré, 2 soverom, bad, stue og kjøkken. Det er utgang til balkong på begge sider av boligen, til sammen ca. 17 kvm. Til boligen følger det parkeringsplass i felles anlegg, sportsbod i kjeller, samt to uteboder på balkong.

Standard
Bygget har et hyggelig inngangsparti med gangsti. Entré med plass til benk, skoskap, klesoppheng eller lignende. Videre adkomst til stue/kjøkken, bad og soverommene.

Leiligheten har en innbydende stue med plass til både spisestue og tv-krok. Stuen har et delikat farge- og materialvalg med en lun gråtone på veggene og lys blå kontrastvegg ved kjøkken. Det er plass til diverse mediemøblement. De store vindusflatene vender ut mot balkongen og Sandvika. Ettersom dette er en endeleilighet er det ekstra vinduer langs veggen på kjøkkenet som gir enda bedre lysinnslipp.

Kjøkkenet ligger med åpen løsning mot stuen og har en praktisk utforming med under- og overskap. Kjøkkenet ble installert nytt i 2024. Frontene er slette med hvit utførelse. Benkeplaten er av laminat og har en nedfelt oppvaskkum med etgreps armatur. Det er lagt fliser på vegg for enkelt vedlikehold. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøleskap er frittstående, men vil medfølge. Det er installert waterguard og komfyrvakt.

Boligen har to uteplasser, en på hver side av boligen. Fra stuen er det utgang til terrasse med gode møbleringsmuligheter og fin utsikt mot Sandvika og nærområdet. Det er plass til spiseplass og lounge. Balkongen på andre siden av leiligheten har utgang fra soverom. Med to uteplasser kan man enkelt innrede etter ønske og behov.

Boligen har to soverom som ligger samlet i en ende av boligen. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med nattbord. Det er installert garderobeskap. Det andre soverommet ligger

vegg-i-vegg og er perfekt som barnerom, kontor eller gjesteværelse.

Badet er flislagt på vegger og gulv med innlagt gulvvarme. Stilrent fargevalg med gråtonede fliser. Badet ble pusset opp i 2024 og er ubrukt av tidligere eier. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med underskap, belysning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Beskrivelse av innvendige overflater:
Vegger med malte murvegger og malt tapet. Fliser på bad.
Malte slette himlinger i betong/mur.
Flislagt gulv på bad. Parkett på begge soverom.
Laminat på øvrige flater.

Takstmannens vurdering ved TG2:
Kjøkken
Settes da kullfilter i ventilator anses som et avvik ihht NS 3600:2018

Andre rom
Settes på bakgrunn av slitte parkettgulv

Balkonger, verandaer og lignende
Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til 100 cm (lhht TEK 17)

WC og innvendige vann- og avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på enkelte elementer av VA-anlegget

Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
Skrusikringer i sikringskap er å anse som utdatert

Takstmannens vurdering ved TG3:
Ingen.

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

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

Moderniseringer og påkostninger
Nytt kjøkken og bad i 2024.

Parkering
Det medfølger en parkeringsplass i felles anlegg.

Forsikringsselskap
Protector Forsikring ASA

Polisenummer
2307256

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi 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
Kjøkkenet er ubrukt.

Kjøleskap medfølger.

Energi
Oppvarming
Oppvarming med elektrisitet.

Energikarakter
F

Energifarge
Rød

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 5 250 000

Kommunale avgifter år
2023

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene dekkes gjennom felleskostnadene.

Eiendomsskatt år
2023

Info eiendomsskatt
Det er ikke eiendomsskatt i Bærum kommune per d.d.

Formuesverdi primær
Kr 1 362 264

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 5 176 602

Formuesverdi sekundær år
2022

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
77/19091

Felleskostnader inkluderer
Kommunale avgifter, renter og avdrag på fellesgjeld, felles byggforsikring, grunnpakke kabel-tv/bredbånd, forretningsførsel, drift og vedlikehold av sameiet med mer.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3944

Andel Fellesgjeld
Kr 44 101

Andel fellesgjeld år
2024

Fellesgjeld pr. dato
15.02.2024

Avdrag Fellesgjeld Kr 219
Rentekost. fellesgjeld Kr 122
Andel fellesformue Kr 10 582
Andel fellesformue dato 31.12.2023

Sameiet

Sameienavn
Hamangskogen Boligsameie

Om sameiet
Eiendommen, gnr. 83, bnr. 176 er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 10. januar 1986 delt opp i 246 ideelle eiendomsandeler.

Styret informerer om vedlikehold og utbedringer som vil måtte hensyntas den kommende tiden:
- Betongrehabilitering
- Skifte slitne bord/plater, vaske og male alle bygningene
- Skifte flere varmtvannsberedere

Slik økonomien tegner seg i 2023, anslår styret at det kan startes en forsiktig gjennomføring av både gradvis utskifting av varmtvannsberedere, fasadeloft og planlegging av betongrehabilitering.

Sameiet har en ansatt, sameiets vaktmester.

For mer informasjon om sameiet, se vedlegg til salgsoppgave.

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånenummer: 94907057202, Handelsbanken
Serielån, 12 terminer per år.
Rentesats per 15.02.2024: 6.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 201
Saldo per 15.02.2024: 10 887 487
Andel av saldo: 44 102
Første termin/første avdrag: 30.11.2020 (siste termin 31.10.2040)

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

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

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

Kjøper skal godkjennes ved fysisk påtegning av skjøtet, og kjøper må beregne at skjøtet signeres per papir hos Aktiv Asker i god tid før overtagelse.

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

Dyrehold
Hold av husdyr er ikke tillatt i boenhetene med mindre styret har gitt dispensasjon.
Det er ikke tillatt å fore villkatter og fugler verken fra

terrassene eller på bakken i og rundt boligblokkene.

Forretningsfører

Forretningsfører
ABBL

Eierskiftegebyr
Kr 6385

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 83, bruksnummer 176, seksjonsnummer 189 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:

3201/83/176/189:
14.10.1985 - Dokumentnr: 32991 - Erklæring/avtale Ang. rett til anlegg, drift og vedlikehold av riksveg
Overført fra: Knr:3201 Gnr:83 Bnr:176
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.1987 - Dokumentnr: 6878 - Best om garasje/ parkering
Med flere bestemmelser

25.05.1992 - Dokumentnr: 13314 - Urådighet
Overdragelse skal godkjennes av styret
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2013 - Dokumentnr: 210919 - Best. om vann/ kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:84 Bnr:111
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:84 Bnr:315
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:84 Bnr:316
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1986 - Dokumentnr: 960 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 189
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/19091
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 246 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for blokk og fasadeendring.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
20.02.1989.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner
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 arealplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/

dokumenter/23424/6403470.docx
Delarealer Delareal 9 021 m
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn H540
Delareal 3 210 m
Arealbruk Park,Nåværende
Delareal 93 m
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn H560
Delareal 25 886 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal 142 m
BestemmelseOmrådenavn #6
KPBestemmelseHjemmel miljøkvalitet, estetikk,
natur, landskap og grønnstruktur
Delareal 2 m
Arealbruk Veg,Nåværende
Delareal 318 m
KPHensynsonenavn H190
KPSikring Andre sikringssoner

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
Ikraftttredelse 27.10.2010
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/
dokumenter/9261/200401.pdf
Delarealer Delareal 131 m
Arealbruk Veiareal,Nåværende
Delareal 24 136 m
Arealbruk Boligområde,Nåværende
OmrådenavnB5
Delareal 3 211 m

Arealbruk Park/turvei,Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1979022 (https://www.arealplaner.no/3201/
gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1979022)
Navn HAMANG
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 10.10.1984
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/
dokumenter/8885/1979022.pdf
Delarealer Delareal 20 m
Formål Kjørevei
Delareal 332 m
Formål Gang-/sykkelvei
Delareal 28 746 m
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn B4

Reguleringsplaner under bakken
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1979022 (https://www.arealplaner.no/3201/
gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1979022)
Navn HAMANG
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 10.10.1984
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/
dokumenter/8885/1979022.pdf
Delarealer Delareal 1 791 m
Formål Kjørevei
Reguleringsplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2012026 (https://www.arealplaner.no/3201/

gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2012026)
Navn HAMANG
Status Planlegging igangsatt
Plantype Områderegulering

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser
kan sees hos megler.

Adgang til utleie
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60
døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes
utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

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

Legalpant
De andre sameierne har 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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med
det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg
grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder
salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers
egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som
er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold
som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke
påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av
om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter
oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,
gjørne 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.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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
5 250 000,- (Prisantydning)
44 101,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:
10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
132 353,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 250 000,00))

146 793,- (Omkostninger totalt)

5 440 894,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 146 793

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 dekningsalg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en

særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig. Boligen vil ikke rengjøres ytterligere før overtagelse.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 900,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 3 500, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Håkon Dybvad
Eiendomsmegler / Partner
hakon.dybvad@aktiv.no
Tlf: 976 90 852

Ansvarlig megler

Håkon Dybvad
Eiendomsmegler / Partner
hakon.dybvad@aktiv.no
Tlf: 976 90 852

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS,
Bankveien 11
1383 ASKER
Tlf: 669 01 500
Salgsoppgavedato
24.04.2024

Leilighet
Hamangskogen 55
1338 Sandvika



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Geir A.B. Randen
Dato: 16/04/2024

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.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten ble inspisert i dagslys. Det var klarvær og ca. -3grader 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. Noe innredning og innventar langs vegger og gulv. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:

Badet har blitt pusset opp i etterkant av 1.befaring 19.02.2024.
Skader på utvendig panel på boder vil bli utbedret i regi av sameiet.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Lars Petter Heinegaard og oppdragsgiver

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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

16/04/2024



Geir A.B. Randen

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 0 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.

Bad pusset opp mars /april 2024
Flislagte vegger og malt betong/mur i himling
60 cm innredning med vask og ettgreps armatur.
Speil med lys
Vegghengt WC
Opplegg for vaskemaskin
Dusjhjørne med svingbare glassdører

Merknader: Badet ble pusset opp etter at det ble avdekket vannlekkasje i dusjarmatur på befaring 19.februar 2024.

Badet er helt nytt og aldri vært i bruk.

TG 0 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.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er ikke mulig å påvise tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen uten destruktive inngrep.
-Det er tilfredsstillende fall til sluk.

TG 0 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2024
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Membranen er dokumentert med bilder og produktinformasjon og det er benyttet ansvarlig foretak for utførelse av alle ledd på våtrommet.

Merknader: Membran er lagt ny i 2024.
-Det ble foretatt ny hulltaking og fuktmålt i bunnsvill. Ingen negative funn.
-Det er en forutsetning at produktanvisninger er fulgt for at membranen skal få nødvendig funksjon. Dette er ikke mulig å kontrollere ved en tilstandsvurdering.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

- Vanninstallasjonen er fra 2024
- Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
- Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider 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.

Kjøkken fra 2024
Slette fronter med blaminert benkeplate i spon.
Flislagt over benk
Frittstående kjøleskap
Integrert oppvaskmaskin og komfyr.
Keramisk platetopp
Ventilator i veggskap. (Kullfilter)
Waterguard
Komfyrvakt

Merknader: Kjøkkenet er ikke brukt.

TG 2:
Settes da kullfilter i ventilator anses som et avvik ihht NS 3600:2018



3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Det er malte flater på vegger og himling. Eldre parkettgulv på soverom. Laminat i øvrige rom

Merknader: -Overflater er pusset opp i 2024, bortsett fra gulv og gulvlister på soverom.

TG 2:
Settes på bakgrunn av slitte parkettgulv

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 2021
Tett ytterdør med ekstra lydtetting.

Merknader: Ingen anmerkninger.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkonger mot SØRØST og NORDVEST i betongkonstruksjoner. Rekkverk i tre mot NORDVEST og blomsterbed i betongkonstruksjon mot SØRØST som fungerer som rekkverk.

Merknader: -Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde.

Ellers ingen anmerkninger

TG 2:
Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til 100 cm (Ihht TEK 17)

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Rørøpplegg er skjult i konstruksjonen.

Merknader: -Det er kun foretatt en visuell kontroll av synlige rør.

*På generelt grunnlag så anbefales det en uttalelse/kontroll fra autorisert rørlegger.

Forventet tid for utskiftning for kobberrør 25 - 50 år.
Forventet tid for utskiftning for plastrør 25 - 50 år.
Forventet tid for utskiftning for avløpsledninger av plast 25 -50 år.
Forventet tid for utskiftning for galvanisert rør 20 - 40 år.
Forventet tid for utskiftning for vann og avløpsrør er 50 år

TG 2:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på enkelte elementer av VA-anlegget

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Varmtvann fra felles anlegg

TG 1 6.3 Ventilasjon

Det var rengjort i 2021
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Ellers naturlig ventilasjon via ventiler i vegger og spalteventiler i vinduer.

Merknader: Leiligheten fremstår godt ventilert på befaringsdagen, og oppfyller krav til ventilering ved oppføringstidspunktet.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 2 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 28.09.2021
Resultatet var tilfredsstillende.
Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Sikringsskap med eldre skrusikringer i gang.
Det elektriske anlegget ligger hovedsaklig i vegger og tak.

Merknader: -Det er foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.
-Varmekabler er ikke funksjonstestet. (det var varme i gulv på bad på befaringsdagen)
*Oppdragsgiver opplyser om at det var utført kontroll av el-anlegg (sikringsskap) i regi av sameiet for noen år siden.
Sikringsskapene ble godkjent slik de står i dag.

Det er lite/ingen informasjon ang det elektriske anlegget da oppdragsgiver ikke har tilgang til boligmnappa.no og har ei bodd i boligen.

TG 2 :
Skrusikringer i sikringsskap er å anse som utdatert



Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

-Det fremkommer lite informasjon/dokumentasjon da oppdragsgiver ikke har bodd i boligen.

Takstmannens vurdering ved TG2:	
2.1	Kjøkken Kjøkken Settes da kullfilter i ventilator anses som et avvik ihht NS 3600:2018
3.1	Andre rom Settes på bakgrunn av slitte parkettgulv
5.1	Balkonger, verandaer og lignende Rekkverk tilfredsstillr ikke dagens krav til 100 cm (Ihht TEK 17)
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på enkelte elementer av VA-anlegget
7.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring Skrusikringer i sikringskap er å anse som utdatert

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110240153	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Terese Tansø	Anette Tansø Dahl
Gateadresse	
Hamangskogen 55	
Poststed	Postnr
SANDVIKA	1338
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Anne-Liv Tansø
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Leilighet er nylig pusset opp i regi av K3 Boligutvikling. All dokumentasjon på rehabilitering ligger i boligmappen. Alt arbeid er utført av autorisert fagfolk.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1110240153

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terese Tansø	8efd207fc6e14903a044db21b4190e2d637eb250	23.04.2024 12:08:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anette Tansø Dahl	e14b0e5115c9de53e93b29ff93173809b6201b2a	23.04.2024 12:09:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110240153

- 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>



Aktiv Asker
v/ Joakim Lundquist

Sandvika, 15.02.24
Vår ref.:63/189

**AD. SALG AV LEILIGHET I HAMANGSKOGEN 55, 1338 SANDVIKA,
I HAMANGSKOGEN BOLIGSAMEIE, ORG.NR: 987 903 201, SNR. 189
EIER(E): Anne-Liv Tansø**

**Disse megleropplysningene koster kr 3 520,- + mva. kr 880,- totalt kr 4 400,- som innbetales
til kontonr.: 7131.06.80146**

<u>Totale fellesutgifter pr mnd</u>	kr	3 944,-
grunnkostnad	kr	3 603,-
Renter og omkostninger	kr	122,-
Avdrag	kr	219,-

**Ved papirfaktura på felleskostnader som skal betales av kjøper, tilkommer det et
miljøgebyr på kr 50,-. For å unngå dette oppfordres det til å opprette Avtalegiro eller
efaktura i din nettbank. For å kunne etablere efaktura i må det i din nettbank være valgt
JTТА (Ja takk til alle). Da vil det automatisk bli sendt efaktura.**

Andel fellesformue pr 31.12.23	kr	10 582,-
Andel fellesgjeld ajourført	kr	44 101,-
Andel fellesgjeld pr 31.12.23	kr	44 324,-
Sameiets fellesgjeld ajourført	kr	10 887 487,-
Sameiets fellesgjeld pr 31.12.23	kr	10 894 457,-

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94907057202, Handelsbanken
Seriellån, 12 terminer per år.
Rentesats per 15.02.2024: 6.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 201
Saldo per 15.02.2024: 10 887 487
Andel av saldo: 44 102
Første termin/første avdrag: 30.11.2020 (siste termin 31.10.2040)

Forsikring: Protector Forsikring ASA, Polisenummer 2307256

Festeavtale: Nei

Parkering: Inkl. garasjeplass. Se vedtekter § 2

For eventuelle restanser: Kontakt Boligfaktura på telefon 32 21 15 85 eller på mail
kundeservice@boligfaktura.no

GODKJENNELSE AV NY(E) SAMEIER(E) FÅES AV ABBL.
Informasjon om nye hjemmelshaver(e) sendes til styreleder Wenche Grinderud,
sameiet@hamangskogen.no.

Vårt eierskiftegebyr kr 5 108,-+ mva. kr 1 277,- = 6 385,-,kontonr.: 7131.06.80146, innbetales
til oss rett etter overtakelse.

Vedlagt oversendes innkalling, referat, vedtekter og husordensregler. Vennligst lever dette til
kjøper(e) i forbindelse med kontraktinngåelse.Ved og oppgi epostadresse og/eller
mobiltelefonnummer kan du som ny eier logge deg inn på min side. Her finner opplysninger om
ditt boligselskap og din leilighet. Pålogging er via www.abbl.no trykk på «beboer- og
medlemsportal».

Spørsmål ellers kan rettes til eiendomsforvalter **Tom Borg** i ABBL.

Med vennlig hilsen
Asker og Bærum Boligbyggelag A/L

Eline Garshol

Satser gjelder fra og med 01.01.2024

Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger			
			eksl. mva inkl. mva
Megleropplysningsbrev		Selger	kr 3 520,00 kr 4 400,00
Eierskiftegebyr	4R	Selger	kr 5 108,00 kr 6 385,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring	2R	Selger	kr 2 554,00 kr 3 192,50
Spesielt for tilknyttede borettslag			
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	kr 6 380,00 kr 7 975,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	kr 6 380,00 kr 7 975,00
Innmelding ABBL		Kjøper	kr 675,00
Omsetning av aksjebolig (AS)			
Megleropplysningsbrev		Selger	kr 3 520,00 kr 4 400,00
Eierskiftegebyr		Selger	kr 5 108,00 kr 6 385,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	kr 2 700,00 kr 3 375,00
Pantesperre / urådighet		Selger	kr 2 800,00 kr 3 500,00
Pantenotering		Kjøper	kr 2 800,00 kr 3 500,00
Transportgebyr		Kjøper	kr 1 900,00 kr 2 375,00

Rettsgebyr fra og med 2024 er kr 1 277,00

PROSEDYRE I SKADESAKER

Alle boligselskaper i ABBLs portefølje er bygningsforsikret i enten Gjensidige Forsikring eller Protector Forsikring ASA.

Hvis skade inntreffer:

- Beboer, leder/formann eller vaktmester kontakter ABBL v/seksjon teknisk forvaltning, via skadeskjema på ABBLs hjemmeside:
<https://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>
- Om akutt skade inntreffer innenfor kontortid, kan skadelidte ta kontakt direkte på tlf. 67 57 40 00, med opplysninger fra skadestedet, dvs. navn, adresse, telefon nr. privat/arbeid, skadedato og antatt skadeårsak-/omfang. Utenfor kontortid benyttes selskapenes alarmtelefon - **Gjensidige 03100** eller **Protector 24 13 18 88**
- Ved skader som følge av veggedyr eller andre skadedyr som er forsikret hos Norsk Hussopp Forsikring via Boligselskapets fellespolise skal skaden meldes til styret eller vaktmester, som skal melde skaden videre til Norsk Hussopp Forsikring. Grunnen er at styret sitter på kontakt info på alle tilstøtende boenheter, og hvilke som eventuelt har slike skader/plager, og for at skadedyrfirma enklere skal få oversikt over antall tilfeller. Styret benytter skjema: <https://hussoppen.no/skade/skademelding/>
- Innbrudd-, hæverk- og brannskade som berører fellesarealer skal anmeldes til politiet av styreleder el. vaktmester. Politiets anmeldelsesnummer sendes ABBL.
- ABBL ringer eventuell kontaktperson for å komplettere opplysningene.
- ABBL foretar om nødvendig en forbefaring, for eksempel i de tilfeller det er tvil om forsikringsdekning.
- ABBL melder inn skaden til forsikringsselskapet, som avgjør om det er påkrevd å rekvirere takstmann før utbedring igangsettes. Ved småskader kan ABBL rekvirere håndverker, etter avtale med Gjensidige eller Protector.
- Skaden besiktiges av rekvirert firma eller takstmann og det skrives rapport, der det blir beskrevet hvilket arbeid som skal utføres og hva dette skal koste.
- ABBL får kopi som oversendes styret med kopi til skadelidte. Kalkylen danner grunnlag for et eventuelt helt eller delvis kontantoppgjør til skadelidte, etter avtale med skadelidte.
- Ved håndverkerassistanse blir fakturaen(e) forhåndsbetalt av boligselskapet før samlet krav sendes forsikringsselskapet.
- Hver beboer må tegne egen innbo- og løsøreforsikring. Skadelidte ordner selv opp med krav overfor sitt innboforsikringsselskap.
- Forsikringsselskapet betaler ut kravet minus egenandel. Vanlig egenandel er pr. i dag kr. 10 000,-. ABBL retter egenandelkravet til skadelidte eller boligselskapet, avhengig av skadeårsak.
- Alle kontantoppgjør går vanligvis gjennom ABBL for videre forsendelse til skadelidte. Dette for å lette innkrevingen av egenandelen.

Hamangskogen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Hamangskogen Boligsameie

Tid: Mandag 27. mars 2023, kl. 18:00

Sted: Sandvika videregående skole, auditorie 2

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

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

2 Styret informerer

3 Årsregnskapet for 2022

4 Godtgjørelse til det sittende styre

5 Saker fra beboere

6 Budsjett for 2023

7 Valg

- 7.1 Valg av styreleder
- 7.2 Valg av styremedlemmer
- 7.3 Valg av varamedlemmer
- 7.4 Valg av valgkomité
- 7.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

15.03.2023

Styret

REGISTRERINGSBLANKETT

Ordinært årsmøte i Hamangskogen Boligsameie

Tid: Mandag 27 mars 2023, kl. 18:00 Sted: Sandvika videregående skole, auditorie 2

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:.....

Eierens adresse:.....

Seksjonsnr. : / Leilighetsnr.:.....

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:.....

å møte på ordinært årsmøte i Hamangskogen Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på ordinært årsmøte?

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

Ordinært årsmøte i Hamangskogen Boligsameie

1. Konstituering

NB!

Rett etter at den formelle delen av årsmøtet er avsluttet, vil det bli åpnet opp for et mer uformelt beboermøte. Her blir det også lettere servering.

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Styrets informasjonsskriv 2022/2023 tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2022

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret mottar kr 200 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra beboere

Sak 5.1 Fremmet av Arild Fjeldahl

Sak 5.2 Fremmet av Hans Roar Nilsen, Grete Moxnes og Line Stengelsrud

6. Budsjett for 2023

Forslag til vedtak: Styrets budsjett for 2023 tas til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

7.2 Valg av styremedlemmer

7.3 Valg av varamedlemmer

7.4 Valg av valgkomité

7.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Med vennlig hilsen
Hamangskogen Boligsameie
Styret

HAMANGSKOGEN BOLIGSAMEIE

Styret informerer om 2022/ 2023

Styrets sammensetning

Wenche Grinderud, HS 49, styreleder
Øyvind Rønning, HS 37, nestleder
Ola Ellingsen-Hagen, HS 21 styremedlem
Edin Bavrk, HS 53 styremedlem
Vilde Ludt Tveito, HS 27 styremedlem

Varamedlemmer:
Anne Gro Baar, H43
Trine Lise Hagen, H31
Lajla Borzikhanova, H53

Valgkomiteen
Elisabeth Wahlund, H47
Anette Dørske, H 59

Det har siden siste årsmøte ikke vært behov for å innkalle varamedlemmer.
Når det ikke er fravær, innkalles ikke varamedlemmer pga at det vil utløste økte kostnader da møtende vara skal godtgjøres.

Antall styremøter og informasjonsskriv

Det har vært gjennomført 7 styremøter. I forbindelse med styremøtene er det distribuert informasjonsskriv som redegjør i grove trekk for styrets arbeid, prioriteringer og tanker.

Dugnader

I 2022 var det 2 dugnader. Hoved dugnad i mai og en tilleggs dugnad i oktober. De som møtte opp bidro til å løse mange arbeidsoppgaver og gjennomføre tiltak som bidrar til å øke livskvaliteten i sameiet.

Styret som arbeidsgiver

Sameiet har en ansatt, sameiets vaktmester. Det er styreleder som utøver arbeidsgiverrollen og det er jevnlig kontakt mellom arbeidsgiver og arbeidstaker der forventninger avklares fortløpende. Vaktmester deltar også i starten av alle styremøter slik at han kan informere om sine arbeidsoppgaver og få nødvendige avklaringer fra styret. Styret har gjennomført årlig HMS runde med vaktmester. Det er få merknader, og de lukkes fortløpende.

Sameiets økonomi

Da nåværende styre overtok, var det en utfordrende og meget anstrengt økonomi. Det førte til at husleien ble ytterligere øket med 5 prosent fra 1.august slik at den totale økningen i 2022 ble på 10 prosent i tillegg til et mindre engangsbeløp pr seksjon. I forbindelse med utskifting av vinduer, ble det tatt opp et lån på kroner 12 millioner. Med renteøkning det siste året, utgjør dette en betydelig økonomisk utfordring. Imidlertid er dette en

investering som har økt kvaliteten på seksjonene, og som også har ført til bedre isolasjon og energi effektivisering.

Økonomien er pr i dag tilfredsstillende, men stram. Styret har prioritert å få oversikt og kontroll på økonomien. Det har vi gjort gjennom kun å utføre helt nødvendige utbedringer.

Så er det utfordringer som går utenfor boligsameiets økonomi, men som vil påvirke den. Dyrere strøm, høyere renter og en nesten ekstrem prisøkning på varer og tjenester, er kanskje de viktigste faktorene.

Det er styrets oppfatning at den stramme økonomien kombinert med de økonomiske rammebetingelser og utfordringer nødvendiggjør en økning i 10 prosent i husleien også i 2023. Dette er også anbefalt av vår foretningsfører ABBL. Prisstigningen alene utgjør 8 prosent. Alternativet er at nødvendig vedlikehold ikke blir utført eller må dekkes inn av engangsbeløp pr seksjon. Dersom nødvendig vedlikhold ikke utføres pga for dårlig økonomi, står styremedlemmene personlig ansvarlig for de konsekvenser som måtte oppstå.

Styret har vedtatt å stoppe økonomisk støtte til Sandvika Vel og Venner av Bærum sykehus. Dette fordi vi er av den oppfatning at dette ikke tilhørerer Sameiets kjerneoppgaver. Vi har også vedtatt å redusere samlede styrehonorarer fra 230 til 200000 i årene fremover

Vedlikeholdsoppgaver som er prioritert det siste året

- Ny varmtvannsberedere i nr 21
- Fortløpende utbedring av innmeldte ting fra seksjonene
- Ekstremvær rundt årsskifte medførte uforutsette utgifter til innkjøp av strøsand.

Utover dette er det gjennomført fortløpende vedlikehold etter henvendelse fra seksjonene og observasjoner fra vaktmester

Utfordringer i økonomien sett opp mot behov for rehabilitering

Hamangskogen boligsameie er 35 år gammelt. Det tilsier en generell slitasje som gir utfordringer. Det er mange tekniske løsninger som nå er utdatert og som er kostnadskrevende å rehabilitere/erstatte. Det som utmerker seg som mest preserende er:

- Betongrehabilitering
- Skifte råtnede bord/plater, vaske og male alle bygningene
- Skifte flere varmtvannsberedere

Slik økonomien tegner seg i 2023, kan vi starte en forsiktig gjennomføring av både gradvis utskifting av varmtvannsberedere, fasadeløft og planlegging av betongrehabilitering.

Sandvika, mars 2023

Wenche Grinderud

Øyvind Rønning

Ola Ellingsen-Hagen

Edin Bavrk

Vilde Ludt Tveito,

Resultatregnskap Hamangskogen Boligsameie, 2022

	Note	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	10 232 450	11 132 558	10 052 490	11 198 790
Annen driftsinntekt	2	624 238	142 742	0	0
Sum driftsinntekter		10 856 688	11 275 300	10 052 490	11 198 790
Utgifter					
Lønnskostnad	3	947 970	1 054 475	980 600	950 600
Annen driftskostnad	4	5 943 276	5 812 035	6 032 500	6 583 500
Vedlikehold, innkjøp	5	777 998	1 700 855	1 500 000	1 500 000
Påkostning, rehabilitering, investering	6	0	9 397 989	0	0
Årets avskrivninger arbeidsmaskiner		0	53 229	0	0
Sum driftskostnader		7 669 245	18 018 584	8 513 100	9 034 100
Driftsresultat før finansposter		3 187 443	-6 743 285	1 539 390	2 164 690
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	15 635	6 427	3 000	15 000
Finanskostnad	8	418 513	355 878	330 000	450 000
Sum finansposter		-402 878	-349 451	-327 000	-435 000
Årsresultat		2 784 565	-7 092 736	1 212 390	1 729 690

Balanse Hamangskogen Boligsameie, 2022

	Note	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Bygninger/tomter	9	487 000	487 000
Sum varige driftsmidler		487 000	487 000
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		487 300	487 300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		53 864	61 027
Andre fordringer	10	280 818	9 100
Sum fordringer		334 683	70 127
Bankinnskudd, kasse o.l	11	2 101 706	631 107
Sum omløpsmidler		2 436 388	701 234
Sum eiendeler		2 923 688	1 188 534

	Note	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-9 168 175	-11 952 740
Sum egenkapital		-9 168 175	-11 952 740
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 15	11 591 658	12 241 662
Sum langsiktig gjeld		11 591 658	12 241 662
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		240 623	415 402
Påløpt ferielønn		19 808	0
Forskudd felleskostnader		135 228	141 544
Annen kortsiktig gjeld	14	104 547	342 665
Sum kortsiktig gjeld		500 206	899 612
Sum gjeld		12 091 864	13 141 274
Sum egenkapital og gjeld		2 923 688	1 188 534

Hamangskogen Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

Wenche Grinderud
Styreleder

Ola Ellingsen Hagen
Styremedlem

Vilde Ludt Tveito
Styremedlem

Edin Bavrk
Styremedlem

Øyvind Rønning
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Felleskostnader	9 223 087	8 611 800	9 042 774	10 189 074
Fakturert skyvedører	0	1 511 042	0	0
Avdrag ordinære lån	649 678	649 908	649 908	649 908
Renter ordinære lån	359 685	359 808	359 808	359 808
Sum	10 232 450	11 132 558	10 052 490	11 198 790

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fakturert strøm til el-bil	0	45 814	0	0
RIVERTY NORWAY AS (Elbil lading)	90 215	24 665	0	0
Ladebokser etc.	35 891	51 982	0	0
Engangsinnbetaling fra eiere	498 132	0	0	0
Fakturert ekstra arb. for vindu-montør	0	20 281	0	0
Sum	624 238	142 742	0	0

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Lønn	511 854	506 117	535 000	535 000
Påløpte feriepenger	72 718	72 029	75 000	75 000
Delvis fri bolig	32 208	32 208	0	0
Motkonto delvis fri bolig	-32 208	-32 208	0	0
Verktøygodtgjørelse	987	0	0	0
Styrehonorar	230 000	330 000	230 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	110 824	124 312	108 000	108 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	10 253	10 156	10 000	10 000
Motpostkto.innb.pl. pensjonsk.	-2 818	0	0	0
Premie ytelsesordn. - Storebrand	14 152	11 861	20 000	20 000
Premie Sliterordningen - avg.pl	0	0	600	600
Bedriftshelsetjeneste	0	0	2 000	2 000
Sum	947 970	1 054 475	980 600	950 600

Antall ansatte 2021: 1

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm nett/kraft	1 277 491	1 448 993	1 500 000	1 500 000
Veilys	61 774	57 464	70 000	70 000
Vann- og avløpsavgift	1 276 358	1 160 491	1 200 000	1 350 000
Renovasjon	931 617	907 125	920 000	970 000
Containerleie	81 990	101 644	100 000	90 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	947 079	837 600	865 000	1 100 000
Forsikring	475 492	387 216	480 000	608 000
Parkering driftsutgifter	26 227	24 957	0	0
Forvaltning og revisjon	336 496	331 692	335 000	340 000
Innbetalingservice	9 102	10 462	14 000	10 000
Teknisk rådgivning	0	7 219	0	0
Serviceavtaler	0	17 969	18 000	18 000
Brannsikring	1 226	0	0	0
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Serviceavtale skadedyr	12 978	0	0	0
Kontingent Vellet	24 600	24 600	25 000	25 000
HMS	913	913	0	0
Overvåkning	19 873	0	0	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	43 169	0	50 000	50 000
Drift, reparasjon maskiner	84 650	65 835	50 000	50 000
Matteservice	47 441	44 855	48 000	48 000
Renhold	226 876	248 727	280 000	280 000
Garasje	0	68 794	0	0
Utgifter v/styret	20 897	24 117	30 000	30 000
Rekvisita, porto, mm	14 706	19 179	20 000	15 000
Telefonutgifter	7 552	5 967	10 000	10 000
Fellesarrangement/dugnad	0	1 862	5 000	5 000
Leie av lokale	0	2 190	2 000	2 000
Gebyr	10 670	9 910	8 000	10 000
Blomster/gaver	3 600	1 753	2 000	2 000
Sum	5 943 276	5 812 035	6 032 500	6 583 500

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret.

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Snøkkerarbeid, materialer	117 250	173 205	0	0
Materialer, redskap, verktøy	84 498	28 329	0	0
Mur-/pussarbeid, materialer	0	41 045	0	0
Maling, beis, olje	13 813	43 549	0	0
Blikkenslagerarbeid, materialer	0	2 323	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	14 293	53 605	0	0
Dører/inngangspartier	0	41 619	0	0
Tak	0	28 980	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	330 057	481 305	0	0
Ventilasjon	44 358	17 196	0	0
Elektriker, materialer	22 952	415 842	0	0
El-bil anlegg	42 300	72 875	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	0	388	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	15 722	97 825	0	0
Sand, pukk, salt	30 656	31 886	0	0
Gjerder, rekkverk, og lignende	0	37 743	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	4 750	4 525	0	0
Parkeringsanlegg	3 675	23 921	0	0
Garasjer	33 675	0	0	0
Egenandel skade	20 000	22 000	0	0
Skadedyrbekjempelse	0	12 600	0	0
Terrasser/balkonger	0	36 000	0	0
Diverse vedlikehold	0	34 095	1 500 000	1 500 000
Sum	777 998	1 700 855	1 500 000	1 500 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Vinduer, glassarbeider	0	9 397 989	0	0
Sum	0	9 397 989	0	0

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renter på restanse	8 887	1 541	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	2 304	3 000	15 000
Renter plasseringskonto	6 748	2 582	0	0
Sum	15 635	6 427	3 000	15 000

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renteutgifter langsiktig lån	418 513	355 878	330 000	450 000
Sum	418 513	355 878	330 000	450 000

Note 9 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Vaktmesterleilighet	487 000	487 000
Sum	487 000	487 000
Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsverdi pluss evt. påkostninger		

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Annen restanse	10 000	0
Restanse miljøgebyr (mva)	50	200
Andre kortsiktige fordringer	270 768	0
Erstatningsmessige skader	0	8 900
Sum	280 818	9 100

Fordringer med forfall senere enn 12 mnd kr 0

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Bankinnskudd (driftskto)	970 729	607 424
Sparekonto Boligbanken	1 106 748	0
Skattetrekkskonto	24 229	23 683
Sum	2 101 706	631 107

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-11 952 740	-4 860 004
Fra årets resultat	2 784 565	-7 092 736
Sum andre fond/udekket tap	-9 168 175	-11 952 740
Sum egenkapital	-9 168 175	-11 952 740

Sameiet har pr. 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og blir tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Gjeldsbrevlån	11 591 658	12 241 662
Sum	15	11 591 658

Det er stilt følgende pant: blankopant

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Gjeld mellomregning	0	715
Skattetrekk	24 229	23 683
Arbeidsgiveravgift	14 286	14 112
Påløpt arbeidsgiveravgift	10 221	10 124
Påløpte feriepenger	52 681	71 799
Påløpte renter	3 080	1 305
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	600
Annen kortsiktig gjeld	0	220 328
Sum	104 547	342 665

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	94907057202
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2020
Rentesats:	4.85 %
Beregnet innfridd:	30.10.2040
Opprinnelig lånebeløp:	13 000 000
Lånesaldo 01.01:	12 241 662
Avdrag i perioden:	650 004
Lånesaldo 31.12:	11 591 658
Saldo 5 år frem i tid:	8 341 660

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907057202	14	55 923	782 922
	1	54 713	54 713
	2	54 488	108 976
	8	53 233	425 864
	36	52 784	1 900 224
	2	51 753	103 506
	5	51 484	257 420
	8	50 273	402 184
	8	50 004	400 032
	14	49 286	690 004
	24	47 582	1 141 968
	27	47 268	1 276 236
	3	46 954	140 862
	3	46 506	139 518
	3	46 371	139 113
	3	46 012	138 036
	3	45 698	137 094
	14	42 918	600 852
	1	41 752	41 752
	12	41 079	492 948
	55	40 317	2 217 435

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Disponible midler per 01.01	-198 378	7 491 133
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	2 784 565	-7 092 736
Tilbakeføring avskrivninger	0	53 229
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-650 004	-650 004
Årets endring disponible midler	2 134 561	-7 689 510
Disponible midler 31.12	1 955 991	-198 378

Resultat og balanse med noter for Hamanskogen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hamanskogen Boligsameie		
Styreleder	Wenche Grinderud (sign.)	22.02.2023
Styremedlem	Øyvind Rønning (sign.)	22.02.2023
Styremedlem	Ola Ellingsen Hagen (sign.)	22.02.2023
Styremedlem	Edin Bavrk (sign.)	17.02.2023
Styremedlem	Vilde Ludt Tveito (sign.)	22.02.2023



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Hamangskogen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Hamangskogen Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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



Uavhengig revisors beretning - Hamangskogen Boligsameie

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 13. mars 2023
KPMG

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer – medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ållå	Finnsnes	Molde	Straume
Årendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

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

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

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-13 15:12:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2NA0Y-5LEGI-V35WQ-0U4YF-JEDIK-P712T

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **<https://penneo.com/validator>**

Forslag til årsmøte 287 mars 2023 i Hamangskogen Boligsameie:

Da mange plages av bjørkepollen (pollenallergi) stiller jeg herved forslag om at alle bjørketrær fjernes fra eiendommen (sages ned og kjøres bort, evnt selges som ved).<https://www.naaf.no/fokusomrader/allergi-og-overfølsomhet/pollenallergi/bjork/>

Bjørkepollenallergi - NAAF

I vår podkast «Sjukt Frisk» tar vi opp temaer innen allergi, astma, eksem og annen overfølsomhet. Sammen med blant annet leger, fageksperter og andre gjester snakker vi om ting du kanskje har lurt på, vil vite mer om eller ikke har turt å spørre om!

www.naaf.no

Med vennlig hilsen
Arild Fjeldahl
Hamangskogen 23

Innspill til årsmøte

1.

Økonomi

Styret i Hamangskogen boligsameie kan ikke ene og alene godkjenne økonomisk støtte til foreninger. Med dette kreves at sameiets medlemskap til støtteforeninger opphører og ikke bare settes på vent (Sandvika vel og Bærum sykehus venner). På bakgrunn av vedtekter nr 8, som definerer hva felleskostnader skal gå til.

Begrunnelse:

Støtteforeninger er ikke forenlig med utgifter til drift og vedlikehold av sameiet. Felleskostnader betales fast inn av seksjonseiere for å dekke pågående og fremtidige utgifter for sameiet.

2.

Økonomi

Ved eventuelle behov for ytterligere midler til fellesutgifter, skal det alltid vurderes kutt i utgifter fremfor månedlig økning, og styret bør fremme forslag til årsmøte/ekstraordinært årsmøte som skal vedta økningen.

Begrunnelse:

Det har vært mange økninger de siste 4 årene, hvor begrunnelsen er 'den samme' og utgifter ikke kommunisert redusert for å bøte på størrelsen på økningen.

Eksempel på kutt:

Med dagens utvikling innen bl.a. TV må den enkelte beboer selv kunne velge hva som er ønskelig. Det bør også være mulig å kunne velge fra flere leverandører, ikke være bundet til en bestemt.

3.

Parkering

Det er en stor utfordring rundt gjesteparkering, spesielt på øvre. Her står det bl.a. bedriftsbiler og sameiet har ingen kontroll om det er gester eller ubudne parkeringer.

Forslag til løsning:

3.1. Det anmodes om å trykke opp gjesteparkeringsbrikker til alle seksjonseiere (3 stk?), slik at gjester har synlig bevis, og de uten kan Vaktmester varsle parkeringskontrollselskapet sameiet har samarbeid med.

3.2. Seksjonseiere på øvre tillates ikke å sette sin bil nr 2/nr 3 på gjesteparkeringen på øvre. Her må det benyttes gjesteparkeringer på nedre, med opptrykket gjesteparkeringsbrikker.

Begrunnelse:

Det er svært begrenset med plasser på øvre og HS41-HS59 må også få lov til å få besøk.

3.3. I høstbrev bør gjerne Styret oppfordre seksjonseiere til å leie ledige garasjeplasser av hverandre, da det er flere ledige plasser i garasjeanlegget.

Avsender:

Hans Roar Nilsen

Anne Grete Moxnes HS41

Line Stengelsrud HS41

HAMANGSKOGEN BOLIGSAMEIE

Valgkomiteens innstilling :

STYRELEDER :

Wenche Nedberg Grinderud H49. Ikke på valg

STYREMEDLEMMER :

Edin Bavrk H53. Ikke på valg
Ola Ellingsen Hagen H21.På valg for 1 år
Øyvind Rønning H37.På valg for 1 år
Anne Gro Baar H43 På valg for 2 år

VARAMEDLEMMER :

Lajla Borzikhanova H53. Ikke på valg
Morten Myklestu H49. På valg for 2 år

VALGKOMITEÈN :

(Ragnhild) Elisabeth Wahlund H47.På valg for 1 år

Ellen Nordal H 51.På valg for 1 år

Sandvika 15. mars

Ragnhild Elisabeth Wahlud
Valgkomiteens leder

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Hamangskogen Boligsameie torsdag 09.02.2023 kl. 18:00

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Wenche Grinderud ble valgt.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Forretningsfører Tom Borg fra ABBL ble valgt.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 33 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble ikke levert fullmakt(er), totalt 33 stemmeberettigede.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Styreleder Wenche Grinderud ble valgt.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Styreleder Wenche Grinderud gikk gjennom dokumentet punkt for punkt.
"Styret informerer om 2022/23023" ble tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2022

Vedtak:
Årsoppgjøret 2022 ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Vedtak:
Kr. 200 000,- til intern fordeling ble godkjent.

5. Saker fra beboere

Sak 5.1 Fremmet av Arild Fjeldahl

Sak 5.2 Fremmet av Hans Roar Nilsen, Grete Moxnes og Line Stengelsrud:

Vedtak:
5.1 Fremmet av Arild Fjeldahl:

"Da mange plages av bjørkepollen (pollenallergi) stiller jeg herved forslag om at alle bjørketrær fjernes fra eiendommen (sages ned og kjøres bort, evnt. selges som ved)"

Vedtak: Forslaget falt mot 1 stemme.

5.2 Fremmet av Hans Roar Nilsen, Grete Moxnes og Line Stengelsrud:

1. Økonomi:

Styret i Hamangskogen boligsameie kan ikke ene og alene godkjenne økonomisk støtte til foreninger. Med dette kreves at sameiets medlemskap til støtteforeninger opphører og ikke bare settes på vent (Sandvika vel og Bærum sykehus venner). På bakgrunn av vedtekter nr 8, som definerer hva felleskostnader skal gå til.

Begrunnelse:
Støtteforeninger er ikke forenlig med utgifter til drift og vedlikehold av sameiet. Felleskostnader betales fast inn av seksjonseiere for å dekke pågående og fremtidige utgifter for sameiet.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

2. Økonomi

Ved eventuelle behov for ytterligere midler til fellesutgifter, skal det alltid vurderes kutt i utgifter fremfor månedlig økning, og styret bør fremme forslag til årsmøte/ekstraordinært årsmøte som skal vedta økningen.

Begrunnelse:
Det har vært mange økninger de siste 4 årene, hvor begrunnelsen er 'den samme' og utgifter ikke kommunisert redusert for å bøte på størrelsen på økningen.

Eksempel på kutt:
Med dagens utvikling innen bl.a. TV må den enkelte beboer selv kunne velge hva som er ønskelig. Det bør også være mulig å kunne velge fra flere leverandører, ikke være bundet til en bestemt.

Vedtak: Godkjent mot 1 stemme.

3. Parkering

Det er en stor utfordring rundt gjesteparkering, spesielt på øvre. Her står det bl.a. bedriftsbiler og sameiet har ingen kontroll om det er gester eller ubudne parkeringer.

Forslag til løsning:

3.1. Det anmodes om å trykke opp gjesteparkeringsbrikker til alle seksjonseiere (3 stk?), slik at gjester har synlig bevis, og de uten kan Vaktmester varsle parkeringskontrollsselskapet sameiet har samarbeid med.

3.2. Seksjonseiere på øvre tillates ikke å sette sin bil nr 2/nr 3 på gjesteparkeringen på øvre. Her må det benyttes gjesteparkeringer på nedre, med opptrykket gjesteparkeringsbrikker.

Begrunnelse:

Det er svært begrenset med plasser på øvre og HS41-HS59 må også få lov til å få besøk.

3.3. I høstbrev bør gjerne Styret oppfordre seksjonseiere til å leie ledige garasjeplasser av hverandre, da det er flere ledige plasser i garasjeanlegget.

Vedtak: Styret jobber med saken og vil fremme forslag til løsning i løpet av 2023.

6. Budsjett for 2023

Vedtak:
I note 4 ble budsjettposten "Kontingent Vellet" kr. 25 000,- besluttet fjernet.

Deretter ble budsjettet for 2023 ble tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Styreleder Wenche Grinderud var ikke på valg.

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Styremedlem Edin Bavrk var ikke på valg.

Ola Ellingsen Hagen ble gjenvalgt for 1 år.

Øyvind Rønning ble gjenvalgt for 1 år.

Anne Gro Baar (Ny) ble valgt for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Laijla Borzikhanova var ikke på valg.

Morten Myklestu ble valgt for 2 år.

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Ragnhild Elisabeth Wahlund ble gjenvalgt for 1 år.

Ellen Nordal ble valg for 1 år.

7.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Styret velger selv hvem som skal representer boligsameiet i ABBL`s generalforsamling.

Det formelle årsmøtet ble avsluttet kl. 19:30.
Deretter gikk man over til et beboer-møte

Protokoll for Hamangskogen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Wenche Grinderud (sign.)	28.03.2023
Sekretær	Tom Borg (sign.)	28.03.2023

HUSORDENSREGLER FOR HAMANGSKOGEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiemøte 11.22.86, endret på sameiemøte 12.03.91, 23.03.92, 06.04.95, 16.03.99, 19.04.01, 28.04.03, 01.04.04, 19.04.05, 14.03.06 og 24.04.17.

1. INNLEDNING

1. Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold for alle som bor i Hamangskogen boligsameie. Dette vil kunne oppnås dersom reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt overfor hverandre og lojalt følger opp de oppfordringer og pålegg som sameiemøtet, styret og vaktmester gir.
2. Husordensreglene er et supplement til boligsam-eiets vedtekter og er omfordelt til alle boenhet-ene. Ekstrakopi av husordensreglene og vedtekt-ene kan fås ved henvendelse til styret.
3. Ved overdragelse av boenhet mottar kjøper husordensreglene fra megler og plikter å sette seg inn i dem. Hvis boligen leies ut, plikter seksjonseier å informere leietaker om husordensreglene.

2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

1. Det er ikke tillatt å sette sykler beregnet for voksne i rommet ved inngangspartiet. Det er hel-ler ikke tillatt å gjensette skotøy i fellesgang-ene/utenfor inngangsdørene til boenhetene.
2. Vanlig husholdningsavfall pakkes forsvarlig inn og legges i de utplasserte containerne i de låste søppelbodene. Alt annet avfall, møbler, hvite-/brunvarer, bygningsavfall, kartonger o l må beboerne selv besørge fjernet. Slikt avfall skal ikke under noen omstendighet hensettes i eller ved siden av containerne, i garasjeområdet eller i felles-rom. Aviser, reklame og annet papiravfall legges i utplassert container.
3. Alle beboerne må holde orden og ryddighet rundt seg og området fritt for småsøppel og skrot. Dette gjelder gangveier, gjesteparkerings-området, garasjeanleggene lekeplasser og øvrige fellesarealer.
4. Styret tar initiativ til dugnad på sameiets om-råde. Det forventes at alle tar sin turn i slik aktivitet som også er ment som en hyggelig sosial side av bofellesskapet.

3. BRUK AV BOENHETEN

1. Boenheten må ikke benyttes på en slik måte at den sjenerer andre. Det skal være ro i leilig-heten fra kl 2200 til kl 0600.
Banking, boring, høy musikk og annen støy er ikke tillatt på hverdager fra kl. 20:00 til kl. 08:00 og er ikke tillatt på søn- og helligdager. På søn- og helligdager gjelder påbudet fra kl. 18:00 dagen i forveien.

Oppussing som medfører sjenerende støy (boring, hamring, saging) skal nabovarsles slik at man kan innrette seg etter det. Nabovarsel skal inneholde følgende opplys-ninger:

- Navn
- Adresse
- Etasje
- Tidspunkt
- Oppussingens art

Nabovarselet kan settes som oppslag på felles-tavlen i oppgangen/e.

2. Alle rom må i den kalde årstid holdes opp-varmet for å hindre frost i vannrørene. Ved rørbrudd/lekkasje skal stoppekran straks steng-es. Enhver beboer skal gjøre seg kjent med hvor stoppekranen befinner seg i boenheten.
3. Sameierne er selv ansvarlige for alle skader som påføres boligen ved uforsiktig bruk.
4. Sameierne skal besørge tilstrekkelig rensing av sluk på terrassen vår og høst. Det er ikke tillatt å slå ut vaskevann eller andre væsker i terrasseslukene.
5. Sameierne skal sørge for å holde alminnelig god orden på sine terrasser. Det er ikke tillatt å samle og oppbevare/lagre søppel og skrot på disse.
6. Grilling på terrasser/verandaer er kun tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill. Bruk av grill skal ikke være til sjenanse for naboer.

4. PARKERING – KJØRING PÅ OMRÅDET

1. Alle beboere som har bil/biler, skal benytte anvist garasjeplass (under tak).
2. Uregistrerte biler kan etter avtale med vakt-mester, hensettes på beboernes egne garasje-plasser, men ikke på gjesteparkeringene.
3. Gjesteparkeringene er forbeholdt gjester/be-søkende.

4. Kjøring og parkering på gangveiene er ikke tillatt. Parkeringsovertredelse kan medføre gebyr eller borttauing for eiers kostnad og risiko.
5. Beboer/bileier sørger for å holde orden på og rundt garasjeplassene. Det er her kun tillatt å oppbevare gjenstander som har direkte rela-sjon til bilen. Det er ikke tillatt å foreta større bilreparasjoner og oljeskift i garasjeanlegget eller på gjesteparkeringene.
6. Lagring av fritidsbåter, brennbare gjenstander/ væsker i garasjeanlegget er forbudt i h h t Brann-vesenets bestemmelser.

5. HUSDYRHOLD ETC

1. Hold av husdyr er ikke tillatt i boenhetene med mindre styret har gitt dispensasjon.
2. Det er ikke tillatt å fore villkatter og fugler verken fra terrassene eller på bakken i og rundt boligblokkene.

6. SIKKERHETEN PÅ OMRÅDET

1. Alle beboerne har ansvar m h t å gjøre sitt for at den generelle sikkerheten er i varetatt.
2. Alle skal passe på at inngangsdører, dører til garasjeanlegg, avfallsrom, sykkelbur etc er

forsvarlig låst. Feil ved låssystemer skal straks meldes til vaktmester som tar seg av utbed-ringen.

3. Garasjeanleggene er videoovervåket. Feil på lukkingen av garasjeportene meldes omgående til vaktmester

7. BEHANDLINGSPROSEDYRE VED KLAGER

1. Styret forholder seg kun til skriftlige klager som skal være saklig begrunnet når det gjelder påståtte overtredelser av husordensreglene og/ eller vedtektene.
2. Gjentatte henvendelser fra styret som følge av berettigede klager, kan medføre utkastelse i h h t Eierseksjonslovens § 16A.

8. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

1. Det er kun sameiemøtet som kan vedta hus-ordensregler og eventuelle endringer av disse. Endringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

*

**SAMEIEVEDTEKTER
FOR
HAMANGSKOGEN BOLIGSAMEIE**

(Vedtatt på konstituerende sameiermøte 11. desember 1986)
(Endret på ordinært sameiermøte 12.03.91, 23.03.92, 11.11.96, 18.03.98, 01.04.04, 31.03.14,
24.04.17, 25.04.18 og 17.08.2021)

**§1
Innledning**

Eiendommen, gnr. 83, bnr. 176 er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 10. januar 1986 delt opp i 246 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøtet, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene, er bindende for seksjonseierne.

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

**§2
Seksjon**

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til *én* bolig benevnes seksjon. Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til en nummerert bod og en nummerert biloppstillings-plass i garasjeanlegget. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til sameiets fellesarealer, så som trapper, ganger samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

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

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

**§3
Disposisjon over seksjon**

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

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning.

Godkjenning gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.

Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon.

Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter

og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjenning kan foretas.

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

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

**§4
Seksjonseiernes plikter**

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Styret eller den styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner som sameiet kan foreta for å ivareta sameiets felles interesser.

Dersom egen eller leiet garasje plass benyttes til parkering av elbil/ladbare hybrider må seksjonseier for egen regning installere egen strømmåler og kontakt. Styret skal kontaktes i forkant og gi sin godkjenning. Det forutsettes at installasjonen utføres av autorisert elektroinstallatør, og at styret forelegges kopi av bekreftelse fra installatøren.

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

**§5
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt**

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk, dette gjelder også sluk på balkong, og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer, samt utskifting av

selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

Vedlikeholdet omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra.

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

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

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

§6

Forandringer i boligen, antenne, markise m.m.

Seksjonseierne må ikke uten godkjenning fra sameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer. Dette gjelder endringer i bærende konstruksjoner og fasadeendringer, som blant annet utskifting av vinduer, innsetting av leegger, utvidelse av terrasser og plattinger, oppsetting av markiser, paraboler, antenner, varmepumper og tørkesnorer. Styret kan ikke nekte forandringer uten saklig grunn.

§7

Sameiets plikter

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 bursenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal blant annet:

a)

Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplaser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,

b)

Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere.

c)

Forvalte garasjeanleggene.

§8

Fellesutgifter/Fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler sameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste. Videre betaler sameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene.

Den enkelte seksjonseier skal betale å kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

Til dekning av felleskostnadene betaler hver seksjonseier et månedlig kostnadsbidrag. Kostnadsbidraget fastsettes av sameiets styre, med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50 %

fordeles likt på hver seksjon

50 %

fordeles etter boligens nettoareal (bruksareal).

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

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

§9

Forsikring

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

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

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

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

§ 10

Utleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

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

§11

Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge

seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

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

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

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

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

§ 12

Årsmøte

Hvert år innen 30. juni, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært årsmøte. Årsmøtet ledes av styrets leder.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon

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

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

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
7. vedtektsendringer.

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

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

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

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

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

§ 13
Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer med like mange varamenn. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges. Formannen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

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

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

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter Lov om eierseksjoner, § 30 tredje ledd og/eller vedtektenes § 13, siste avsnitt, representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift

av styrets leder og ett styremedlem og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer, jf eierseksjonsloven § 60, første ledd.

§ 14
Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører.

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

Forretningsførerkontrakt som opprettes mellom sameiet og forretningsfører, skal være oppsigelig med minst seks måneders varsel til fratrede ved årsskiftet. Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samarbeid med styret. Han/Hun sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer han/hun overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 15
Legalpant og pantesikkerhet overfor sameiet

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

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseierens forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder sameiet seg panterett med kr 10.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens as-suranse-/erstatningssum. Denne panterett har ikke opptrinnsrett. Senere har sameiet v/styret plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85 % av godkjent verditakst.

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseierens forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder sameiet seg panterett med kr. 15.000,- i hver seksjon, samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum. Denne panterett har opptrinnsrett. Videre forbeholder sameiet seg en panterett med kr. 10.000,- i hver seksjon, samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseierens forpliktelser etter nærværende vedtekter. Denne panterett har opptrinnsrett.

§ 16
Twister

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

§ 17
Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare beslutes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

Så lenge det er lån fra Husbanken på en eller flere av seksjonene, kan sameiet ikke oppløses og vedtektene ikke endres uten Husbankens samtykke.

§ 18
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.
Så lenge det hviler husbanklån på eiendommen, kan sameiet heller ikke oppløses.



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 14.02.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	83	Bruksnr.	176	Festenr.		Seksjonsnr.	189
Adresse	Hamangskogen 55, 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	423 239,57 kr
Renovasjon	480 248,89 kr
Vann	342 523,32 kr
Sum	1 246 011,78 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	246 stk	3 904,46 kr	1/1	0 %	960 497,80 kr	0,00 kr
Vann etter areal	20830 m2	39,38 kr	1/1	0 %	820 181,25 kr	0,00 kr
Avløp etter areal	20830 m2	48,75 kr	1/1	0 %	1 015 462,50 kr	0,00 kr
				Sum	2 796 141,55 kr	0,00 kr

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

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om 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.

11120700098K0329264

BÆRUM KOMMUNE

KOMMUNALAVDELINGEN FOR
PLAN OG UTBYGGING



Bygningsvesenet
Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon (02) 4740 50

FA

SELVAAGBYGG A/S,
HOLMENVEIEN 19

0374 OSLO 3

BERNTZEN, KAARE
SELVAAG-BYGG A/S
HOLMENVEIEN 19
0374 OSLO 3

,

FERDIGATTEST

Jnr. 85- 153

Adresse: HAMANGSKOGEN 55/57/59

Gnr: 82 Bnr: 1

Tomt nr: PARSELL 8

Ferdigbesiktigelse avholdt: 21.4.88

Arbeidets art: BLOKK

Byggherre: SELVAAGBYGG A/S,

Anmelder: SELVAAGBYGG A/S,

Ansvarshavende: BERNTZEN, KAARE

Ansvarshavende: ,

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårende for tillatelsen etter de gjeldene bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 20/2-1989

For bygningssjefen

HELGE LANGBRÅTEN

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

101

Norconsult AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Deres ref.:Vår ref.:Dato:

20/18516 - 21/86788/KIS30.04.2021

Adresse - Tiltak:Hamangskogen 55, 57 og 59 - blokk 8 - fasadeendring

Gnr/Bnr:83/176

Tiltakshaver:Hamangskogen Boligsameie

Ansvarlig søker:Norconsult AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan JpID 21/79623 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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



Megleropplysninger

Gnr:	83	Bnr:	176	Fnr:		Snr:	189
Adresse:	Hamangskogen 55, 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					
85/153	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
20/18516	Fasadeendring	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:



Informasjon om ferdigattest

GENERELT

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

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

Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:

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

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

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

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

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

Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.

Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.

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

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

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

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

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

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

For saker innsendt etter 1.7.2010:

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

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

Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og slutføre gjennomføringsplanen.

Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

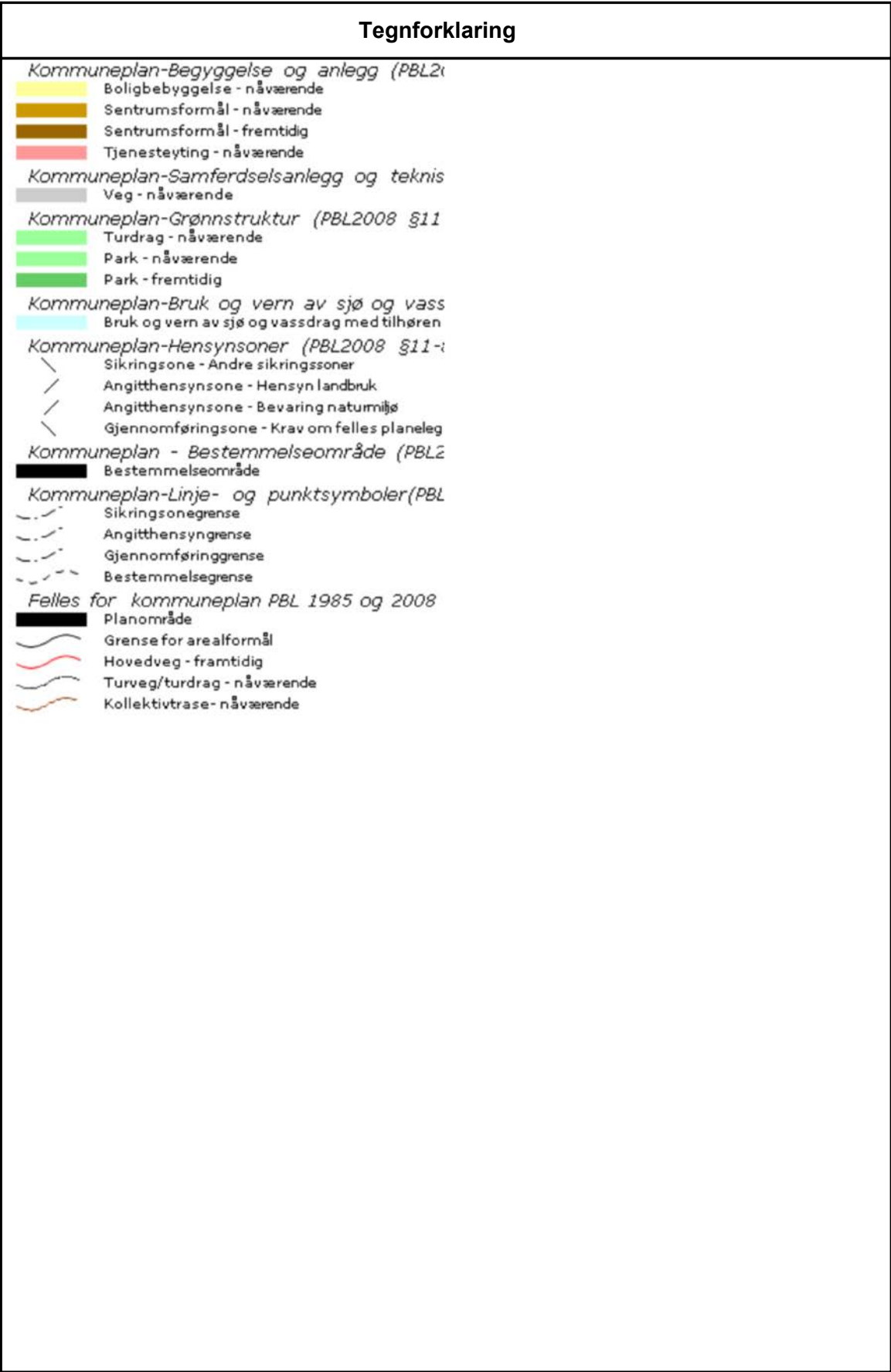
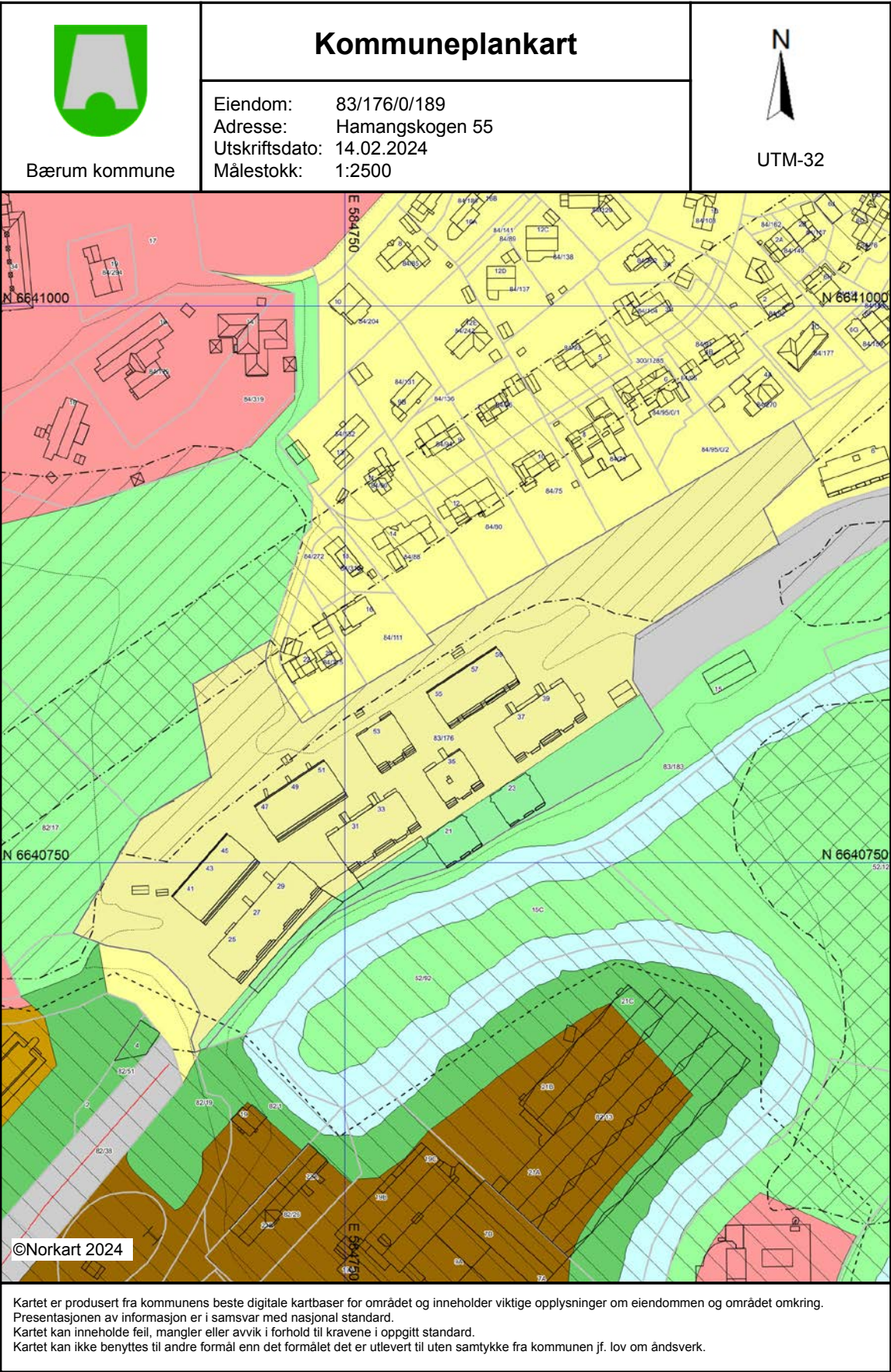
Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

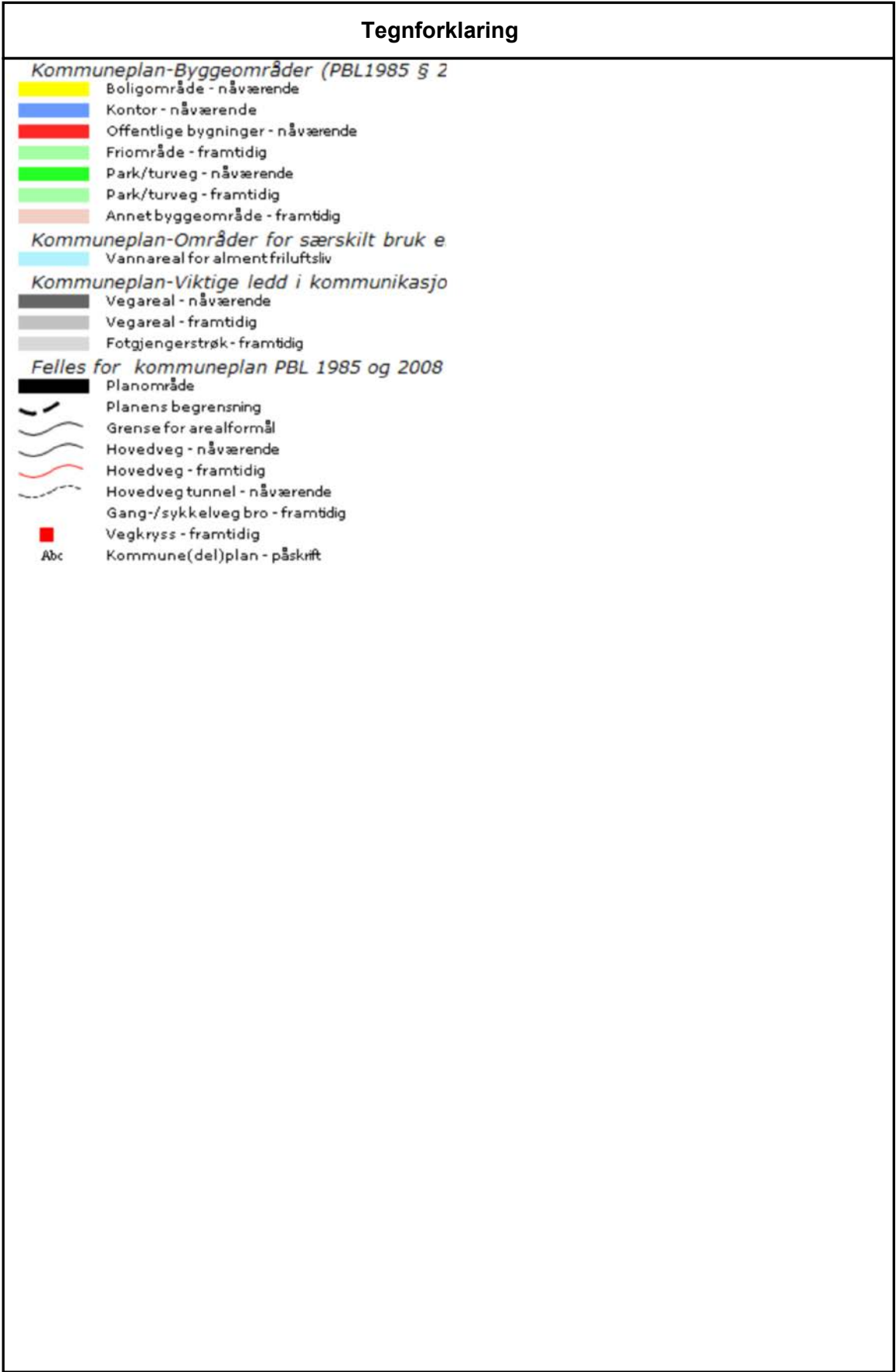
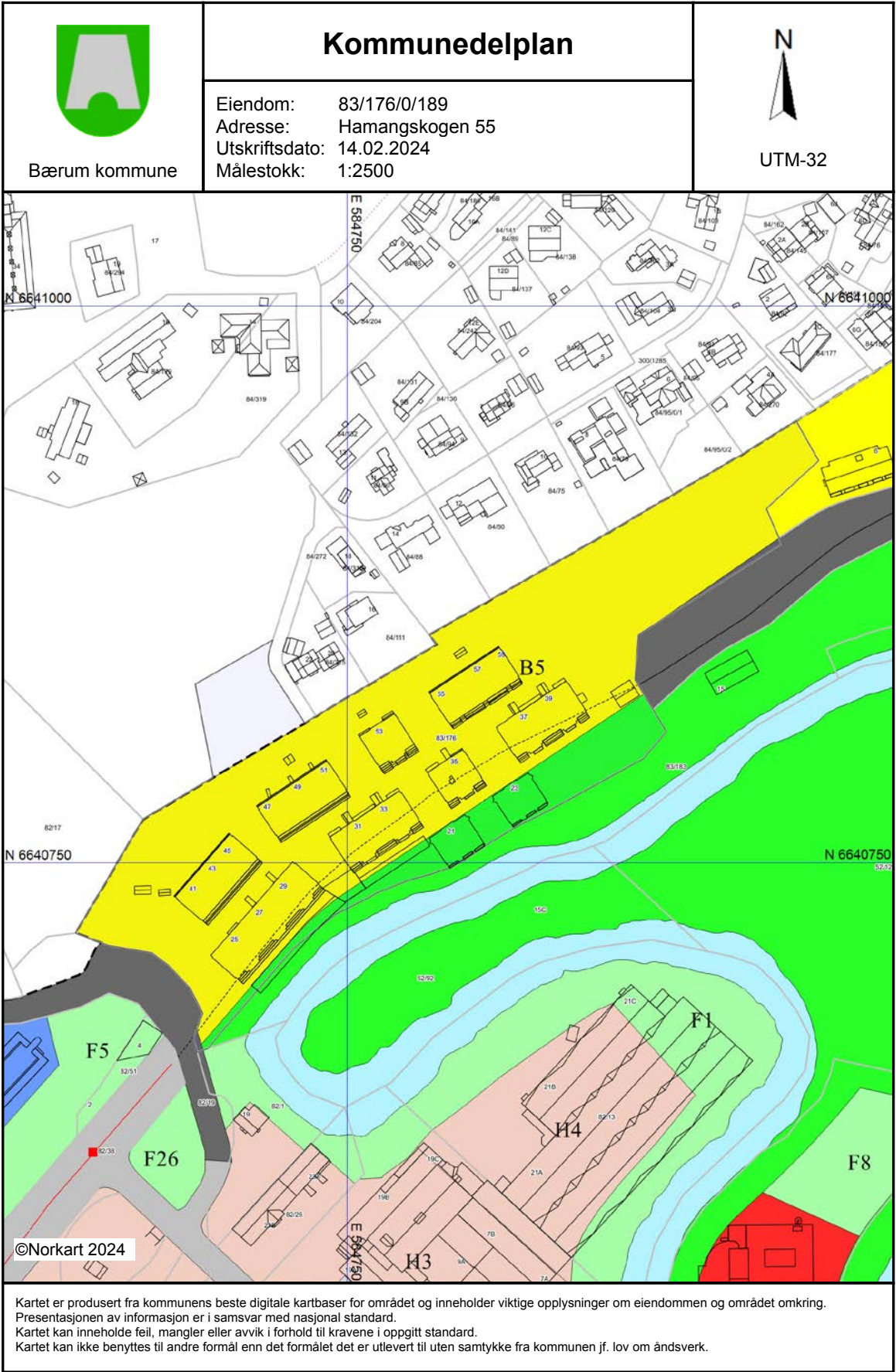
Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.

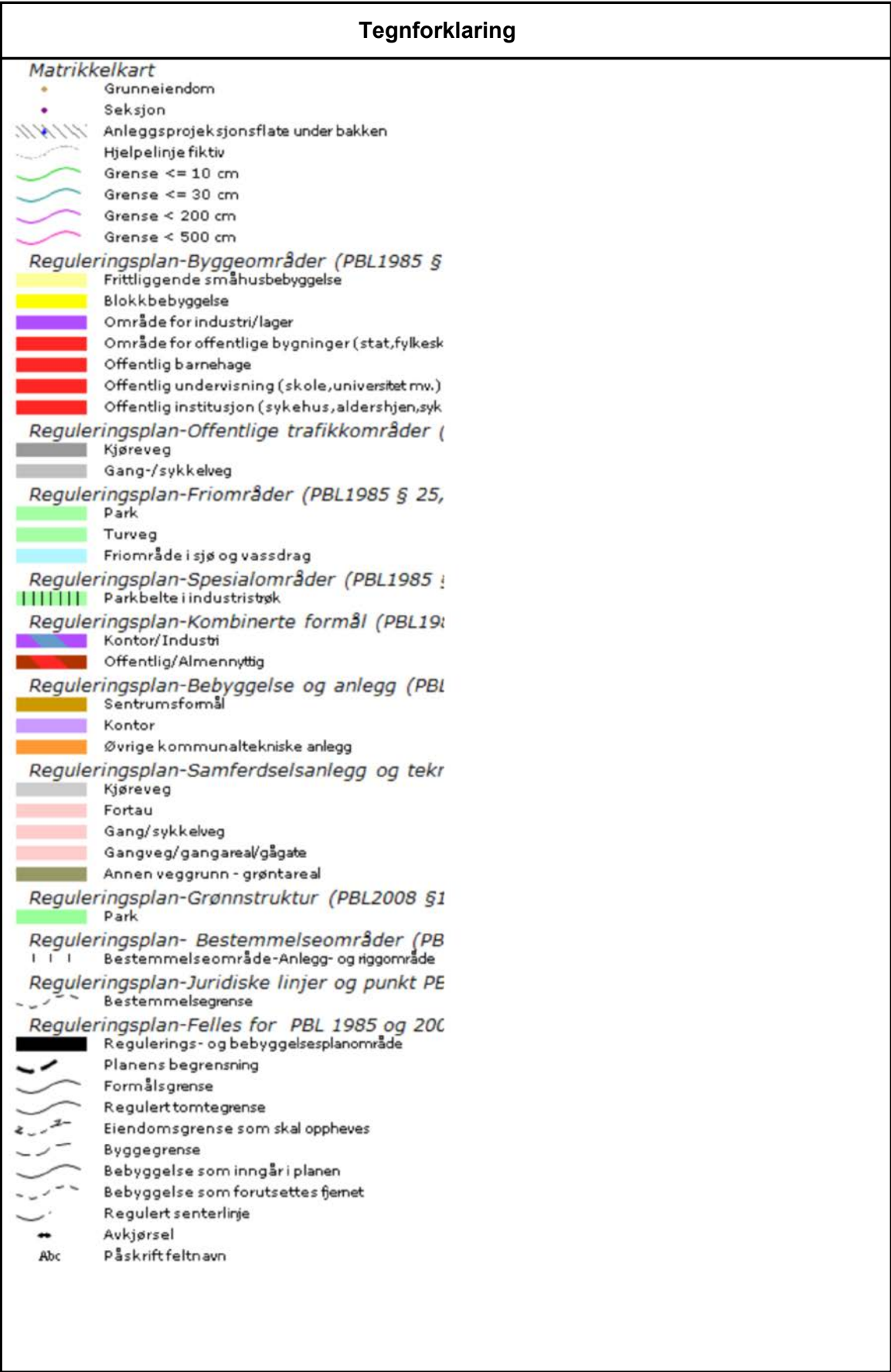
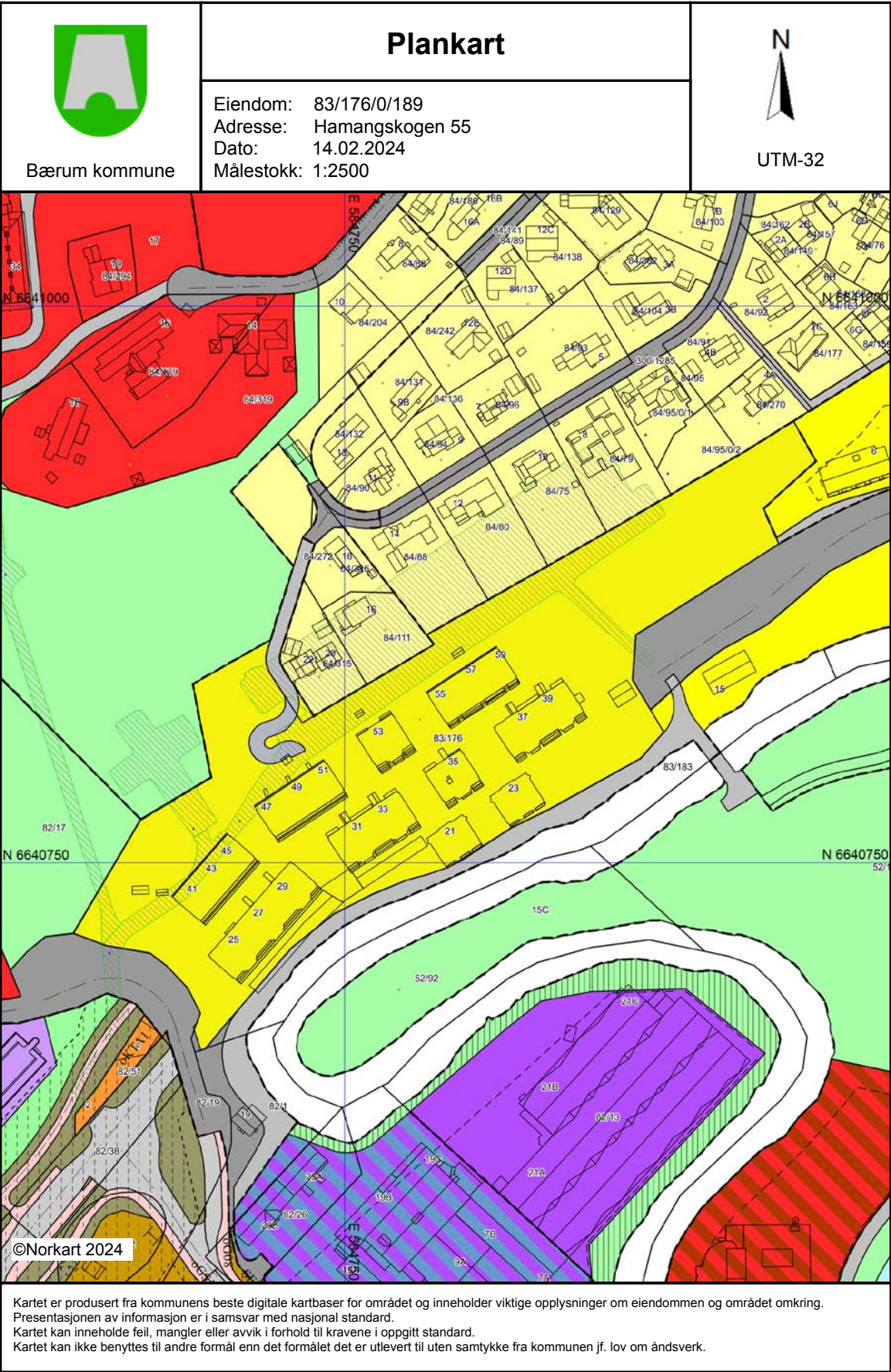
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

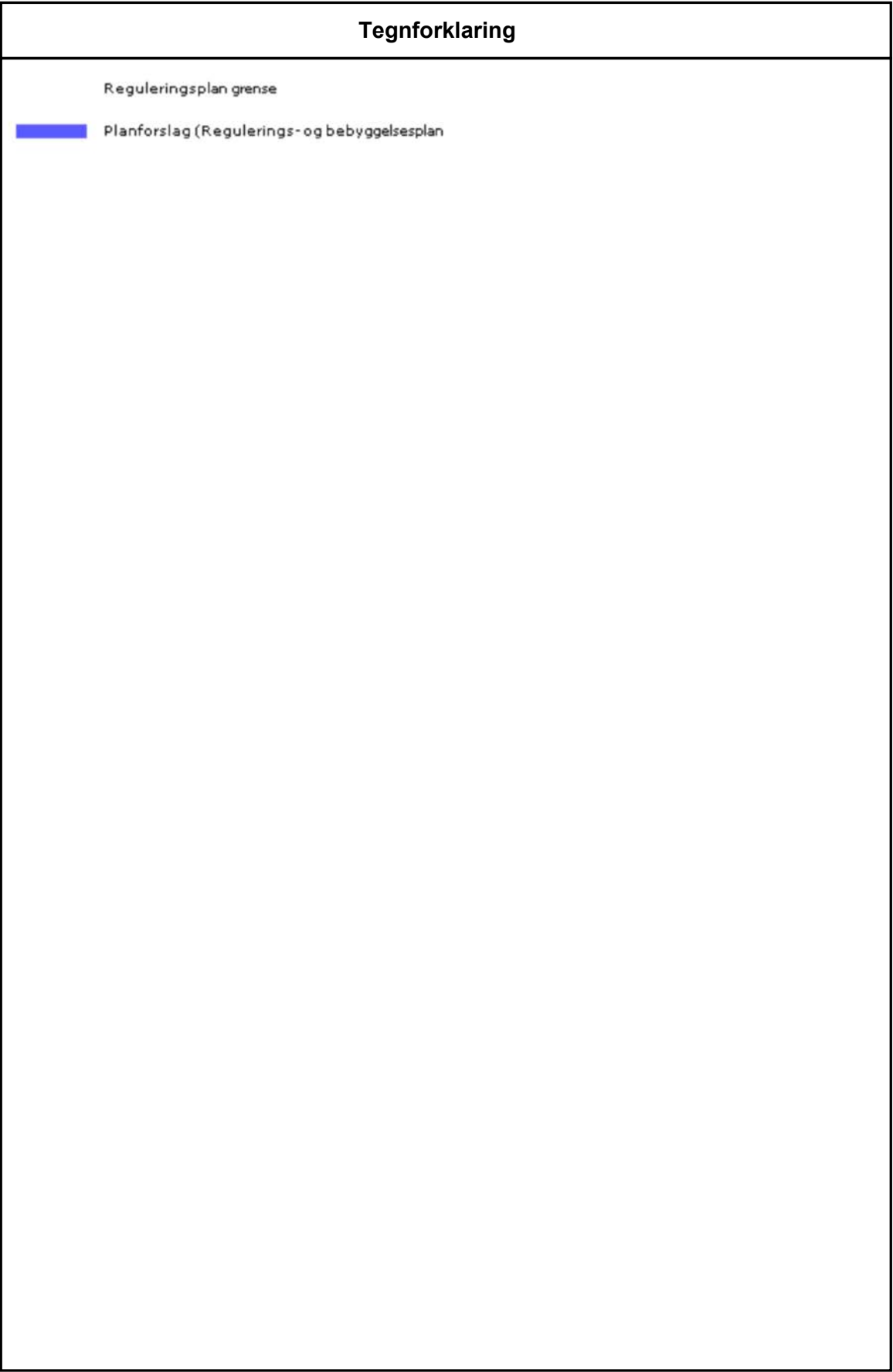
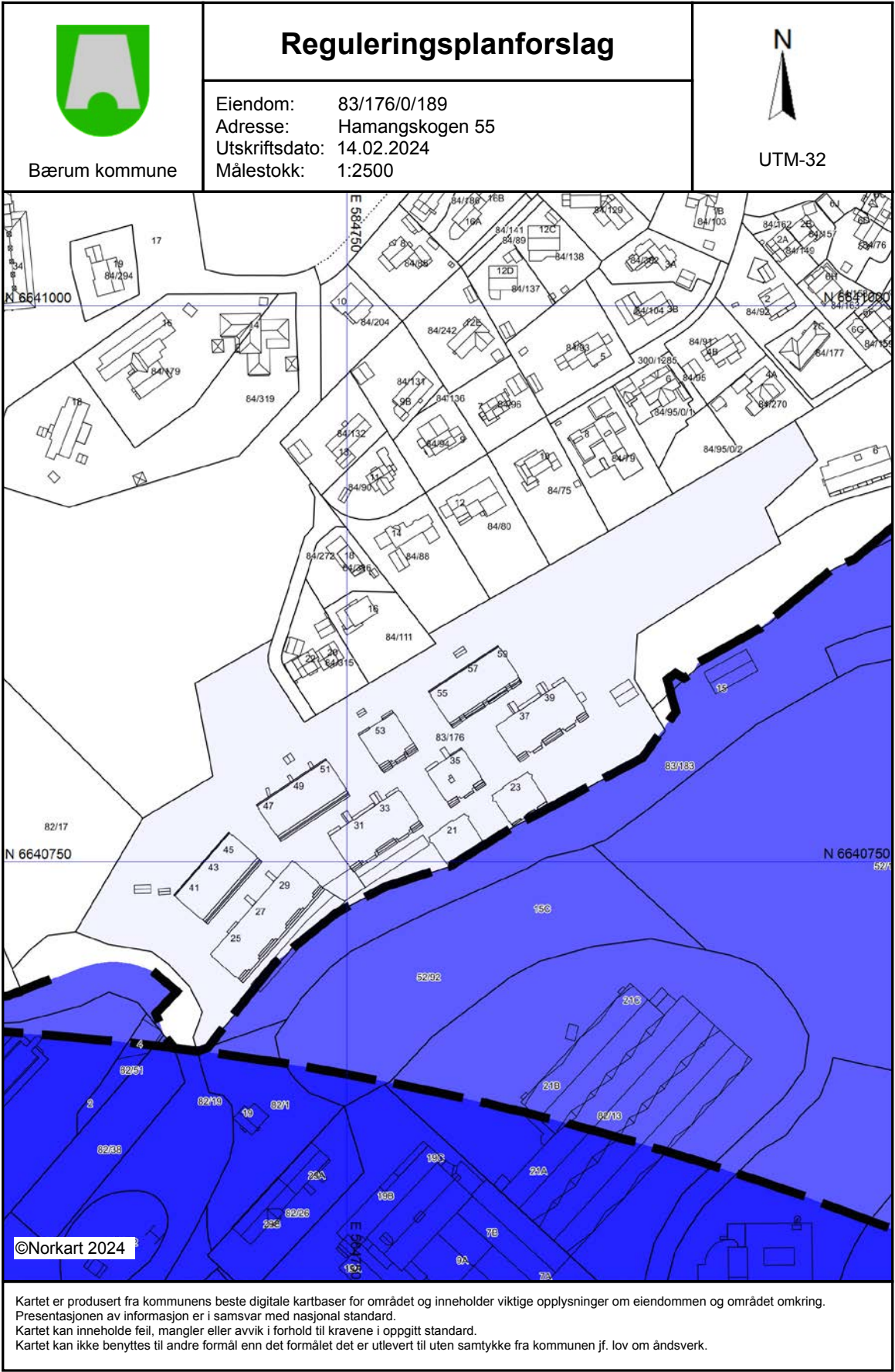
Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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











Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 14.02.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	83	Bruksnr.	176	Festenr.		Seksjonsnr.	189
Adresse	Hamangskogen 55, 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff	
✔ Kommuneplaner	✔ Kommunedelplaner
✔ Reguleringsplaner	✔ Reguleringsplaner under bakken
✔ Reguleringsplaner under arbeid	
Plantyper uten treff	
❗ Kommuneplaner under arbeid	❗ Kommunedelplaner under arbeid
❗ Reguleringsplaner over bakken	❗ Reguleringsplaner bunn
❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	❗ Bebyggelsesplaner
❗ Bebyggelsesplaner over bakken	❗ Bebyggelsesplaner under bakken
❗ Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)	
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	21.06.2023	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23424/6403470.docx	
Delarealer	Delareal	9 021 m²
	KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
	KPHensynsonenavn	H540
	Delareal	3 210 m²
	Arealbruk	Park,Nåværende
	Delareal	93 m²
	KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
	KPHensynsonenavn	H560
	Delareal	25 886 m²
	Arealbruk	Boliabebvaaelse.Nåværende

	Delareal	142 m²
	BestemmelseOmrådenavn	#6
	KPBestemmelseHjemmel	miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal	2 m²
	Arealbruk	Veg,Nåværende
	Delareal	318 m²
	KPHensynsonenavn	H190
	KPSikring	Andre sikringssoner

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200401 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=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	131 m²
	Arealbruk	Veiareal,Nåværende
	Delareal	24 136 m²
	Arealbruk	Boligområde,Nåværende
	Områdenavn	B5

	Delareal	3 211 m²
	Arealbruk	Park/turvei,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1979022 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979022)	
Navn	HAMANG	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	10.10.1984	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8885/1979022.pdf	
Delarealer	Delareal	20 m²
	Formål	Kjørevei
	Delareal	332 m²
	Formål	Gang-/sykkelvei
	Delareal	28 746 m²
	Formål	Blokkbebyggelse
	Feltnavn	B4

Reguleringsplaner under bakken

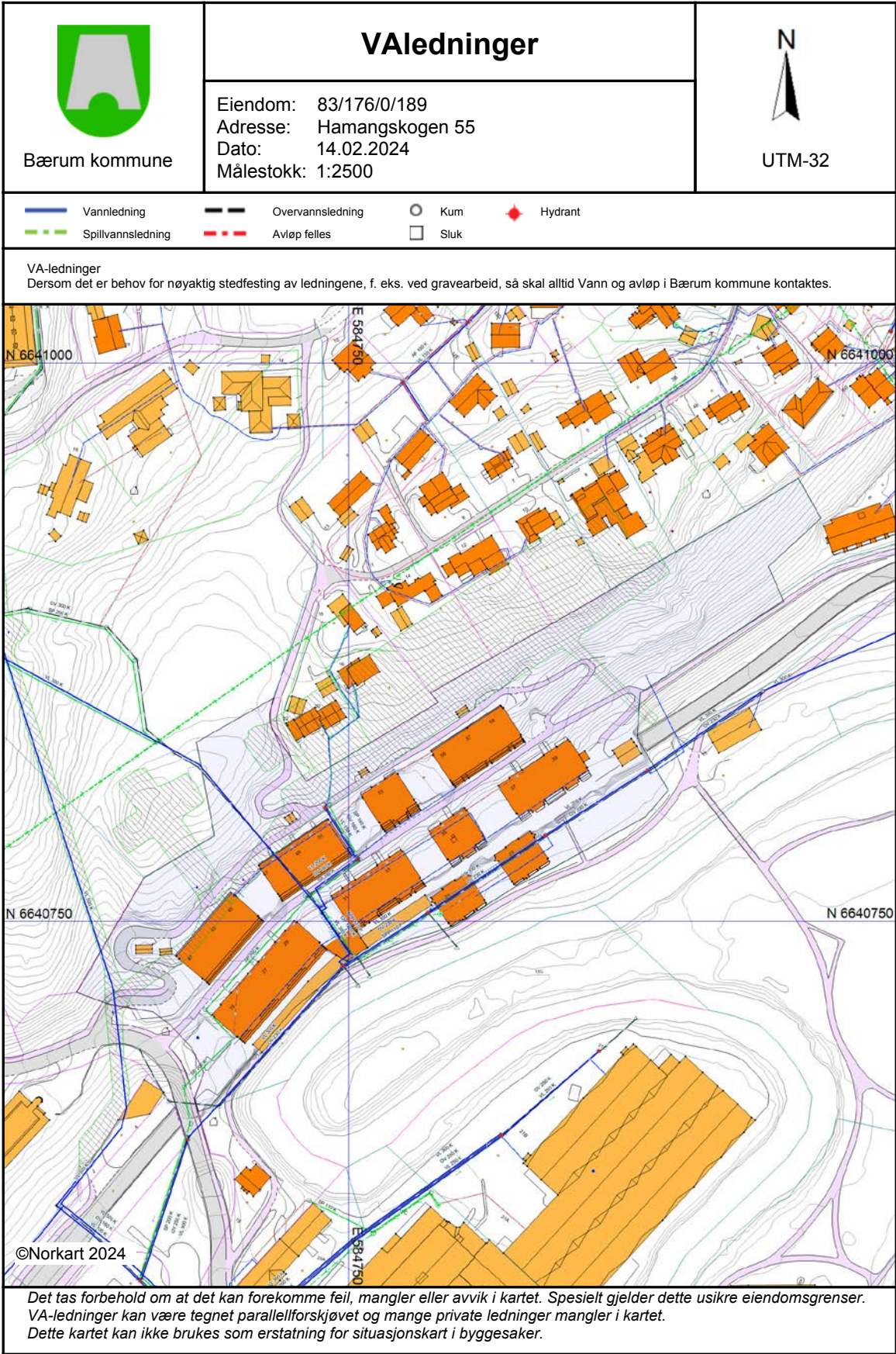
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1979022 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979022)
Navn	HAMANG
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8885/1979022.pdf
Delarealer	Delareal 1 791 m ² Formål Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012026 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2012026)
Navn	HAMANG
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering





Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 14.02.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	83	Bruksnr.	176	Festenr.		Seksjonsnr.	189
Adresse	Hamangskogen 55, 1338 SANDVIKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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: 14.02.2024

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

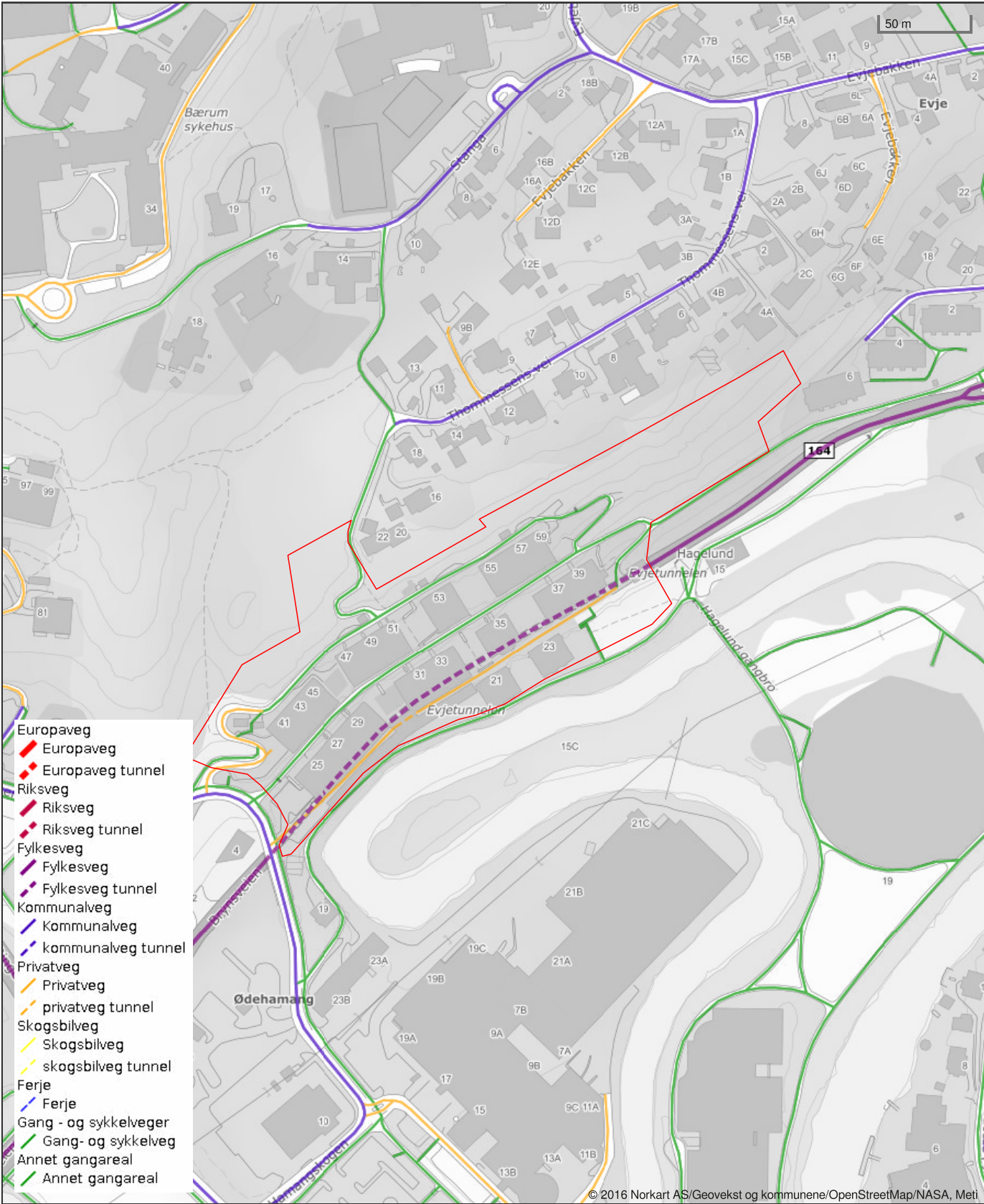
Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	83	Bruksnr.	176	Festenr.		Seksjonsnr.	189
Adresse	Hamangskogen 55, 1338 SANDVIKA								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 83/176//



Kulturminnerapport



Eiendom	3201 83/176		
Utskriftsdato	14.02.2024	Antall datasett	5

0 Berørte datasett

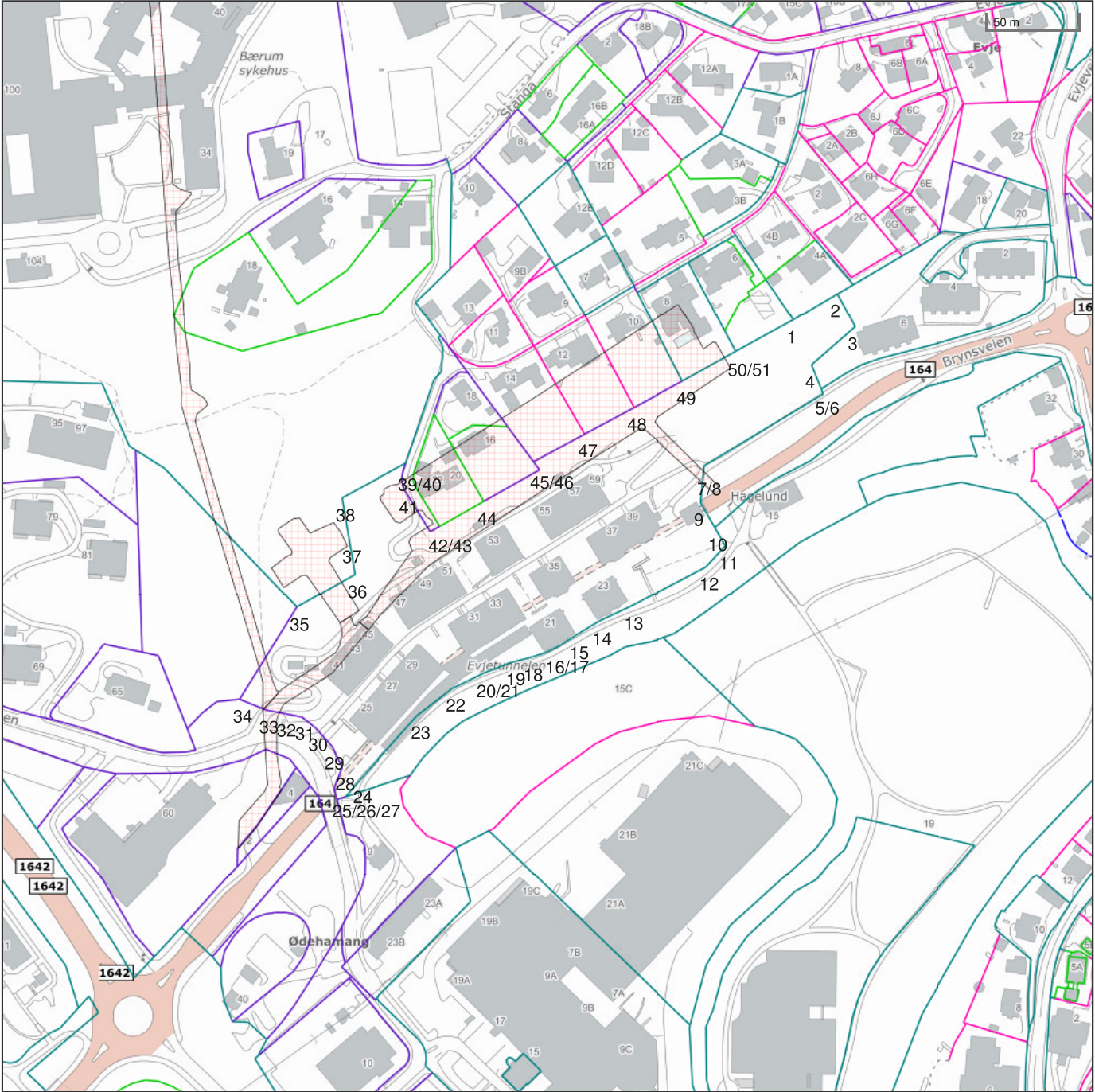
Ingen datasett

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✓ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✓ Kulturminner - Lokaltet, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✓ Kulturminner - SEFRAK
- ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✓ Kulturminner - lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune



Eiendomskart for eiendom 3201 - 83/176//189



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- -----

Eiendomsgrense - omtvistet

Hjelpelinje vegkant

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje punktfaste

Hjelpelinje vannkant
- -----

Eiendomsgrense - lite nøyaktig

Eiendomsgrense - mindre nøyaktig

Eiendomsgrense - middels nøyaktig

Eiendomsgrense - nøyaktig

Eiendomsgrense - svært nøyaktig

Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- ●

●

●

●

●

Grensepunkt - lite nøyaktig

Grensepunkt - mindre nøyaktig

Grensepunkt - middels nøyaktig

Grensepunkt - nøyaktig

Grensepunkt - svært nøyaktig
- ⚓

✕

⬜

●

●

Grensepunkt - offentlig godkjent

Grensepunkt - bolt

Grensepunkt - kors

Grensepunkt - rør

Grensepunkt - hjelpepunkt / annet

Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	29 098,10 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6640814,44	Øst	584783,94	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6640933,68	584927,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,09	
2	6640948,48	584951,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,00	
3	6640930,56	584961,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,62	
4	6640909,08	584938,3	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,82	
5	6640895,96	584943,9	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,27	
6	6640893,23	584945,06	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,97	
7	6640852,45	584880,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	76,11	
8	6640845,68	584880,32	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,79	
9	6640832,2	584879,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,51	
10	6640818,76	584887,42	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,68	
11	6640808,8	584893,38	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,61	
12	6640796,9	584882,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,84	
13	6640774,13	584841,89	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	46,92	
14	6640765,76	584824,93	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,91	
15	6640757,56	584812,13	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,20	
16	6640751,33	584802,87	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,16	
17	6640747,89	584796,21	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,50	
18	6640744,75	584787,13	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,61	
19	6640742,18	584777,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,77	
20	6640736,22	584763	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,86	
21	6640734,68	584760,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,36	
22	6640727	584745,05	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,82	
23	6640711,81	584726,12	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,27	
24	6640675,94	584695,23	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	47,34	
25	6640666,66	584687,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,00	
26	6640664,98	584682,83	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,08	
27	6640671,07	584681,1	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,33	
28	6640682,49	584685,24	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,15	
29	6640693,83	584679,54	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,69	

31	6640709,57	584662,5	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,51	
32	6640711,26	584652,74	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,91	
33	6640712,91	584642,84	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,04	
34	6640718,46	584628,16	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,69	
35	6640769,65	584658,44	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	59,48	
36	6640788,48	584689,95	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,71	
37	6640807,47	584686,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,34	
38	6640830,27	584681,87	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,22	
39	6640850,18	584716,76	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	40,17	
40	6640845,25	584715,22	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,16	
41	6640835,12	584716,59	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,56	11,33
42	6640812,88	584731,02	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,51	
43	6640815,95	584736,18	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,00	
44	6640830,15	584760,01	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,74	
45	6640848,13	584790,19	36 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Gjerdestolpe (82)	35,13	
46	6640852,47	584786,82	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,49	
47	6640868,24	584814,51	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,87	
48	6640883,43	584841,4	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,88	
49	6640898,53	584867,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,34	
50	6640914,23	584894,47	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,02	
51	6640915,49	584896,63	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,50	



Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 14.02.2024

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	83	Bruksnr.	176	Festenr.		Seksjonsnr.	189
Adresse:	Hamangskogen 55, 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.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1503 27 77888 KID: Forfall:	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Hamangskogen Boligsameie	☒

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	10.01.1986	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	77/19091		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ 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	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	83/176, 83/176/0/1, 83/176/0/2, 83/176/0/3, 83/176/0/4, 83/176/0/5, 83/176/0/6, 83/176/0/7, 83/176/0/8, 83/176/0/9, 83/176/0/10, 83/176/0/11, 83/176/0/12, 83/176/0/13, 83/176/0/14, 83/176/0/15, 83/176/0/16, 83/176/0/17, 83/176/0/18, 83/176/0/19, 83/176/0/20, 83/176/0/21, 83/176/0/22, 83/176/0/23, 83/176/0/24, 83/176/0/25, 83/176/0/26, 83/176/0/27, 83/176/0/28, 83/176/0/29, 83/176/0/30, 83/176/0/31, 83/176/0/32, 83/176/0/33, 83/176/0/34, 83/176/0/35, 83/176/0/36, 83/176/0/37, 83/176/0/38, 83/176/0/39, 83/176/0/40, 83/176/0/41, 83/176/0/42, 83/176/0/43, 83/176/0/44, 83/176/0/45, 83/176/0/46, 83/176/0/47, 83/176/0/48, 83/176/0/49, 83/176/0/50, 83/176/0/51, 83/176/0/52, 83/176/0/53, 83/176/0/54, 83/176/0/55, 83/176/0/56, 83/176/0/57, 83/176/0/58, 83/176/0/59, 83/176/0/60, 83/176/0/61, 83/176/0/62, 83/176/0/63, 83/176/0/64, 83/176/0/65, 83/176/0/66, 83/176/0/67, 83/176/0/68, 83/176/0/69, 83/176/0/70, 83/176/0/71, 83/176/0/72, 83/176/0/73, 83/176/0/74, 83/176/0/75, 83/176/0/76, 83/176/0/77, 83/176/0/78, 83/176/0/79, 83/176/0/80, 83/176/0/81, 83/176/0/82, 83/176/0/83, 83/176/0/84, 83/176/0/85, 83/176/0/86, 83/176/0/87, 83/176/0/88, 83/176/0/89, 83/176/0/90, 83/176/0/91, 83/176/0/92, 83/176/0/93, 83/176/0/94, 83/176/0/95, 83/176/0/96, 83/176/0/97, 83/176/0/98, 83/176/0/99, 83/176/0/100, 83/176/0/101, 83/176/0/102, 83/176/0/103, 83/176/0/104, 83/176/0/105, 83/176/0/106, 83/176/0/107, 83/176/0/108, 83/176/0/109, 83/176/0/110, 83/176/0/111, 83/176/0/112, 83/176/0/113, 83/176/0/114, 83/176/0/115, 83/176/0/116, 83/176/0/117, 83/176/0/118, 83/176/0/119, 83/176/0/120, 83/176/0/121, 83/176/0/122, 83/176/0/123, 83/176/0/124, 83/176/0/125, 83/176/0/126, 83/176/0/127, 83/176/0/128, 83/176/0/129, 83/176/0/130, 83/176/0/131, 83/176/0/132, 83/176/0/133, 83/176/0/134, 83/176/0/135, 83/176/0/136, 83/176/0/137, 83/176/0/138, 83/176/0/139, 83/176/0/140, 83/176/0/141, 83/176/0/142, 83/176/0/143, 83/176/0/144, 83/176/0/145, 83/176/0/146, 83/176/0/147, 83/176/0/148, 83/176/0/149, 83/176/0/150, 83/176/0/151, 83/176/0/152, 83/176/0/153, 83/176/0/154, 83/176/0/155, 83/176/0/156, 83/176/0/157, 83/176/0/158, 83/176/0/159, 83/176/0/160, 83/176/0/161, 83/176/0/162, 83/176/0/163, 83/176/0/164, 83/176/0/165, 83/176/0/166, 83/176/0/167, 83/176/0/168, 83/176/0/169, 83/176/0/170, 83/176/0/171, 83/176/0/172, 83/176/0/173, 83/176/0/174, 83/176/0/175, 83/176/0/176, 83/176/0/177, 83/176/0/178, 83/176/0/179, 83/176/0/180, 83/176/0/181, 83/176/0/182, 83/176/0/183, 83/176/0/184, 83/176/0/185, 83/176/0/186, 83/176/0/187, 83/176/0/188, 83/176/0/189, 83/176/0/190, 83/176/0/191, 83/176/0/192, 83/176/0/193, 83/176/0/194, 83/176/0/195, 83/176/0/196, 83/176/0/197, 83/176/0/198, 83/176/0/199, 83/176/0/200, 83/176/0/201,

			83/176/0/202, 83/176/0/203, 83/176/0/204, 83/176/0/205, 83/176/0/206, 83/176/0/207, 83/176/0/208, 83/176/0/209, 83/176/0/210, 83/176/0/211, 83/176/0/212, 83/176/0/213, 83/176/0/214, 83/176/0/215, 83/176/0/216, 83/176/0/217, 83/176/0/218, 83/176/0/219, 83/176/0/220, 83/176/0/221, 83/176/0/222, 83/176/0/223, 83/176/0/224, 83/176/0/225, 83/176/0/226, 83/176/0/227, 83/176/0/228, 83/176/0/229, 83/176/0/230, 83/176/0/231, 83/176/0/232, 83/176/0/233, 83/176/0/234, 83/176/0/235, 83/176/0/236, 83/176/0/237, 83/176/0/238, 83/176/0/239, 83/176/0/240, 83/176/0/241, 83/176/0/242, 83/176/0/243, 83/176/0/244, 83/176/0/245, 83/176/0/246
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020	Tinglyst 01.01.2020	83/176, 83/176/0/1, 83/176/0/2, 83/176/0/3, 83/176/0/4, 83/176/0/5, 83/176/0/6, 83/176/0/7, 83/176/0/8, 83/176/0/9, 83/176/0/10, 83/176/0/11, 83/176/0/12, 83/176/0/13, 83/176/0/14, 83/176/0/15, 83/176/0/16, 83/176/0/17, 83/176/0/18, 83/176/0/19, 83/176/0/20, 83/176/0/21, 83/176/0/22, 83/176/0/23, 83/176/0/24, 83/176/0/25, 83/176/0/26, 83/176/0/27, 83/176/0/28, 83/176/0/29, 83/176/0/30, 83/176/0/31, 83/176/0/32, 83/176/0/33, 83/176/0/34, 83/176/0/35, 83/176/0/36, 83/176/0/37, 83/176/0/38, 83/176/0/39, 83/176/0/40, 83/176/0/41, 83/176/0/42, 83/176/0/43, 83/176/0/44, 83/176/0/45, 83/176/0/46, 83/176/0/47, 83/176/0/48, 83/176/0/49, 83/176/0/50, 83/176/0/51, 83/176/0/52, 83/176/0/53, 83/176/0/54, 83/176/0/55, 83/176/0/56, 83/176/0/57, 83/176/0/58, 83/176/0/59, 83/176/0/60, 83/176/0/61, 83/176/0/62, 83/176/0/63, 83/176/0/64, 83/176/0/65, 83/176/0/66, 83/176/0/67, 83/176/0/68, 83/176/0/69, 83/176/0/70, 83/176/0/71, 83/176/0/72, 83/176/0/73, 83/176/0/74, 83/176/0/75, 83/176/0/76, 83/176/0/77, 83/176/0/78, 83/176/0/79, 83/176/0/80, 83/176/0/81, 83/176/0/82, 83/176/0/83, 83/176/0/84, 83/176/0/85, 83/176/0/86, 83/176/0/87, 83/176/0/88, 83/176/0/89, 83/176/0/90, 83/176/0/91, 83/176/0/92, 83/176/0/93, 83/176/0/94, 83/176/0/95, 83/176/0/96, 83/176/0/97, 83/176/0/98, 83/176/0/99, 83/176/0/100, 83/176/0/101, 83/176/0/102, 83/176/0/103, 83/176/0/104, 83/176/0/105, 83/176/0/106, 83/176/0/107, 83/176/0/108, 83/176/0/109, 83/176/0/110, 83/176/0/111, 83/176/0/112, 83/176/0/113, 83/176/0/114, 83/176/0/115, 83/176/0/116, 83/176/0/117, 83/176/0/118, 83/176/0/119, 83/176/0/120, 83/176/0/121, 83/176/0/122, 83/176/0/123, 83/176/0/124, 83/176/0/125, 83/176/0/126, 83/176/0/127, 83/176/0/128, 83/176/0/129, 83/176/0/130, 83/176/0/131, 83/176/0/132, 83/176/0/133, 83/176/0/134, 83/176/0/135, 83/176/0/136, 83/176/0/137, 83/176/0/138, 83/176/0/139, 83/176/0/140, 83/176/0/141, 83/176/0/142, 83/176/0/143, 83/176/0/144, 83/176/0/145, 83/176/0/146, 83/176/0/147, 83/176/0/148, 83/176/0/149, 83/176/0/150, 83/176/0/151, 83/176/0/152, 83/176/0/153, 83/176/0/154, 83/176/0/155, 83/176/0/156, 83/176/0/157, 83/176/0/158, 83/176/0/159, 83/176/0/160, 83/176/0/161, 83/176/0/162, 83/176/0/163, 83/176/0/164, 83/176/0/165, 83/176/0/166, 83/176/0/167, 83/176/0/168, 83/176/0/169, 83/176/0/170, 83/176/0/171, 83/176/0/172, 83/176/0/173, 83/176/0/174, 83/176/0/175, 83/176/0/176, 83/176/0/177, 83/176/0/178, 83/176/0/179, 83/176/0/180, 83/176/0/181, 83/176/0/182, 83/176/0/183, 83/176/0/184, 83/176/0/185, 83/176/0/186, 83/176/0/187, 83/176/0/188, 83/176/0/189, 83/176/0/190, 83/176/0/191, 83/176/0/192, 83/176/0/193, 83/176/0/194, 83/176/0/195, 83/176/0/196, 83/176/0/197, 83/176/0/198, 83/176/0/199, 83/176/0/200, 83/176/0/201, 83/176/0/202, 83/176/0/203, 83/176/0/204, 83/176/0/205, 83/176/0/206, 83/176/0/207, 83/176/0/208, 83/176/0/209, 83/176/0/210, 83/176/0/211, 83/176/0/212, 83/176/0/213, 83/176/0/214, 83/176/0/215, 83/176/0/216, 83/176/0/217, 83/176/0/218, 83/176/0/219, 83/176/0/220, 83/176/0/221, 83/176/0/222, 83/176/0/223, 83/176/0/224, 83/176/0/225, 83/176/0/226, 83/176/0/227, 83/176/0/228, 83/176/0/229, 83/176/0/230, 83/176/0/231, 83/176/0/232, 83/176/0/233, 83/176/0/234, 83/176/0/235, 83/176/0/236, 83/176/0/237, 83/176/0/238, 83/176/0/239, 83/176/0/240, 83/176/0/241, 83/176/0/242, 83/176/0/243, 83/176/0/244, 83/176/0/245, 83/176/0/246

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TANSØ ANNE-LIV F290352*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hamangskogen 55	H0302	83/176/0/189	80	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Hamangskogen 55

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1338 SANDVIKA	Kirkesogn	01060501 Helgerud
Grunnkrets	1413 Sandvika-Valler 13	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	11 Sandvika		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6661211		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Tatt i bruk (TB)	19.01.1987

1: Bygning 6661211: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Tatt i bruk 19.01.1987

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2717
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2717
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	24

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.11.1985	01.11.1985
Tatt i bruk	19.01.1987	19.01.1987
Endre bygningsdata	17.12.2020	17.12.2020

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hamangskogen 55	H0302	83/176/0/189	80	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA

H05	6	509	0	509	0	0	0
H04	6	509	0	509	0	0	0
H03	6	528	0	528	0	0	0
H02	6	520	0	520	0	0	0
H01	0	608	0	608	0	0	0
K01	0	43	0	43	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 83/176

Bruksnavn		Beregnet areal	29098.1
Etablert dato	11.09.1985	Historisk oppgitt areal	29114
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.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	6640814.44	584783.94	0	Ja	29098.1	

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, strøksgater 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 betrakningspunkter. Ny bebyggelse skal forsterke viktige siktlinjer og bidra til gode gater og torg/møteplasser. Signalbygg skal ha en offentlig/halvoffentlig eller allmennyttig 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, landskapssilhuetter 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 bevarer.

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 strøksgater, 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 tilfredsstille 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 tilfredsstilles: 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, inneklima, 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 tilfredsstilt.

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)
Bevertning (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	
Bevertning: (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 strøgsgater og torg/møteplasser skal som hovedregel være tilbaketrukket. 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 allmennyttige 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 allmennyttige 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 allmennyttige 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 strøkgater, 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 allmenntilgjenge formål.

Retningslinjer for arealbruk
Området skal bidra til å aktivisere promenaden langs Sandvikselva og Kjørboparken.

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 Slependsveien kan benyttes til uteareal for skolen og gis en enkel tilrettelegging for skolens uteaktiviteter. Større tekniske inngrep skal ikke forekomme.

Planskilt kryssing av Slependsveien 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 Slependsveien kan kun tillates dersom Slependsveien 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, Hamangsletta F1 og Rådhusparken F4 skal opparbeides parkmessig.

Parkområdet på Hamangsletta 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 stedegen 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

Strøkgater

Strøkgatene skal tilrettelegges særskilt for myke trafikanter ferdsl og opphold, og fungere som handlegater og opplevelsesstrøk. Strøkgatene skal være viktige sammenbindende ferdselsårer til fots. I strøkgatene kan det gjennomføres trafikkreduserende tiltak.

Strøkgatene 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.

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1979022

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 10.10.1984 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HAMANG

FELLES

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

I byggeområdene bør nåværende vegetasjon søkes bevart. Det må ikke plantes busker eller trær som virker sjenerende for trafikken, jfr. Veglovens frisiktsbestemmelser.

§ 3

Før innflyttingstillatelse gis, skal det være innredet garasje og/eller opparbeidet biloppstillingsplasser for biler på egen grunn i den utstrekning det anses nødvendig for eiendommens bruk.

§ 4

Før byggetillatelse gis, må det foreligge bebyggelsesplan for vedkommende område, godkjent av bygningsrådet. Som eget bilag til bebyggelsesplanen må det innleveres plan i målestokk 1:200 som viser terrengforming og disponering av arealer til lek. Til et nærmere angitt tidspunkt innsendes fullstendig plan for de ubebygde deler av tomten, kfr. vedtekten til bygningslovens § 69.3.

OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE

§ 5

Område B1 bebygges med blokker i inntil 5 etasjer. E-68 skal gå i tunnel under boligområdet i trasé som fastlagt i reguleringsplanen. Det ene tunnellopet tillates nytt til lager i 1. etappe av veiutbyggingen. Bygningsrådet skal godkjenne arten av virksomheten.

§ 6

Område B4 bebygges med blokker i inntil 6 etasjer. Brynsveiens forlengelse skal legges gjennom området etter den fastlagte trasé, og skal overdekkes i en lengde som vist på planen. Deler av blokkbebyggelsen kan plasseres på overdekningen etter bygningsrådets godkjennelse.

§ 7

Felles lekeområde ved elven må sikres betryggende.

§ 8

Områdene B2 og B3 bebygges med terrassert bebyggelse.

§ 9

Områdene B5 - B11 bebygges villamessig.

§ 10

Garasjer og parkeringsplasser for boligområdene skal utføres som fellesanlegg med unntak for de områder som reguleres til villamessig bebyggelse (B5 - B12). For områdene B1, B2, B3 og B4 skal garasjene (1 plass pr leilighet) legges under boligene. Gjesteparkering kan tillates lagt i eget parkeringshus eller som markparkering. Materialer, form og farge på garasjer og parkeringshus skal tilpasses boligbebyggelsen.

OMRÅDE FOR KONTOR

§ 11

For kontorområdene skal parkeringsplasser utføres som fellesanlegg med minimum 1 bilplass pr 40 gulvkvm. kontor. For alle områdene unntatt K5 og K6 skal parkeringsanlegget legges under kontorbebyggelsen.

§ 12

FRIOMRÅDER

§13

Offentlig friområde tillates ikke bebygd. Med bygningsrådets samtykke kan det imidlertid oppføres innretninger og konstruksjoner som er nødvendig for områdets bruk til fritidsaktiviteter og rekreasjon.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 14

Lokale gang/sykkelveier med forbindelse til det overordnede veinett skal opparbeides sammen med boligutbyggingen. Hoved-gang/sykkelvei og andre gangveiforbindelser med direkte tilknytning til hovedveinettet skal opparbeides sammen med veiutbyggingen. Gang/sykkelveiene skal være brøytbare.

§ 15

Gangstiers trasé skal tilpasses terreng og vegetasjon i størst mulig grad ved opparbeidelsen.

§ 16

Støyskjermingstiltak som er angitt på reguleringsplanen skal utføres som en del av veianlegget samtidig med at veien bygges.

oooOOOooo

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 unge7

 6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5).....7

Arkitektur, kulturminner og landskap7

 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 strukturer12

 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) (Innsigelse – Unntatt rettsvirkning i påvente av mekling)15

Handel og senterstruktur18

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

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur19

 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 friluftsmål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)	27
34.	Ferdseil (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3).....	28
35.	Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4).....	28
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER		28
36.	Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c)	28
37.	Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)	28
38.	Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)	29
39.	Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c).....	29
40.	Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c)	29
41.	Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)	30
42.	Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.).....	30
43.	Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b)	30
44.	Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e)	31

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

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

- 3.1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.
- 3.2. Plankravet gjelder også områder avsatt til bebyggelse og anlegg som omfatter uregulert vei.
- 3.3. I områder regulert til boligformål, der planen er vedtatt før 1.7.2009, kan det ikke fradeles ny eiendom for bebyggelse før det er gjennomført en ny planprosess, enten i form av ny reguleringsplan eller endring av eksisterende reguleringsplan.

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

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

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

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

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

4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4)
- 4.1. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.
- 4.2. Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.
- 4.3. Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.
- 4.4. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.
5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3)

5.1.Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2.Avgrensning etter type tiltak

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

5.3.Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

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

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2.Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

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

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

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

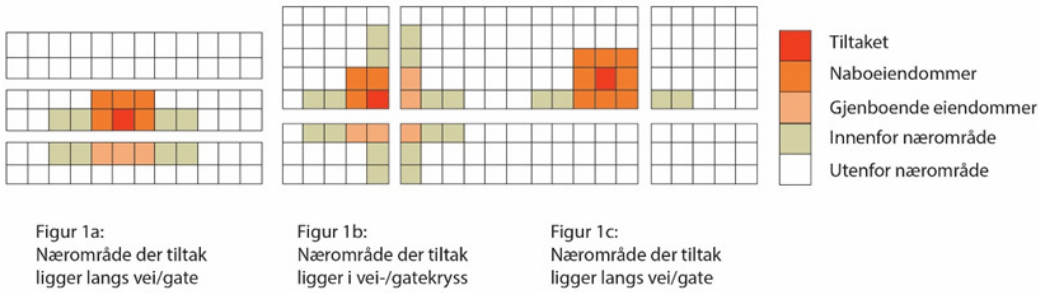
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging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

7.4.Kvalitetskrav for bolig

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

7.4.3. Småhusområder

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



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) omfordes til offentlig tilgjengelig møteplass/lekeareal eller tilsvarende.

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

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

➤ **Barnehager:**

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

➤ **Skoler:**

- Uteareal 18-24 m² per elev

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

- a. Bruk av tilleggsarealer bør som hovedregel unngås. Dersom tilleggsarealer skal benyttes, må:
- Arealet ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafikk sikker 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 premissene for utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker. Uthus og sidebygninger er en del av etablert struktur og helhet og skal hensyntas ved nye plan/byggetiltak.
- 8.2. Innenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) vektlegges ved utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker.
- 8.3. I plansaker som berører registrerte kulturminner av svært høy/høy verdi i temakart for kulturminner, skal det utarbeides forslag for vern som en del av planforslaget.
- 8.4. Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal vurderes/søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og 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 premissene for tiltak.
- 9.3. Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

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

Retningslinje

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

10.5. Lysforurensning

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

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

Retningslinjer:

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

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

14.1. Strand og kystsone

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

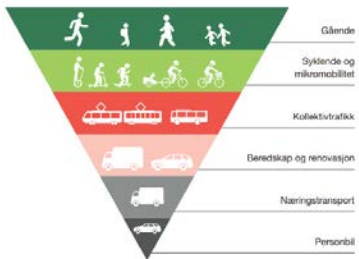
14.2 Kyststi

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

Mobilitet og parkering

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

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



- til rette for separate anlegg, skal dette omtales i plansaken. Møtepunkter mellom sykkelforbindelser og bilvei skal sikres særskilt, spesielt der barn og unge sykler til skole og fritidsaktiviteter.
- 15.5. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal sikres i alle plansaker.
- 15.6. I alle plansaker skal det sikres attraktive og gode gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt.
- 15.7. I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten dokumenteres, dette gjelder hovedruter, jf. plankart.
- 15.8. I reguleringsplaner skal det settes av plass til hentepunkt for varelevering.

Retningslinjer:

Ved utarbeidelse av plan skal gang- og sykkelforbindelser og områder for opphold, oppleves som trygge. Dette kan bety at gangakser skal være åpne, godt belyst og underganger skal unngås. Der det er nødvendig skal det settes av areal til reguleringsplasser, reserverte kjørefelt og holdeplasser for kollektivtrafikk.

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

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

Retningslinjer:

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

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) (Innsigelse – Unntatt rettsvirkning i påvente av 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 bilder og sykler i samsvar med følgende soneinndeling.

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

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

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

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

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

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

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

17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

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

Handel og senterstruktur

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

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

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

Retningslinjer:

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

19.2. Funksjonsblanding

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

Innsigelse – unntatt rettsvirkning i påvente av innsigelse:

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

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

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

Retningslinjer:

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

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

Retningslinjer:

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

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

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

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

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

- 28.2.1. Det tillates ikke mer enn én sekundærleilighet per enebolig, og kun opprettelse av sekundærleilighet ved eneboliger.
- 28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

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

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

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

28.2.4. Høyder

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

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

a. For frittliggende småhusbebyggelse skal snuplass opparbeides før avkjørsel til offentlig vei.
- 29.Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10)

29.1. Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.

29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- 30.Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10)

30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.

30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.
- 31.Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10)

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

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

Områder avsatt til grønnstruktur kan tilrettelegges for opplevelse, kunst/kultur, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten, der det ikke går på bekostning av eksisterende naturverdier.
- 32.Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. **Næringsparker**

32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker

a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes
- plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.

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

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

32.2.1. Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, samt i sentrumsområdene knyttet til stasjoner på jernbanen og T-banen
- 33.Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.

33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m2. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m2 uteoppholdsareal
- Retningslinje:*

I LNF-områder tilstrebes at alle tiltak, også nye driftsbygninger og boliger, lokaliseres og utformes med respekt for lokal byggeskikk slik at gårdsbebyggelsens struktur og landskapets karakter opprettholdes. Nedbygging av dyrka mark bør unngås. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet; som terreng, topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.
- 33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m² for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m² for eiendommen.
- Retningslinjer:*

Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområder skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.
- 33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.

33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.
- 33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner**
- 174
- 175

- 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 pløedybde for å sikre at arealet enkelt kan dyrkes ved behov.

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

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

Retningslinjer:

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

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

37.1. Generelle retningslinjer

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

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

38.1. Generelle retningslinjer

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

39. Hensynssoner grønnsstruktur 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 Grønnsstruktur-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. bestemmelsen punkt 14.2.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

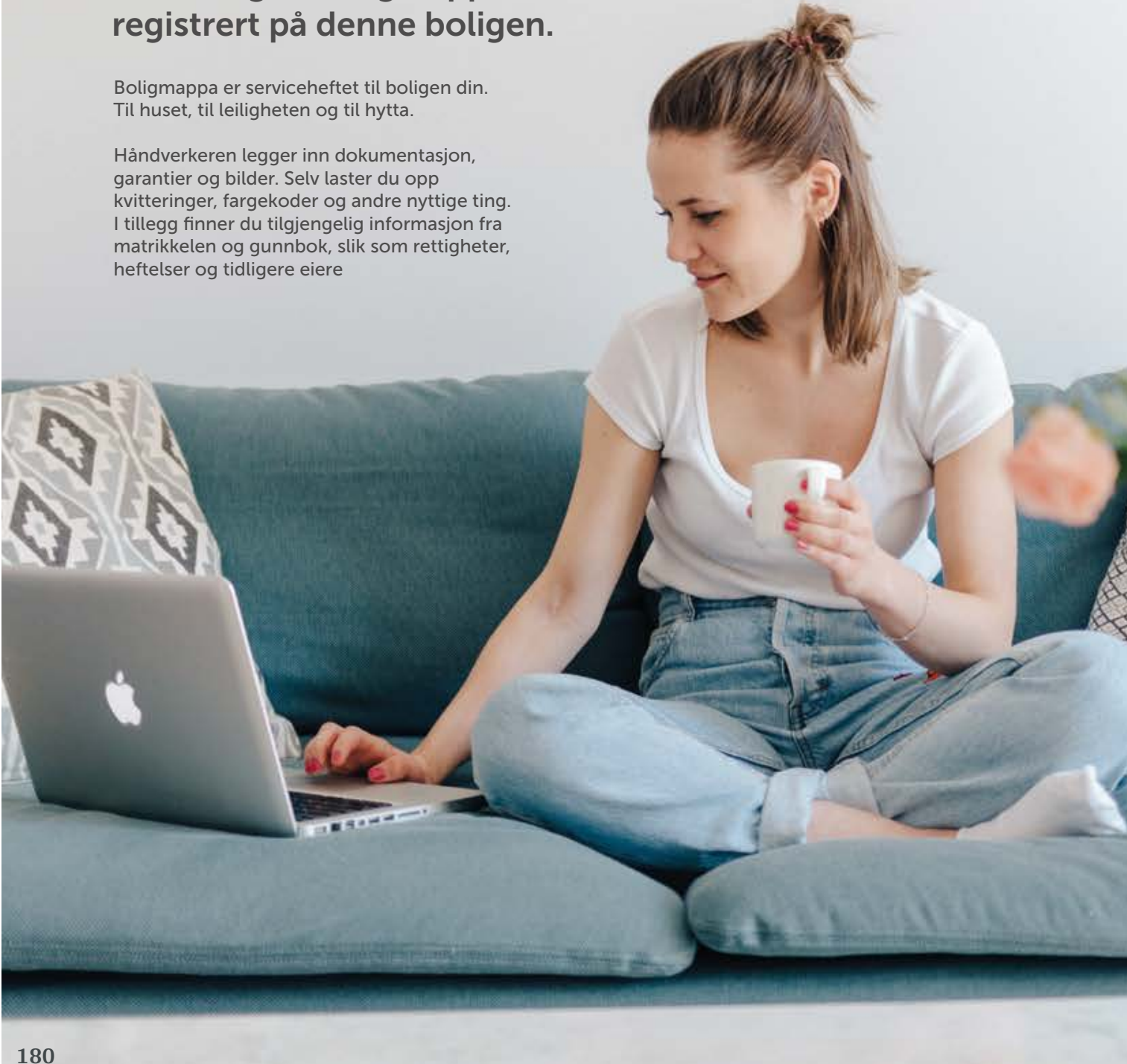
- 44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området
 - Ikke konkurrere med sentrumsområder
 - Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
 - Utvikles med fokus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

BOLIGENS SERVICEHEFTE

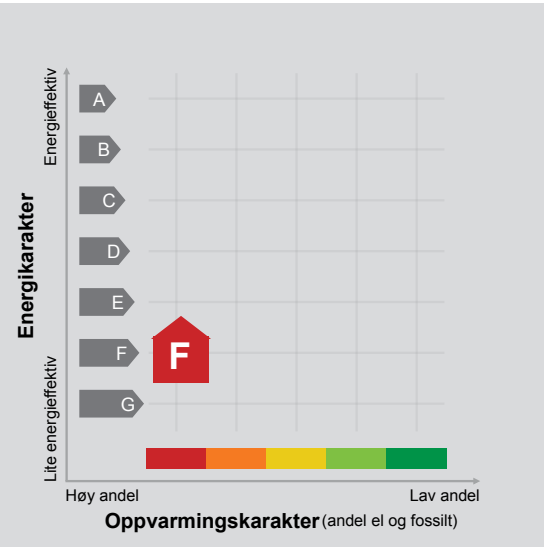
Det er ingen boligmappe registrert på denne boligen.

Boligmappa er serviceheftet til boligen din. Til huset, til leiligheten og til hytta.

Håndverkeren legger inn dokumentasjon, garantier og bilder. Selv laster du opp kvitteringer, fargekoder og andre nyttige ting. I tillegg finner du tilgjengelig informasjon fra matrikkelen og gunnbok, slik som rettigheter, heftelser og tidligere eiere



Adresse	Hamangskogen 55
Postnummer	1338
Sted	SANDVIKA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	176
Seksjonsnummer	189
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6661211
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	6f454324-f168-4f46-99ee-f04358ff7ad0
Dato	23.04.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

- deler av boligen ikke er i bruk,

- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller

- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Slå el.apparater helt av
- Luft kort og effektivt

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1987
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:

Ventilasjon

Elektrisk

Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hamangskogen 55
Postnummer: 1338
Sted: SANDVIKA
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0302
Dato: 23.04.2024 11:59:14
Energimerkenummer: 6f454324-f168-4f46-99ee-f04358ff7ad0

Kommunennummer: 3201
Gårdsnummer: 83
Bruksnummer: 176
Seksjonsnummer: 189
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 6661211

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Hamangskogen 55

Nabolaget Hamang - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

	Bjørnegård bru Linje 203, 240, 240N	9 min	0.6 km
	Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	19 min	1.3 km
	Avløs Linje 1, 2, 3	7 min	3.9 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min	16.6 km
	Oslo Gardermoen	52 min	

Skoler

Evje skole (1-7 kl.) 328 elever, 23 klasser	7 min	0.5 km
Jong skole (1-7 kl.) 371 elever, 16 klasser	23 min	1.5 km
Levre skole (1-7 kl.) 557 elever, 25 klasser	26 min	1.8 km
Norges realfagsungdomsskole Sandvika ... 192 elever, 14 klasser	17 min	1.2 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 335 elever, 15 klasser	25 min	1.7 km
Sandvika videregående skole 460 elever	10 min	0.8 km
Norges Realfagsgymnas Bærum	17 min	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

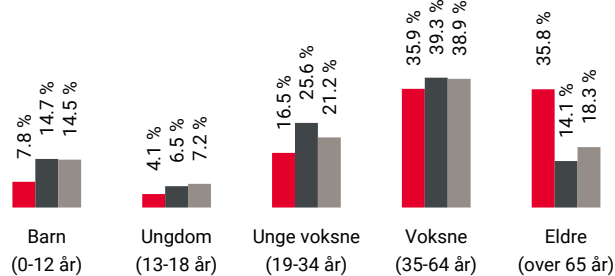


Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100



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

Espira avd. Skogholtet (1-5 år) 60 barn	5 min	0.4 km
Espira avd. Nøtteskogen (1-5 år) 58 barn	5 min	0.4 km
Espira avd Blåveisbakken (1-5 år) 54 barn	6 min	0.5 km

Dagligvare

Joker Sandvika PostNord, søndagsåpent	12 min	0.9 km
Bunnpris Gjettrum Post i butikk, PostNord	12 min	0.9 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Asker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

- 

1. Egen bil
- 

2. Buss



Vedlikehold hager

Godt velholdt 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



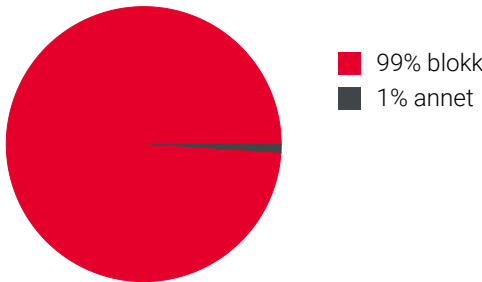
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

	Evje skole	10 min	
	Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	0.7 km	
	Sandvika park aktivitetsanlegg	12 min	
	Ballspill	0.9 km	
	Fresh Fitness Sandvika	13 min	
	FitnessRoom Sandvika	15 min	

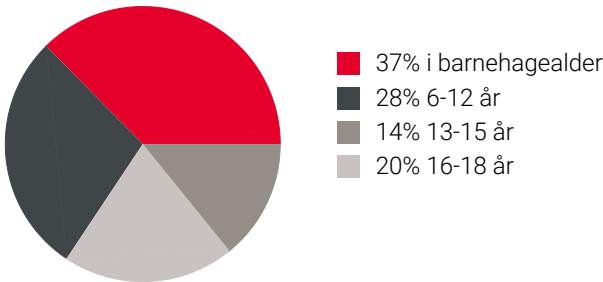
Boligmasse



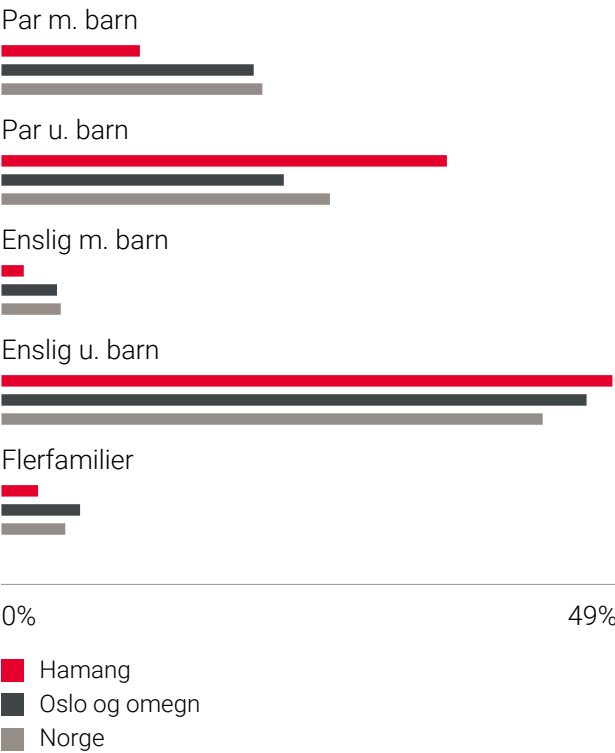
Varer/Tjenester

	Sandvika Storsenter	18 min	
	Sykehusapoteket Asker og Bærum	10 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer 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 **PLUSS**

- 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.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS 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



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 renoverert 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.



“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. PLUSS-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 PLUSS.

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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 eiendoms-megler. 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 opplys-ningene 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 påreg-nelig 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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hamangskogen 55
1338 SANDVIKA

Meglerforetak: Aktiv Asker
Saksbehandler: Håkon Dybvad

Oppdragsnummer: 1110240153

Telefon: 976 90 852
E-post: hakon.dybvad@aktiv.no

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 24.04.2024

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