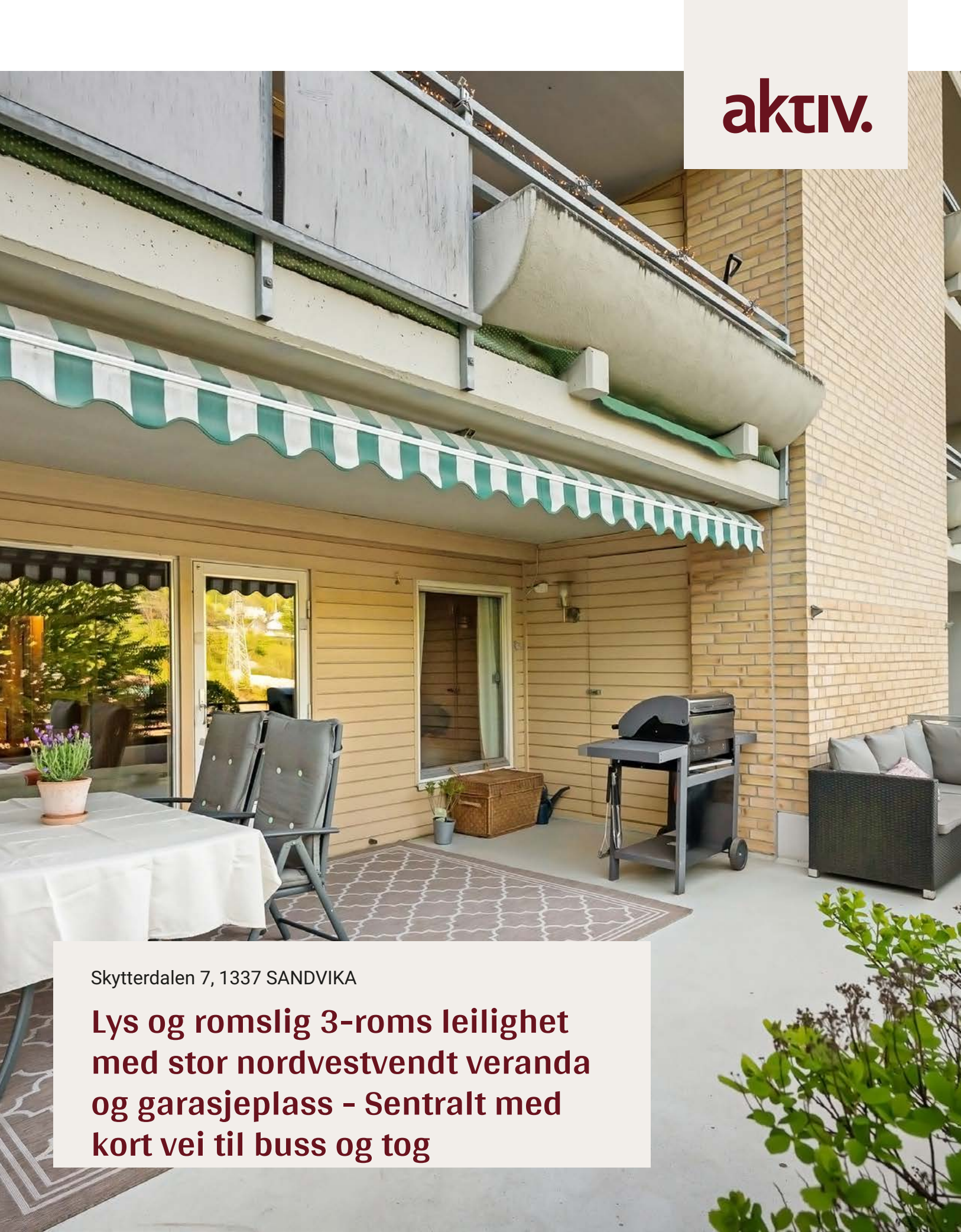




aktiv.

Skytterdalen 7, 1337 SANDVIKA

**Lys og romslig 3-roms leilighet
med stor nordvestvendt veranda
og garasjeplass - Sentralt med
kort vei til buss og tog**



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 4 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 26 850,-
Omkostn.: Kr 120 750,-
Total ink omk.: Kr 4 897 600,-
Felleskostn.: Kr 3 369,-
Selger: Hege Von Krogh Weltz

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1997
BRA-i/BRA Total 71/76 kvm
Tomtstr.: 15673.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 83, bnr. 59
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1110250095

Lys og romslig 3-roms leilighet med stor nordvestvendt veranda og garasje plass - Sentralt

3-roms leilighet beliggende i høy 1. etasje med enkel adkomst via heis fra garasjeanlegg til leilighetsplan. Leiligheten byr på praktisk planløsning, blant annet en stor nordvestvendt veranda på ca. 30 kvm med delvis overbygg og utsikt. Boligen inneholder to romslige soverom, et romslig og funksjonelt kjøkken, samt en lys stue med utgang til verandaen.

Beliggenheten er tilbaketrukket med kort vei til servicetilbud, kommunikasjon, skoler/barnehager og flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Det disponeres garasje plass i lukket garasjeanlegg og kjellerbod.

- To gode soverom og romslig stue
- Garasje plass og bod i kjeller
- Heisadkomst helt til leilighetsplan
- Kun 5 min gange til Sandvika sentrum
- Kort vei til offentlig transport, skoler/barnehager, turstier og servicetilbud

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	49
Nabolagsprofil	54
Budskjema	191

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 76 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 m² Bod i kjelleretasjen

1. etasje

BRA-i: 71 m² Entrè, bad, 2 soverom, stue og kjøkken

BRA-e: 3 m² Bod på terrassen

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

15673.1 m²

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av fellestomt.

Tomten til sameiet er opparbeidet med asfalterte gangveier og grøntareal med gressplen, blomsterbed, busker m.m. Ellers i området er det lavblokker, samt småhus bebyggelse. Beliggende sentralt i blindvei med kort avstand til Sandvika. Kort avstand til togstasjon, buss. Gangavstand til Sandvika som har det meste av servicetilbud, samt Kalvøya og Kadettangen med badeplasser og turområder.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og populært boligområde i Sandvika, Bærum kommune. Området kombinerer nærhet til et bredt spekter av servicetilbud med gode offentlige kommunikasjonsmuligheter, samt kort vei til barnehager, skoler og flotte tur- og rekreasjonsområder. Høvikodden og Kalvøya byr på vakre badeplasser og tilhørende fasiliteter, mens kyststien fra Sandvika leder til idylliske friområder, naturreservater og velholdte parker.

Dagligvarebutikker som Coop Extra, Meny, Kiwi og Rema 1000 finnes i nærområdet, og Sandvika sentrum tilbyr et rikt byliv med varierte shoppingmuligheter og et mangfold av spisesteder. Sandvika Storsenter, et av Norges største kjøpesentre, har et omfattende utvalg av butikker og serveringssteder.

Eiendommen ligger i gangavstand til Evje barneskole og Gjettum ungdomsskole. Det finnes også flere videregående skoler i nærområdet, i tillegg til et godt utvalg av både kommunale og private barnehager.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Boligen sokner til Evje barneskole og Gjettum ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Området er godt tilrettelagt for offentlig transport med både buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Evje, som ligger ca. 500 meter fra boligen, og Sandvika stasjon betjener både lokaltog og Flytoget. Med bil tar det omtrent 4 minutter til Slependsen, 8 minutter til Asker, 7 minutter til Lysaker, 15 minutter til Oslo S og ca. 44 minutter til Oslo Lufthavn.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Leilighet beliggende i 1.etg. Det er heis i bygget. Leilighetsbygg med 8 etasjer samt 2 underetasjer. Oppført med hovedkonstruksjoner i betong/mur/ tre. Utvendige fasader med teglstein og liggende trepanel.

Vegger: Malte slette flater (plater og betong) , MDF-panelplater , baderomspanel på bad

Himling: Malte betongdekke

Gulv: Laminat (flisimitasjon), våtromsbelegg på bad. Gulv i stue, mellomgang og soverom er 3 stavs parkett.

Det kan forekomme mindre avvik ihht beskrivelser av overflater

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Det pågår bygging på bl.a. gnr/bnr 83/88 og 83/188 med estimert ferdigstillelse 2026.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Eierskifterapport i fobrinde med salg av leiligheten.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nabo vegg i vegg hadde lekkasje som påvirket min leiligheten. Det ble i den anledning skiftet gulv i alle rom håndtert av forsikringsselskapet. Problemet ble løst for ca. 1 år siden.

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

Ny heis, det skal være årsmøte i juni hvor fremdrift blir lagt frem.

Innhold

BRA-i: Entrè, bad, 2 soverom, stue og kjøkken

BRA-e: Bod i kjelleretg. og bod på terrassen.

Standard

Entré

Leiligheten har adkomst via et felles og velholdt inngangsparti med asfaltert og steinlagt tilkomst. Fellesarealene er pent opparbeidet og omfatter blant annet plenområder, lekeplass og hyggelige uteplasser som skaper et trivelig bomiljø. Leiligheten ligger i høy 1. etasje uten direkte tilgang til fellesområder. Entréen er romslig med plass til klesoppheng samt gode oppbevaringsmuligheter i garderobeskap. Gulvet er belagt med laminat i flisimitasjon, og veggene er malt i en moderne og nøytral fargetone.

Stue

Stuen fremstår som lys og luftig, med store vindusflater som gir naturlig dagslys. Gulvet er belagt med lys parkett, og veggene er holdt i lyse og tidløse farger. Rommet har god plass til både sofagruppe, spisebord og mediamøblement. Det er en fin overgang mellom inne- og uterom gjennom utgang til verandaen, noe som gir en åpen atmosfære.

Fra stuen er det direkte utgang til en nordvestvendt veranda på ca. 30 kvm. Uteplassen ligger skjermet og har utsikt mot grønne omgivelser. Verandaen er pent opparbeidet med blant annet integrerte blomsterkasser i betong, og har god plass til utemøbler og beplantning. Det er også adkomst til en praktisk utvendig bod.

Kjøkken

Kjøkkenet er romslig og praktisk utformet med innredning langs to vegger, som gir mye skaplass og gode arbeidsflater. Kjøkkeninnredningen ble oppgradert i 2011 og består av slette, høyglans fronter og benkeplate i tre med nedfelt vask og platetopp.

Soverom

Leiligheten har to soverom av god størrelse. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har også plass til seng og oppbevaringsmøbler.

Bad

Baderommet ble oppgradert i 2014 med nye overflater på gulv og vegger. Gulvet er flislagt, mens veggene har baderomspanel. Badet er utstyrt med vannbåren gulvvarme og inneholder vegghengt toalett, dusjhjørne med svingbare glassdører, baderomsinnredning med servant samt opplegg for vaskemaskin.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Bad Overflate vegger og himling
Mindre avvik på plate i dusjsone
Forventet levetid for utskiftning nærmer seg.

Bad Overflate gulv
Avvik på fall ihht forskrift TEK 97.
Luftespalte mindre enn anbefalt avvik, ihht NS 3600:2018

Bad Membran, tettesjiktet og sluk
Settes da forventet levetid for baderomspanel nærmer seg. (samt avvik i dusjsone)
Ukjent restlevetid på membran i gulvet.

Kjøkken
Vurderes på bakgrunn av svellinger i skrog/bunnplate i benkeskap til vasken

Balkonger, verandaer og lignende
Settes da rekkverk ikke tilfredsstillende dagens krav til høyde på 100 cm. (Dette må ikke endres, da nye regler ikke har tilbakevirkende kraft. Endres evt. for å bedre TG.)

WC og innvendige vann- og avløpsrør
Det mangler lekkasjepalte til innebygget sisterner

Forhold som har fått TG3:
Ingen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

1 biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Mulighet for montering av elbil-lader.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

79529901

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

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

Energi

Oppvarming

Fjernvarmeanlegg med radiatorer på vegg. Vannbåren varme i badegulv. Månedlig avlesning og fakturering av forbruk varme og varmtvann.

Info strømforbruk

Nåværende eier hadde et forbruk på 2595,79 kWh i 2024.

Energikarakter

F

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 750 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Bærum kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primær

Kr 3 075 533

Formuesverdi primær år

2023

Info formuesverdi

Meglerforetaket er fra skatteetaten kun fått oppgitt "Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 3 075 533"

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

72/6704

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr 2.876,- pr. md.

Kabel-TV/Internett kr 493,- pr. md.

Felleskostnader inkluderer: Forretningsførerhonorarer, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, TV-anlegg/bredbånd

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 369

Andel Fellesgjeld

Kr 26 850

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.04.2025

Andel fellesformue

Kr 14 115

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Løkkeåsen Boligsameie

Organisasjonsnummer

979266316

Om sameiet

Heis

Heisen vår er gammel og er snart moden for utskiftning. Elektronikken er utdatert, og det begynner å bli vanskelig å få tak i reservedeler. Utskiftning av heisen vil etter all sannsynlighet skje i løpet av 2025. Styret er i kontakt med ulike leverandører, og vil komme tilbake med detaljer om utskiftning, kostnader og finansiering når alle fakta foreligger.

Vedlikeholdsarbeider foretatt i Løkkeåsen Boligsameie

2023: elektronisk vifte i postrommet, pusset ned og malt branndører fra trappehus inn til U1, nytt rekkverk søppelhus, nytt rekkverk deler av utetrappen fra 1 etg til U1, nytt rekkverk på rampe i U2, rettet opp gjerde på nordside.

2022: ny elektrisk dørpumpe i U1, strukket nye ledninger til taklys i søndre del av U1, byttet til større batterier i alarmsentral, ny vifte i bod 27, skiftet alle hengsler på inngangsdør, ombygget rampe i U2, byttet radiomottaker til port i U2, oppgradering av heisalarm, utskiftning av heisdeler, skiftet bevegelighetsfuger på balustraden, veranda og U1, reparasjon av ringepanelet, utskiftning av skumapparater etter 5 år, utbedring av skader i himling U1, befaring med Ødegård og Lund, montering av varme- og varmtvannsmålere.

2021: ny panelovn i heismaskinrom, ny vimpel, nytt gjerde, malt parkeringsplasser ute, nytt vaktmesterfirma -VBR Norge as, malt heisfronter i alle etg. ny brannsentral, ny

sylinder hoveddør, skiftet fotocellelister i heis og styringskontroll, ny sylinder i 1 etg heisdør, ny låskasse i dør til fyrrom, ny matteleie for U1 og U2, nytt kretskort i garasjedør i U2, satt opp møteplasskilt for brann/evakuering på sørside av blokken, malt heisvegger.

2020: Veggene i heisen delvis malte, garasjevegger, sør og nordside (inne) vasket og malt, malt innside av garasjedør i U1, malt vegger i sykkeloppstillingsplass og endestykker på skillevegger i U1, mur på nordside ved flaggstang malt, skiftet gelender i trapp sørside ute, skiftet motor på garasjedør i U2, malt dørluse i U1 og U2 (4 stk), malt vegger i innkjørsel i U1, ny lyslenke kjøpt inn, ny gipsvegg, trapp og ny dør skiftet ut, dørluse malt i U2.

2019: Slemming av mur nordside, nye takplater/beslag inne i inngangsparti U1, brystpanel i U2 heisrom, skiftet 2 systemsylindere i hoveddør/garasje U2, ny gressklipper, tak over inngangsparti skiftet ut, ferdigstilt, maling av heisvegger, 2 nye pumper i fyrrom, fylt på mere sand i sandkassen for barn.

2018: Malt alle plater på balustradene, heisfronter, vegger i heis, branndør, skiftet dør i søppelhus, og dør inn til heisrom i U1, skiftet til HK lås i dør inn til el-rommet, ny alarm i heis, stort gravearbeid nordside: luftekanal til U1 og U2 og drenering, dreningerspumpe montert i kum, skåret ned trær, beskåret hekk, el-bil infrastruktur montert i U1 og U2.

2017: Fjernet alle brannslanger, kjøpt inn skumapparater til alle de som ønsket, montert 2 varselklokker på utside av heis, montert sikkerhetsnett på fjellveggsørside - Gjerden Fjellsikring, blomsterbed i U1 inne sementert igjen/hellelagt, lufteluke i 8. og 10. etg vedlikeholdt og malt, sandkassesand byttet ut, malt heisrom i U1 og U2 og gangbro i U2, deler av inngangsparti i U1 malt.

2016: Nytt belegg på alle terrasser i 1. etg, utskiftninger av div gipsplater i U1 og U2, maling av branndør i U2, murt kant på toppen av rømningstrapp nordside, skiftet ny branndør U2 nordside pga flom.

2015: Alt treverk i blokken beiset, skiftet tak i postrom inne, malt heisrom U1 og U2, skiftet stållister vegg U1, lagt silikon, noen gipsvegger er skiftet, skiftet ledeskive i heis (maskinrom), Amper skiftet ut alle lamper (forsikringssak) i U1 og U2, søppeldør reparert og malt, skiftet isolasjon i 1 lufteluke på hovedtak, garasjedør malt (U2), luftekanal renset.

2014: Beskåret trær ved kaffeplassen, hogd ned store trær ved flaggstang (Bærum Kommune). Protector reparert skade på betonggulv i U1 ved plass 80, vedlikehold av teglstein vegg sørside, ledlys i søppelhus, ny mur ved postrom, lysskinne i taket over mur i postrom, ledlys i heis, flislegging av postrom.

2013: Flislegging av gulv i heisrom U1 og U2, nye dryppneser mur balustrade, Icopal

nytt belegg på tak over inngangsdør (flekking), trykkspylt vegger utvendig - parkeringsplass, malt alle heisfronter, innvendige heisvegger og postrom.

2012: Varmesentral, ledlys i U1 og U2.

2011: Rehabilitering av varmtvannsanlegget.

2010: Nytt callinganlegg.

2009: Utvendig vedlikehold av fasade.

2008: Nytt terrassedekke leilighet. 05 og 06. (test).

2007/2006: Rehabilitering av uteareal

2005: Nye takplater i garasje og boder i U1.

2004: Overflatebehandling av garasjedekket i U1, maling av vegger.

2003: Beising av utvendig treverk.

Lånebetingelser fellesgjeld

Informasjon om lån:

Bank: DNB Bank ASA

Lånenummer: 1516.02.44345

Nominell rente (flyt): 7,15 %

Innfrielsesår: 2035

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 12

Saldo pr. 01.04.2025: 2 500 000 kr

Andel av saldo: 26 850 kr

IN-ordning: Ja

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunden må skje under kontroll. Alle hunder skal holdes i bånd på sameiets område som også omfatter lekeplasser, gangveier og garasjer og må ikke luftes her. Hundeeskrementer skal umiddelbart fjernes. Katter skal holdes innendørs og ikke gå løse. Det er ikke tillatt å holde dyr i egne bur, kasser eller lignende på terrassene. Dette fordi det skaper sjenerende lukt overfor andre beboere og på grunn av rotteplager i sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 83, bruksnummer 59, seksjonsnummer 5 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:

3201/83/59/5:

18.01.1995 - Dokumentnr: 1681 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:83 Bnr:103

Evigvarende bruksrett til 7 parkeringsplasser

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3201 Gnr:83 Bnr:59

Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1996 - Dokumentnr: 33254 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 72/6704

02.07.1953 - Dokumentnr: 4714 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:83 Bnr:120

Overført fra: Knr:3201 Gnr:83 Bnr:59

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler blokk datert 26.01.2007.

Det foreligger ferdigattest som omhandler fjellsikring datert 30.05.2012.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.01.2007.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner**Kommuneplaner**

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202101 ([https://www.arealplaner.no/3201/](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101)

[gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101))

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 21.06.2023

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf>

Delareal 7 615 m2

Arealbruk Park,Nåværende

Delareal 8 058 m2

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 8 541 m2

KPAngittHensyn Hensyn landskap

KPHensynsonenavnH550

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 200401 ([https://www.arealplaner.no/3201/](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=200401)

[gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=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>

Delareal 8 058 m2

ArealbrukBoligområde,Nåværende

Delareal 7 615 m2

Arealbruk Park/turvei,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 1981002 ([https://www.arealplaner.no/3201/](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1981002)

[gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1981002](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1981002))

Navn SKYTTERDALEN

Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 19.04.1989
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8913/1981002.pdf>
Delareal 7 615 m2
Formål Turvei
Felt navn F
Delareal 242 m2
Formål Kjørevei
Delareal 7 816 m2
Formål Blokkbebyggelse
Felt navn B2

Bebyggelsesplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1994030 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1994030>)
Navn SKYTTERDALEN FELT B2
Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 23.05.1995

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Selger er fleksibel.

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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 750 000 (Prisantydning)

26 850 (Andel av fellesgjeld)

4 776 850 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

119 400 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

120 750 (Omkostninger totalt)
131 650 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
134 450 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 897 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 908 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 911 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 120 750

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Gebyr for betalingsutsettelse
4 500 Kommunale opplysninger
19 900 Markedspakke
7 500 Oppgjørsvederlag
5 790 Opplysninger fra forretningsfører
19 900 Tilretteleggingsgebyr
3 500 Visninger/overtakelse per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Oppdragsansvarlig

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

12.05.2025









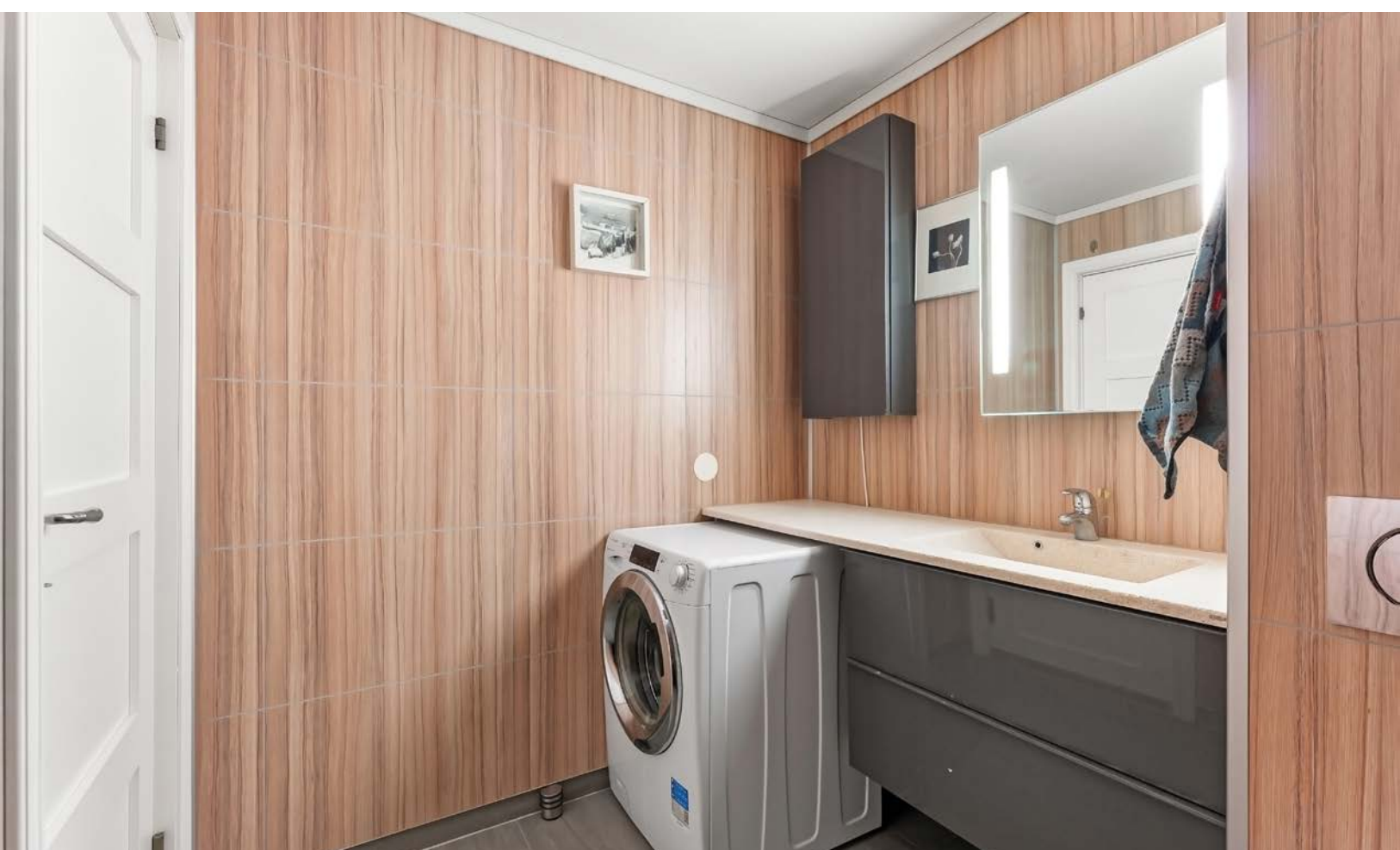










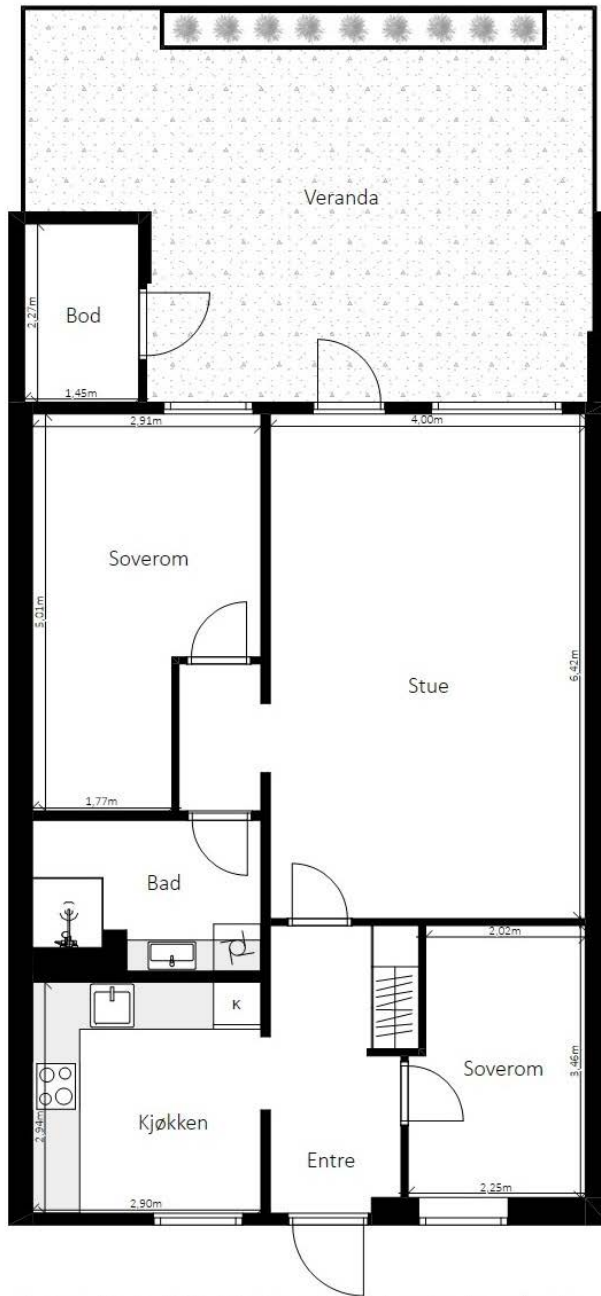








Skytterdalen 7, 1337 Sandvika
Leilighet

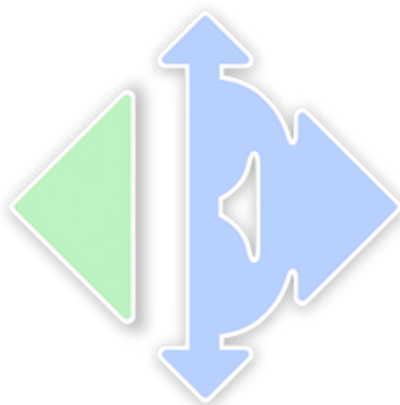


Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Leilighet H0105
Skytterdalen 7
1337 Sandvika



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 12/05/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:83, Bnr: 59
Hjemmelshaver:	Hege von Krogh Weltz
Seksjonsnummer:	5
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1997
Tomt:	Felles 15673 m²
Kommune:	Bærum

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	29.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	-

OM TOMTEN:

Tomten til sameiet er opparbeidet med asfalterte gangveier og grøntareal med gressplen, blomsterbed, busker m.m. Ellers i området er det lavblokker, samt småhus bebyggelse.
Beliggende sentralt i blindvei med kort avstand til Sandvika. Kort avstand til togstasjon, buss. Gangavstand til Sandvika som har det meste av servicetilbud, samt Kalvøya og Kadettangen med badeplasser og turområder.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighet beliggende i 1.etg. Det er heis i bygget.
Leilighetsbygg med 8 etasjer samt 2 underetasjer. Oppført med hovedkonstruksjoner i betong/mur/ tre. Utvendige fasader med teglstein og liggende trepanel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt grei stand på befaringsdagen. Enkelte elementer har passert sin forventede levetid. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Tilstandsgrader er dels satt pga. alder på bygningsmassen/bygningsdeler, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

ANNET:**OPPVARMING:**

Fjernvarmeanlegg med radiatorer på vegg. Vannbåren varme i badegulv.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud.no. Megleropplysninger/tegninger er ikke mottatt.

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

Malte slette flater (plater og betong) , MDF-panelplater , baderomspanel på bad

HIMLING:

Malte betongdekke

GULV:

Laminat (flisimitasjon), parkett i mellomgang, stue og soverom, fliser på baderom

(*Det kan forekomme mindre avvik ihht beskrivelser av overflater)

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Leiligheten har blitt pusset opp gjennom årenes løp fra byggeår. Dagens eier har stedvis malt overflater, samt lagt nye gulv bortsett fra badet. Gulvene er ca 1 år gamle.

FELLESKOSTNADER:

Se megleropplysninger.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etg	71	3		30	71	
Bod i kjelleretg.		2				
SUM BYGNING	71	5		30	71	
SUM BRA	76					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entrè, bad, 2 soverom, stue og kjøkken

BRA-e:

Bod i kjelleretg. og bod på terrassen.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.
Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

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

Hjemmelshaver opplyser om:

1 bod i felles anlegg i kjelleretg., samt 1 biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilerings/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

Boligen fremstår med normal slitasje ihht alder. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

(Husk at slitasje er en subjektiv mening, man bør selv gjøre grundige undersøkelser/vurderinger ved visning)

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var lettskyet og ca. 12 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Stedvis lagring av personlige eiendeler i forbindelse med flytting. Det kan forekomme avvik på overflater som ikke var tilgjengelig for inspeksjon.

ANDRE MERKNADER:

Felles bygningsdeler er ikke vurdert, ei heller sameiets fellesdeler. Lyd-/brannskillende konstruksjoner antatt utført ihht eldre forskrifter. Disse har ofte avvik ihht dagens krav.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.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

12/05/2025

Geir A.B. Randen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med nye overflater på vegg og gulv fra 2014 (ref. tidligere salgsoppgave) Baderomspanel over sokkelflis. Innredning med vask og opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørne med svingbare glassdører. Vegghengt WC. Avtrekk via sentralanlegg.

Merknader: -Det er antydning til svelling i baderomsplate i dusjsone. Man bør holde området under oppsyn. Det kan være potensial for et større skadeomfang ved hyppigere bruk av dusjen, enn ved dagens bruk. (Brukes kun av 1 person pdd.)

-Det er påvist et par skruehull i veggplate ved dør etter eldre innredning/inventar. Bør tettes med egnet fugemasse.

Normal tid for utskiftning av baderomspanel er satt til ca. 10-20 år. (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

TG 2:

Mindre avvik på plate i dusjsone

Forventet levetid for utskiftning nærmer seg.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagte gulv med vannbåren varme.

Merknader: -Hovedgulvet er tilnærmet flatt. Svakt lokalt fall i dusjsone. Ved manglende fall i dusjsone, så kan man oppleve vannansamling på gulvet. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket. Dvs. 16 mm. Det er oppkant med eikelist ved dørterskel på 30 mm. Det er ikke mulig å påvise membranoppkant uten å demontere listverk. (Dette gjøres ikke ved en tilstandbefaring) Dersom membranoppkant mangler bak list så er ikke baderommet ansett som lekkasjesikkert grunnet manglende/svakt fall mot sluk.

-Det er marginal luftespalte under dørblad. Denne bør utbedres for å sikre god luftsirkulering og utskiftning av fuktig luft ved f.eks. dusjing.

TG 2:

Avvik på fall ihht forskrift TEK 97.

Luftespalte mindre enn anbefalt, avvik ihht NS 3600:2018

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Baderomspanel fra 2014 på vegger er ansett som membran/tettesjikt dersom de er montert ihht leggeanvisning. Det er antydning til banemembran ved sluket, denne er av ukjent alder.

Merknader: -Det er ikke mulig å foreta hullboring i vegg mot våtsoner, eller fra underside, grunnet konstruksjonsmessige årsaker. Våtzone grenser mot fastmontert kjøkkeninnredning og naboileilighet.
 -Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320
 -Det kan anbefales å evt. etablere en lukket dusjkabinett for sikrere bruk av våtrommet, da restlevetiden er noe usikker grunnet alder/funksjon.

TG 2:

Settes da forventet levetid for badromspanel nærmer seg. (samt avvik i dusjsone)
 Ukjent restlevetid på membran i gulvet.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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

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

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

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

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

Kjøkken pusset opp av tidligere eier i 2011. Slette, høyplans fronter. Benkeplate i tre med nedfelt vask og keramisk platetopp. Ventilator/sentralvifte i veggskap.

Merknader:

Kjøkken med normal bruksslitasje. Benkeplater av tre har behov for jevnlig vedlikehold/olje.

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av svellinger i skrog/bunnplate i benkeskap til vasken

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen med malte overflater og laminat/parkett på gulv. Overflater er pusset opp gjennom årenes løp.

*Eier opplyser om at parkett på stue, mellomgang og 1 soverom er ca 1. år gammelt

Merknader: Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmen i tre og isolerglass fra byggeår.

Merknader:

-Vinduene/dører ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

-Enkelte dører og vinduer har behov for justering for god funksjon.

-Det er påvist mindre sår/hakk i terrassedør etter normal bruk. Det anbefales ny overflatebehandling for å hindre ytterligere skader/svekkelser.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Veranda mot NORDVEST i plassstøpt betongdekke. Overflate med en type epoxymaling. Rekkverkshøyder målt til 90 cm (Dette var tilfredsstillende etter datidens krav ved oppføringstidspunktet)

Merknader:

Veranda med normal bruksslitasje ihht alder.

TG 2:

Settes da rekkverk ikke tilfredsstillende dagens krav til høyde på 100 cm. (Dette må ikke endres, da nye regler ikke har tilbakevirkende kraft)

6. VVS**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistener for WC.

Vannrør i kobber/plast. Avløpsrør og sluk i plast.

Merknader:

- Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløpsledninger.
- Stoppekran på kjøkken er vanskelig tilgjengelig.
- Det ble ikke avdekket lekkasjer eller synlige svekkelser.
- Synlig stakeluke bak inspeksjonsluke på badet.
- Vegghengt WC er ikke utført med drensspalte mot gulv. Dette er et avvik ihht byggeteknisk forskrift. Kom krav om dette i TEK 10. Det er forbundet med en viss risiko at vanninstallasjoner er plassert i vegg uten noen form for lekkasjesikring/muligheter for å avdekke evt lekkasjer.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

(Levetidstabell Byggforsk detaljblad 700.330)

Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på fagområdet, en utvidet sjekk av vann og avløpsinstallasjoner kan vurderes.

TG 2:

Det mangler lekkasjepalte til innebygget sisterner.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ytterveggsventil i vegg på kjøkken. Mekanisk vifte på kjøkken og avtrekkventil på badet. Spalteventiler i enkelte vinduer.

Merknader:

-Boligen fremsto greit ventileret på befaringsdagen. Ventilasjon er tilfredsstillende etter datidens byggeskikk. (Dette kan ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklimate/ventilasjon)

-Det er viktig at ventiler holdes åpne og vinduer brukes aktivt gjennom hele året for utskiftning av luft.

*Mekanisk avtrekk: Frisk luft dras inn gjennom friskluftventiler i vegg eller spalteventiler i vindu. Dette er et fungerende ventilasjonssystem, men resulterer i høyt energitap, da slike anlegg ikke har noen form av varmegjenvinning.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap plassert i entrè.

Merknader:

- Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.
- Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.
- Downlights/lys ikke demontert for kontroll
- Samsvarserklæring er fremvist for "Opplegg stikkontakter og montering av lampe." (Ørnulf Wiig Installasjon AS) Ingen annen dokumentasjon er fremvist.

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak. Det er anbefalt med en utvidet el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden dette ble utført.

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.

Tilleggsopplysninger:

-Det er ikke fremlagt tegninger. Endringer /avvik ikke mulig å bedømme.

-Takhøyde målt på tilfeldig plass til 239 cm.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Mindre avvik på plate i dusjsone

Forventet levetid for utskiftning nærmer seg.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Avvik på fall ihht forskrift TEK 97.

Luftespalte mindre enn anbefalt avvik, ihht NS 3600:2018

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Settes da forventet levetid for baderomspanel nærmer seg. (samt avvik i dusjsone)

Ukjent restlevetid på membran i gulvet.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Vurderes på bakgrunn av svellinger i skrog/bunnplate i benkeskap til vasken

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Settes da rekkverk ikke tilfredsstillers dagens krav til høyde på 100 cm. (Dette må ikke endres, da nye regler ikke har tilbakevirkende kraft. Endres evt. for å bedre TG.)

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det mangler lekkasjepalte til innebygget sisterner

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110250095	

Selger 1 navn
Hege Von Krogh Weltz

Gateadresse	
Skytterdalen 7	

Poststed	Postnr
SANDVIKA	1337

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1110250095

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det pågår bygging på bl.a. gnr/bnr 83/88 og 83/188 med estimert ferdigstillelse 2026.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eierskifterapport i forbindelse med salg av leiligheten.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nabo vegg i vegg hadde lekkasje som påvirket min leiligheten. Det ble i den anledning skiftet gulv i alle rom håndtert av forsikringsselskapet. Problemet ble løst for ca. 1 år siden.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ny heis, det skal være årsmøte i juni hvor fremdrift blir lagt frem.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1110250095

Tilleggskommentar

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 næringsseiendom
- 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 forsikringspremie er 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: 1110250095

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Von Krogh Weltz	ae995a9affbbef6ff4d541a4b 68e6c7ed0a91f8b	28.04.2025 09:14:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110250095

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

Nabolagsprofil

Skytterdalen 7 - Nabolaget Sandvika - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Evje	7 min
Totalt 11 ulike linjer	
0.5 km	
Sandvika stasjon	12 min
Totalt 9 ulike linjer	
1 km	
Gjettrum	7 min
Linje 3	
2.6 km	
Oslo S	19 min
Totalt 24 ulike linjer	
15.9 km	
Oslo Gardermoen	50 min

Skoler

Evje skole (1-7 kl.)	15 min
335 elever, 24 klasser	
1.1 km	
Jong skole (1-7 kl.)	22 min
348 elever, 16 klasser	
1.7 km	
Norges Realfagsungdomsskole Sandvika...	2 min
192 elever, 13 klasser	
0.2 km	
Gjettrum skole (8-10 kl.)	23 min
329 elever, 24 klasser	
1.7 km	
Bjørnegård skole (8-10 kl.)	5 min
316 elever, 14 klasser	
2.2 km	
Sandvika videregående skole	10 min
460 elever	
0.9 km	
Valler videregående skole	12 min
486 elever, 18 klasser	
1 km	



Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



Opplevd trygghet

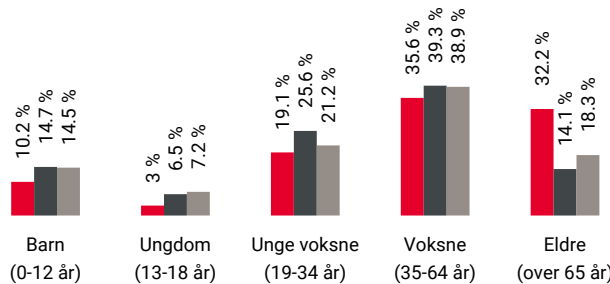
Veldig trygt 86/100



Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandvika	2 734	1 703
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Epleskogen barnehage (1-5 år)	3 min
53 barn	
0.3 km	
Espira avd. Nøtteskogen (1-5 år)	15 min
165 barn	
1.1 km	
International Montessori barnehage (1-5 ...	16 min
23 barn	
1.3 km	

Dagligvare

Joker Sandvika Stasjon	11 min
PostNord, søndagsåpent	
0.9 km	
Coop Extra Sandvika	11 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 87/100



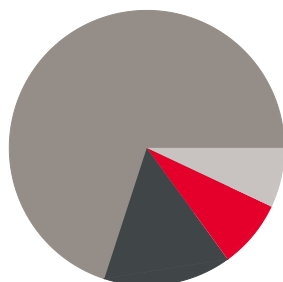
Vedlikehold veier

Godt velholdt 84/100

Sport

⚽ Sandvika park aktivitetsanlegg	15 min 🚶
Ballspill	0.9 km
⚽ Valler videregående	13 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	1 km
🏊 FitnessRoom Sandvika	11 min 🚶
🏊 Mudo Sandvika	13 min 🚶

Boligmasse



- 8% enebolig
- 15% rekkehus
- 70% blokk
- 7% annet

«Meget sentralt, samtidig landlig.
Kollektivtransport knutepunkt.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Helgerudgården

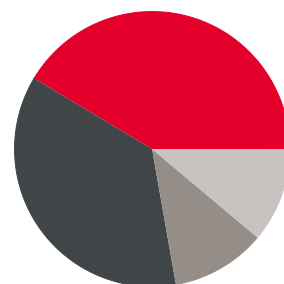
11 min 🚶



Vitusapotek Sandvika

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 41% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 11% 13-15 år
- 11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



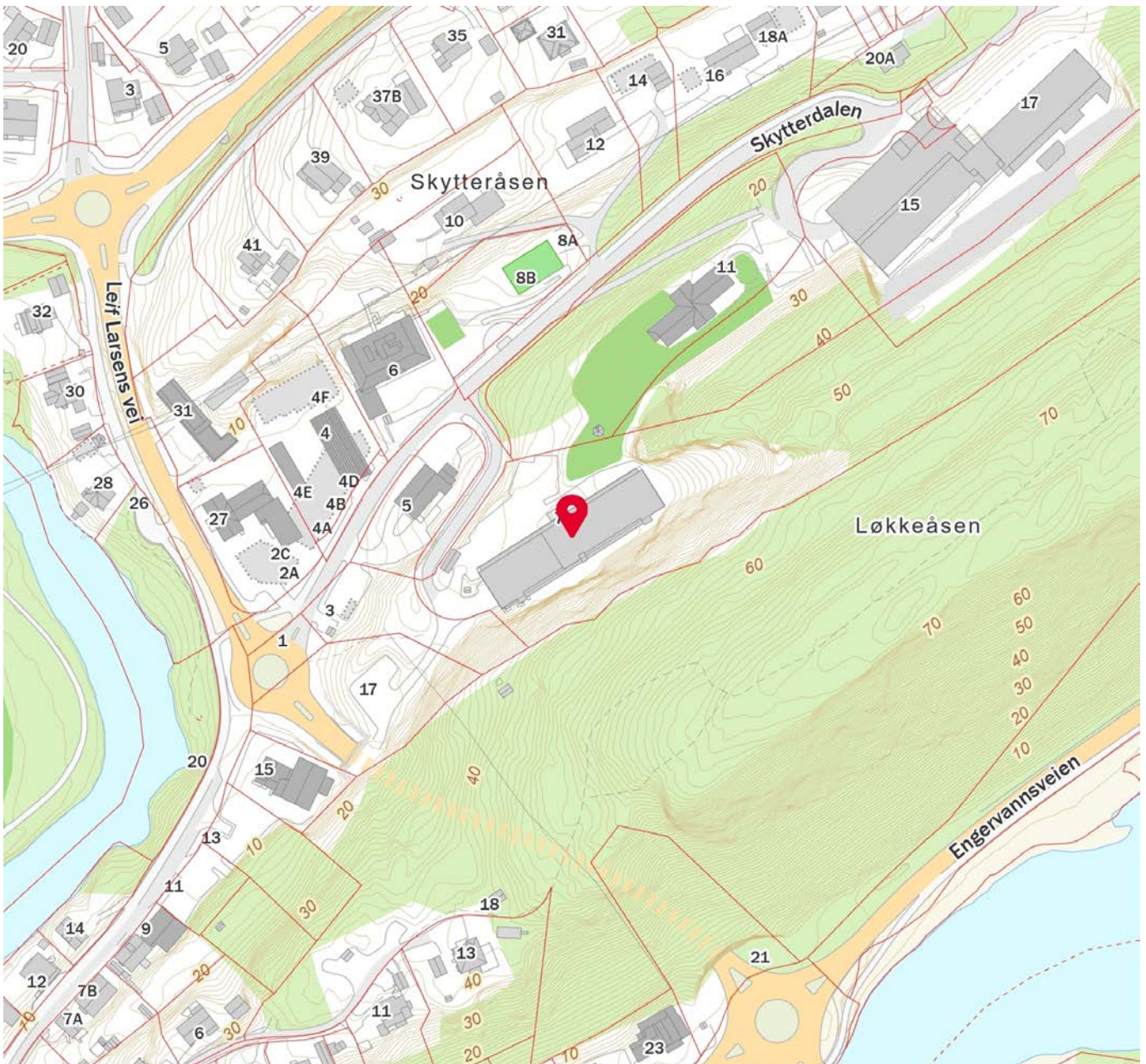
0%

60%

- Sandvika
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%



**Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS**

E-post: mathias.carlsen@aktiv.no

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16

0191 Oslo

NO 920 800 572 MVA

meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:**Løkkeåsen Boligsameie**

29.04.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 28.04.2025

Boligselskap: Løkkeåsen Boligsameie
Organisasjonsnr: 979 266 316
Gnr./bnr: 83 / 59
Eier(e): Hege Von Krogh Weltz
Seksjons/andelsnr: 5
Adresse: Skytterdalen 7, 1337 Sandvika

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/skytterdalen7/
Kontaktskjema til styret: home.solibo.no/hp/skytterdalen7/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 79529901
- **Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet

- **Parkeringsbestemmelser:** Hver seksjon har midlertidig enerett til en parkeringsplass hver i garasjekjeller (se vedtekter).

Informasjon om lån:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1516.02.44345
Nominell rente (flyt):	7,15 %
Innfrielsesår:	2035
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr. 01.04.2025:	kr 2 500 000
Andel av saldo:	kr 26 850
IN-ordning:	Ja

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.876,- pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 493,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.369,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 14 115	kr 4 040

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Løkkeåsen Boligsameie
6. mai 2024

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Løkkeåsen Boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:

06.05.2024

Tidspunkt:

18.00

Sted:

Sandvika Videregående Skole

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Endring av husordensreglene – Postkasseskilt

6.2 Regulering av uteparkering

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styrets sammensetning

Styreleder	Geir Salter	På valg:	2024
Styremedlem	Alf Inge Megaard	På valg:	2025
Styremedlem	Håkon Berven	På valg:	2024
Styremedlem	Inger Hunsdal Johansen	På valg:	2024
Styremedlem	Vibeke Bruu	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/skytterdalen7/>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: Ernst & Young AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 7929901

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styrets arbeid 2023

Møter og informasjon

Det er avholdt ti styremøter, noen arbeidsmøter, budsjett- og regnskapsmøte i 2023. Styret har sendt ut to rundskriv til beboere.

Styret har et meget godt samarbeide hvor oppgaver blir fordelt på alle i styret.

Styret bruker mye av sin fritid på styrearbeidet, og gjør småjobber for å spare sameiets økonomi. Styret har et godt samarbeide med Solibo, og vi er i tett dialog. Overgangen fra Obos til Solibo har stort sett gått greit.

Hjemmesiden til Solibo er annerledes enn Obos'. Styret legger ut informasjon der. Informasjon det er viktig å få ut raskt, sendes med SMS.

Årlige avtaler og kontroller

Norsk Brannvern skifter årlig batterier i alle røykvarslere, samt sjekker alle skumapparater i alle leiligheter. Hvert 5 år skal skumapparatene byttes ut.

Det er sameiets ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

Utstyr som ikke blir godkjent av Norsk Brannvern, må umiddelbart skiftes ut.

Firma Schneider kontrollerer brannvarslingsanlegget.

Det er to kontroller pr år av Skadedyrkontrollen som kontrollerer ni feller som er plassert rundt blokken.

Firma Inva kontrollerer fyrrommet og fyringsanlegget.

Firma Kone har jevnlig tilsyn med heisen. Vi hadde store utgifter til heisen i 2023. Slitasjedeler måtte byttes ut.

Sameiet inngikk ny kontrakt med vaktmesterfirma VBR Norge as fra 1.7.21. I denne kontrakten inngår alle vaktmestertjenester. På årsmøtet i fjor ble det uttrykt misnøye med snømåkingen, og det har styret grepet fatt i. Vi reforhandlet kontrakten med VBR og trakk ut snømåkingen. Kontrakt med snømåking ble inngått med Asker og Bærum Traktorservice – firma vi brukte før vi engasjerte VBR

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere og utføre vedlikehold, og dokumentere forhold knyttet til HMS.

Internkontrollen består av: Brannvern, felles-el-anlegg og lekeplassutstyr.

Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Styret går jevnlig runder og sjekker at det ikke står brennbare ting på garasjeplasser og balustrader. Det blir sendt brev der det er uregelmessigheter.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av skumapparat, og røykvarsler i hver leilighet. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Styret har opprettet en MØTEPLASS på sørsiden av blokken med MØTEPLASS SKILT, ved eventuell brann/evakuering.

Forsikring

Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 7952990.

Ta kontakt med styreleder ved skade.

Forsikringen dekker bygning og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedring i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Forsikringsselskapet bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Heis

Heisen vår er gammel og er snart moden for utskiftning. Elektronikken er utdatert, og det begynner å bli vanskelig å få tak i reservedeler. Utskiftning av heisen vil etter all sannsynlighet skje i løpet av 2025. Styret er i kontakt med ulike leverandører, og vil komme tilbake med detaljer om utskiftning, kostnader og finansiering når alle fakta foreligger.

**Diverse**

Styret minner om at det er eiers ansvar å gi beskjed til styret når en leilighet leies ut, eller selges. Styret må til enhver tid vite hvor mange beboere det er i sameiet. Husk og gi leietakere Husordensregler og Vedtekter. Styreleder går alltid på besøk til nye eiere/leietakere for å gi informasjon om sameiet, samt et registreringsskjema.

Det har vært noen klager fra beboere i 2023. Fra styret ble det sendt noen skriftlige klager til beboere som ikke fulgte regler for kasting av søppel, tider for oppussing, og bråk etter kl 2000. Når det gjelder oppussing skal det i forkant av bruk av rørlegger og elektriker, sendes skriftlig beskjed til styreleder om hvilke firmaer som skal brukes. KUN autoriserte firmaer godkjennes. I etterkant skal det leveres en samsvarserklæring til styret.

På www.energimerking.no kan seksjonseiere utarbeide energiattest for sin bolig.

Husk at alle klager skal være skriftlige. Useriøse, muntlige klager vil ikke bli besvart.

Det ble dugnad også i 2023. Gjennomføringen gikk fint. Alle var flinke til å overholde reglene for hva som kunne og ikke kunne kastes i containeren. Kastes elektriske artikler m.m blir det dyrere for sameiet.

Styret har god oversikt over vedlikeholdsarbeider som skal gjøres i blokken, samt driftskostnader dette medføre. Styret vurderer den økonomiske situasjonen nøye i forhold til hvilke tiltak som må gjøres, og tidspunkter for arbeidet. Styret sender alltid ut anbud.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Vedlikeholdsarbeider foretatt i Løkkeåsen Boligsameie

2023: elektronisk vifte i postrommet, pusset ned og malt branndør fra trappehus inn til U1, nytt rekkverk søppelhus, nytt rekkverk deler av utetrappen fra 1 etg til U1, nytt rekkverk på rampe i U2, rettet opp gjerde på nordside,

2022: ny elektrisk dørpumpe i U1, strukket nye ledninger til taklys i søndre del av U1, byttet til større batterier i alarmsentral, ny vifte i bod 27, skiftet alle hengsler på inngangsdør, ombygget rampe i U2, byttet radiomottaker til port i U2, oppgradering av heisalarm, utskiftning av heisdeler, skiftet bevegelighetsfuger på balustraden, veranda og U1, reparasjon av ringepanelet, utskiftning av skumapparater etter 5 år, utbedring av skader i himling U1, befaring med Ødegård og Lund, montering av varme- og varmtvannsmålere,

2021: ny panelovn i heismaskinrom, ny vimpel, nytt gjerde, malt parkeringsplasser ute, nytt vaktmesterfirma -VBR Norge as, malt heisfronter i alle etg. ny brannsentral, ny sylinder hoveddør, skiftet fotocellelister i heis og styringskontroll, ny sylinder i 1 etg heisdør, ny låskasse i dør til fyrrom, ny matteleie for U1 og U2, nytt kretskort i garasjedør i U2, satt opp møteplasskilt for brann/evakuering på sørside av blokken, malt heisvegger.

2020: Veggene i heisen delvis malte, garasjevegger, sør og nordside (inne) vasket og malt, malt innside av garasjedør i U1, malt vegger i sykkeloppstillingsplass og endestykker på skillevegger i U1, mur på nordside ved flaggstang malt, skiftet gelender i trapp sørside ute, skiftet motor på garasjedør i U2, malt dørsluse i U1 og U2 (4 stk), malt vegger i innkjørsel i U1, ny lyslenke kjøpt inn, ny gipsvegg, trapp og ny dør skiftet ut, dørsluse malt i U2.

2019: Slemming av mur nordside, nye takplater/beslag inne i inngangsparti U1, brystpanel i U2 heisrom, skiftet 2 systemsylindere i hoveddør/garasje U2, ny gressklipper, tak over inngangsparti skiftet ut, ferdigstilt, maling av heisvegger, 2 nye pumper i fyrrom, fylt på mere sand i sandkassen for barn.

2018: Malt alle plater på balustradene, heisfronter, vegger i heis, branndør, skiftet dør i søppelhus, og dør inn til heisrom i U1, skiftet til HK lås i dør inn til el-rommet, ny alarm i heis, stort gravearbeid nordside: luftekanal til U1 og U2 og drenering, dreningerspumpe montert i kum, skåret ned trær, beskåret hekk, el-bil infrastruktur montert i U1 og U2.

2017: Fjernet alle brannslanger, kjøpt inn skumapparater til alle de som ønsket, montert 2 varselklokker på utside av heis, montert sikkerhetsnett på fjellvegg-sørside - Gjerden Fjellsikring, blomsterbed i U1 inne sementert igjen/hellelagt, lufteluke i 8. og 10. etg vedlikeholdt og malt, sandkassesand byttet ut, malt heisrom i U1 og U2 og gangbro i U2, deler av inngangsparti i U1 malt.

2016: Nytt belegg på alle terrasser i 1. etg, utskiftninger av div gipsplater i U1 og U2, maling av branndør i U2, murt kant på toppen av rømningstrapp nordside, skiftet ny branndør U2 nordside pga flom.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

2015: Alt treverk i blokken beiset, skiftet tak i postrom inne, malt heisrom U1 og U2, skiftet stållister vegg U1, lagt silikon, noen gipsvegger er skiftet, skiftet ledeskive i heis (maskinrom), Amper skiftet ut alle lamper (forsikringssak) i U1 og U2, søppeldør reparert og malt, skiftet isolasjon i 1 lufteluke på hovedtak, garasjedør malt (U2), luftekanal renset.

2014: Beskåret trær ved kaffeplassen, hogd ned store trær ved flaggstang (Bærum Kommune). Protector reparert skade på betonggulv i U1 ved plass 80, vedlikehold av teglstein vegg sørside, ledlys i søppelhus, ny mur ved postrom, lysskinne i taket over mur i postrom, ledlys i heis, flislegging av postrom.

2013: Flislegging av gulv i heisrom U1 og U2, nye dryppneser mur balustrade, Icopal nytt belegg på tak over inngangsdør (flekking), trykkspylt vegger utvendig - parkeringsplass, malt alle heisfronter, innvendige heisvegger og postrom.

2012: Varmesentral, ledlys i U1 og U2.

2011: Rehabilitering av varmtvannsanlegget.

2010: Nytt callinganlegg.

2009: Utvendig vedlikehold av fasade.

2008: Nytt terrassedekke leilighet. 05 og 06. (test).

2007/2006: Rehabilitering av uteareal

2005: Nye takplater i garasje og boder i U1.

2004: Overflatebehandling av garasjedekket i U1, maling av vegger.

2003: Beising av utvendig treverk.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskaps verdier

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

LØKKEÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 979 266 316, KUNDENR. 1255

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 229 894	4 217 174	3 202 000	3 513 036
Andre inntekter	3	193 817	79 329	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 423 711	4 296 503	3 202 000	3 513 036
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 713	-20 390	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-8 205	-7 998	-8 000	-8 500
Andre honorarer		-6 900	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-152 038	-142 625	-150 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-6 525	-13 334	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-443 243	-523 251	-493 000	-618 000
Forsikringer		-510 764	-442 584	-488 000	-560 000
Kommunale avgifter	9	-875 136	-782 501	-879 000	-980 000
Energi/fyring	10	370 295	-1 957 644	-100 000	-105 000
TV-anlegg/bredbånd		-501 330	-423 351	-444 000	-526 000
Andre driftskostnader	11	-322 704	-234 008	-267 800	-312 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 617 262	-4 687 685	-2 999 800	-3 430 300
DRIFTSRESULTAT		806 449	-391 181	202 200	82 736
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	54 153	47 225	0	0
Finanskostnader	13	-10 831	-15 432	-6 000	-986
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		43 322	31 793	-6 000	-986
ÅRSRESULTAT		849 771	-359 388	196 200	81 750
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		607 403	0		
Fra opptjent egenkapital		0	117 019		
Udekket tap		0	242 269		
Reduksjon udekket tap		242 368	0		



**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

2

Løkkeåsen Bs

LØKKEÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 979 266 316, KUNDENR. 1255**BALANSE**

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		69 387	7 974
Kundefordringer		0	-25 809
Forskuddsbetalte kostnader		134 413	119 721
Andre kortsiktige fordringer	14	24 875	-3 000
Driftskonto OBOS-banken		398 356	293 493
Driftskonto OBOS-banken II		5 205	5 205
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 312	0
Sparekonto OBOS-banken		55 270	53 822
SUM OMLØPSMIDLER		690 818	451 406
SUM EIENDELER		690 818	451 406
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		607 403	0
Udekket tap		0	-242 369
SUM EGENKAPITAL		607 403	-242 369
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	13 102	152 329
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 102	152 329
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 606	65 141
Leverandørgjeld		48 425	476 253
Skyldige offentlige avgifter	16	4 285	0
Påløpte renter		84	52
Annen kortsiktig gjeld	17	5 913	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		70 313	541 446
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		690 818	451 406

Transaksjon 09222115557510041669



Signert GS, HBB, VB, IHJ, AIM

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

3

Løkkeåsen Bs

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Bærum, 05.02.2024
Styret i Løkkeåsen Boligsameie

Geir Salter Håkon Boye Berven Vibeke Bruu

Inger Hunsdal Johansen Alf Inge Megaard

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Transaksjon 09222115557510041669



Signert GS, HBB, VB, IHJ, AIM

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

4

Løkkeåsen Bs

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 755 248
kabeltv/bredbånd	445 648
Garasje	9 100
Bod	8 388
Strøm elbil	7 550
Parkering	3 960

SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER 3 229 894**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Garasjer	350
Gjensidige, skadeoppgjør	76 329
Ladeboks	3 000
Lysene Energi, kompensasjon	40 000
Andenæs Eiendom, tilgang nabotomt	10 000
Nøkler	1 964
Stripe, strøm elbil	62 175

SUM ANDRE INNTEKTER 193 817**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-20 713
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER -20 713

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 140 000.

I tillegg har styret fått dekket gave for kr 4 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 205.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 525
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR -6 525**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Transaksjon 09222115557510041669



Signert GS, HBB, VB, IHJ, AIM

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

5

Løkkeåsen Bs

Drift/vedlikehold bygninger	-93 313
Drift/vedlikehold VVS	-27 733
Drift/vedlikehold elektro	-3 813
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 740
Drift/vedlikehold heisanlegg	-200 103
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-18 562
Drift/vedlikehold brannsikring	-56 329
Drift/vedlikehold gasjeanlegg	-18 750
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-901
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-443 243

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-515 925
Renovasjonsavgift	-359 211
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-875 136

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-89 705
Fjernvarme - avsatt 2022	460 000
SUM ENERGI / FYRING	370 295

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 760
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 952
Lyspærer og sikringer	-1 790
Vaktmestertjenester	-246 734
Snørydding	-36 424
Andre fremmede tjenester	-2 711
Kontor- og datarekvisita	-1 747
Trykksaker	-43
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 500
Andre kontorkostnader	-1 916
Porto	-1 300
Kontingenter	-2 900
Gaver	-515
Bank- og kortgebyr	-3 604
Velferdskostnader	-1 808
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-322 704

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Transaksjon 09222115557510041669



Signert GS, HBB, VB, IHJ, AIM

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

6

Løkkeåsen Bs

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 167
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 448
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 615
Kundeutbytte fra Gjensidige	48 923
SUM FINANSINNTEKTER	54 153

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 166
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 665
SUM FINANSKOSTNADER	-10 831

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre fordringer - ladeboks	24 875
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	24 875

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2018	-700 000
Nedbetalt tidligere	547 671
Nedbetalt i år	139 227
	-13 102
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-13 102

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3 312
Skyldig arbeidsgiveravgift	-973
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-4 285

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Diverse gjeld, felleskostnader innbetalt	-6 018
Gebyrer	105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 913

Transaksjon 09222115557510041669



Signert GS, HBB, VB, IHJ, AIM

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdierStatsautoriserte revisorer
Ernst & Young ASDronningensgate 7B
8006 BodoForetaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Løkkeåsen Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Løkkeåsen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pennao Dokumentnøkkel: QTUG7-16L8Y-F80W0-VWZ7E-0YYPXZ-2WKCF

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

2

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 7. februar 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: QTUG7-16J8Y-F80W0-VWJZE-OYRZY-2WKC6

Uavhengig revisors beretning - Løkkeåsen Boligsameie 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 140 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

Valgkomitéen fremlegger sin innstilling for valg av styreleder og styremedlemmer til Løkkeåsen Boligsameie. Vi har mottatt en kandidat som ønsker å stille til valg som styreleder, og to kandidater som ønsker å stille til valg for å være styremedlem.

Valgkomitéen har bestått av Alexander Juul-Hasund og Tonje Lilleeng.

5.1 Valg av styreleder

Valgkomitéen innstiller følgende:

David Johansen (leilighet nr. 70) stiller til valg som styreleder for **2** år.

5.2 Valg av 2 styremedlemmer

Valgkomitéen innstiller følgende:

Knud Schlosser (leilighet nr. 69) stiller til valg som styremedlem for **2** år.

Erik Hovelsrud (leilighet nr. 56) stiller til valg som styremedlem for **2** år.

5.3 Valg av valgkomité



6. INNMELDTE SAKER

6.1 Endring av husordensreglene – Postkasseskilt

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Alle beboere som flytter inn er ansvarlig for å skaffe seg postkasseskilt innen tre uker etter innflytning. Utformingen på skiltene som skal brukes er med hvit bunn og svart skrift og i størrelsen 7,8x3,2cm. Dette for å sikre lik utforming på alle postkasseskilt mht. det visuelle.

Hvis nytt skilt ikke er på plass innen fastsatt frist vil styret forbeholde seg retten til å bestille skilt, og beboer blir fakturert for dette direkte.

Andre skilttyper blir fjernet.

Postkasseskilt selges bl.a. hos posten.

<https://skilthandelen.no/products/postkasseskilt-liten>

Forslag til vedtak:

Legge inn følgende i sameiets husordensregler:

Postkasseskilt

Alle beboere som flytter inn, er forpliktet til å skaffe seg postkasseskilt innen tre uker etter innflytting. Skiltene som skal brukes er med hvit bunn og svart skrift, 7,8x3,2cm.

Hvis nytt skilt ikke er på plass innen tre uker bestiller styret skiltet og beboer blir fakturert over felleskostnadene.

Andre skilttyper blir fjernet.

Postkasseskilt selges bl.a. hos posten.

<https://skilthandelen.no/products/postkasseskilt-liten>



6.2 Regulering av uteparkering

Forslagsstiller:

Odd Arild Andersen – seksjon 26

Forslagsstillers saksfremstilling:

Ref. til punkt 4A i årsmeldingen for 2022 – Uteparkering. Forslag fra beboer Anne Grete Østensen om regulering av uteparkeringen ved hjelp av parkeringsselskap.

Behandlet på årsmøte 10.mai 2023. Konklusjon: Styret skulle se på saken og komme med kommentarer og eventuelle forslag på neste årsmøte. Dette etter at det var foretatt avstemming av tilstedeværende sameiere (vedtatt utredning med 16 mot 14 stemmer).

Kartlegging av parkeringssituasjon:

For å dokumentere parkeringssituasjonen har undertegnede foretatt avlesning av ledige P-plasser på gjesteparkeringen i tidsrommet 20/5-23 til 16/1-24 (242 dager).

Målingene utført morgener mellom 09-12 og på kveldstid mellom 19-22.

Resultat for hele perioden (daglig gjennomsnitt):

Morgen: 15 ledige plasser

Kveld: 11 ledige plasser

Det er totalt 29 p-plasser på gjesteparkeringen.

Det har ikke på noe tidspunkt vært fullt på parkeringen. Dager med minst tilgjengelighet har vært seks ledige plasser på morgen (én dag i juni), og fire ledige plasser på kveldstid (to kvelder, pinseften i mai og en lørdag i juni).

Tilleggsopplysninger:

Jeg har videre undersøkt litt i deler av Bærum og noe vest i Oslo. Vårt sameie kommer meget godt ut sammenlignet med disse stedene i forhold til antall tilgjengelige plasser (nesten 30% gjesteplasser i forhold til antall boenheter). I tillegg ligger ikke vår blokk i tilknytning til annen bebyggelse som for eksempel butikker og liknende.

Vår tidligere heisreparatør (Odd fra KONE) har fortalt om til dels ville tilstander i deler av Oslo hvor sameier og borettslag har inngått avtaler med

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Parkeringsselskaper. Selv så opplevde han blant annet å bli bøtelagt opptil 1000 kr ved reparasjonsbesøk. En del av disse sameiene har sett seg nødt til å skrote de nye parkeringsavtalene med eksterne selskaper.

Forslagsstillers innstilling:

Konklusjon:

Jeg håper mitt arbeide med å kartlegge sameiets uteparkering gjennom ett snaut år viser at vi kan fortsette å videreføre den gjeldende parkeringsordningen uten å innføre P-automater. Jeg mener dette vil være det mest skånsomme og bevare det fine og private preget vi har hatt siden 1997. Samtidig vil vi unngå ekstra arbeid og forviklinger en slik ny parkeringsordning vil kunne medføre. Vi unngår også at enkelte vil kunne få problemer med bruk av parkeringsapp (som nok ikke alle finner like enkel å bruke).

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Løkkeåsen Boligsameie leier ikke inn et parkeringsselskap.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024 I LØKKEÅSEN BOLIGSAMEIE

Møtedato: mandag, 6. mai 2024
Møtetidspunkt: Klokken 18.00
Møtested: Sandvika Videregående Skole

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Christopher Cudrio (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Christopher Cudrio (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Rita Hanne Kristensen foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

21 seksjonseiere
1 fullmakt
Totalt 22 stemmeberettigede.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

2. Årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 140 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

David Johansen (leilighet nr. 70) ble valgt som styreleder for to år, ved akklamasjon.

5.2. Valg av styremedlemmer

Knud Schlosser (leilighet nr. 69) ble valgt som styremedlem for to år, ved akklamasjon.

Erik Hovelsrud (leilighet nr. 56) ble valgt som styremedlem for to år, ved akklamasjon.

5.3. Valg av valgkomité

Geir Salter og Inger Hunsdal Johansen ble valgt som valgkomité for to år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	David Johansen	På valg: 2026
Styremedlem:	Knud Schlosser	På valg: 2026
Styremedlem:	Erik Hovelsrud	På valg: 2026
Styremedlem:	Alf Inge Megaard	På valg: 2025
Styremedlem:	Vibeke Bruu	På valg: 2025

Valgkomité

Medlem:	Geir Salter	På valg: 2026
Medlem:	Inger Hunsdal Johansen	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

6. Innmeldte saker

6.1 Endring av husordensreglene – Postkasseskilt

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Legge inn følgende i sameiets husordensregler:

Postkasseskilt

Alle beboere som flytter inn, er forpliktet til å skaffe seg postkasseskilt innen tre uker etter innflytting. Skiltene som skal brukes er med hvit bunn og svart skrift, 7,8x3,2cm.

Hvis nytt skilt ikke er på plass innen tre uker bestiller styret skiltet og beboer blir fakturert over felleskostnadene.

Andre skilttyper blir fjernet.

Postkasseskilt selges bl.a. hos posten.

<https://skilthandelen.no/products/postkasseskilt-liten>

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

6.2 Regulering av uteparkering

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:

Løkkeåsen Boligsameie leier ikke inn et parkeringsselskap

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

Møtet er hevet kl. 18.30.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Christopher Cudrio

Protokollvitne:

Rita Hanne Kristensen

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

Christopher Cudrio
Møteleder
christopher@solibo.no

08-05-2024 07:48:55 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

LØKKEÅSEN BOLIGSAMEIE 979266316 Norge

Signert med E-signere

Rita Hanne Kristensen
Protokollvitne
ritakri@online.no
+4799334555

08-05-2024 19:46:16 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 178.232.58.81

VEDTEKTER
FOR
LØKKEÅSEN BOLIGSAMEIE

org. nr. 979 266 316

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 11. mars 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 24.04.1997

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Løkkeåsen Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 27.11.1996.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 92 boligseksjoner på eiendommen gnr. 93, bnr. 59 i Bærum kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

(4) Seksjonseiere som ikke bor i seksjonen må melde sin bopeladresse til styret.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte, ved f.eks. støy, lukt eller lignende.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Endring av farger, alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning.

(6) Innvendige endringer i seksjonene som medfører inngripen i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjenning.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates. Seksjonseier er også pliktig til å sørge for forsvarlig vedlikehold av slike installasjoner.

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiets parkeringsplasser er organisert som fellesareal. Sameiet disponerer parkeringsplasser i garasjekjeller samt parkeringsplasser utendørs.

4-2 Rettslig disposisjonsrett over parkeringsplasser i garasjekjeller

(1) Alle seksjonene har midlertidig enerett til en parkeringsplass hver i garasjekjeller. Det følger også en bod til hver parkeringsplass som seksjonene har midlertidig enerett til.

(2) Det fremgår av egen tegning hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjoner. Tegning følger som vedlegg til vedtektene. Ajourhold av liste anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører. Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret.

(3) Midlertidig enerett gjelder i 30 år fra 1.1.2018. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon etter 30 år.

(4) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Rettslig disposisjonsrett over ekstra parkeringsplasser i garasjekjeller og utendørs

(1) Plassene som det ikke er tildelt midlertidig enerett til, disponeres av sameiet i fellesskap.

(2) Seksjonseiere kan leie ekstra parkeringsplass av sameiet/styret. De som leier ekstra parkeringsplass kan bli pålagt å betale et gebyr for leie. Beløpet fastsettes av styret. Det er ikke lov å fremleie ekstra parkeringsplass.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Det er installert infrastruktur til elbillading i garasjen. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Bestilling av ladestasjon skal gå gjennom styret.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

4-6 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratre. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- e) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- f) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler for Løkkeåsen Boligsameie

Ajourført høsten 2004

Vedtatt: Sameiermøtet 1.mars 2005
Revidert på sameiermøte 2.mars 2009
Revidert på sameiermøte 15. mars 2010
Revidert på sameiermøte 20. mars 2012
Revidert på årsmøte 11. mars 2019
Revidert på årsmøte 10.05.2023
Revidert på årsmøte 06.05.2024

1. Generelt

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

Meldinger fra styret til beboerne vedrørende husorden er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.

Vaktmesteren har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på boligsameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

Beskjeder til vaktmesteren legges i postkasse merket vaktmester.

Henvendelser til styret eller til forretningsfører skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser mellom beboere i sameiet bør imidlertid først søkes ordnet internt mellom de involverte.

2. Kjøring og parkering

All kjøring i garasjene må skje med stor aktsomhet. Det skal benyttes lys, og farten skal ikke overstige 15 km/t av hensyn til barn og voksnes sikkerhet. Merkede fartsgrenser i nærområdet skal overholdes.

Gjesteparkeringsplassene er ute. Det er ikke tillatt for uvedkommende å benytte garasje plassene i garasjeanleggene i U1 og U2. Beboerne bes hensette bilene på egne garasjeplasser og ikke benytte gjesteparkeringsplassene ute.

For de av beboerne som har 2 eller flere biler skal en av bilene parkeres på egen parkeringsplass i U1/U2 når bilen ikke er i bruk.

Beboere/sameiere/leietager har ikke lov til å leie ut egne parkeringsplasser eller boder til personer som ikke bor i sameiet.

Det er heller ikke tillatt å leke i garasjeanleggene.

Parkering foran garasjeporten ved blokkens hovedinngang er ikke tillatt. Ved inn- og utflytting samt vareleveranser må det være fri tilgang til porten, og den må ikke blokkeres (Brann-, Sykebil etc.).

Garasjeplassene skal ikke benyttes til oppbevaring av søppel, skrot etc.

Sykler skal plasseres på anviste plasser i U1 eller i bod i tilknytning til egen garasjeplass.

Styret kan for eiers regning og risiko beordre borttauing av bil som er feilparkert på reservert område.

I sameiets garasjeanlegg (U1) og (U2) samt på besøksparkeringen, er det ikke tillatt med arbeid på kjøretøy, som, for eksempel hjulskift karosseriarbeid, lakkering, polering, reparasjoner, mekaniske vedlikehold, oljeskift m. v.

Arbeid med biler i garasjeanlegget kan skade garasjegulvene, andre biler kan ta skade. Brannforskriftene kan også komme til anvendelse.

Alle biler som står parkert inne eller ute må være i forskriftsmessig og kjørbar stand.

3. Avfall

Husholdningsavfall må pakkes godt inn i plastposer. Posene knyttes igjen for å hindre lukt og tilgrising av avfallskassene og avfallsboden. Husholdningsavfall kastes i kassene merket Transportsentralen Asker og Bærum i utvendig søppelbod.

Det må ikke kastes brennende, lett antennelig eller lett knuselig avfall i kassene.

Søppelet skal fordeles i alle kassene.

Egen container (merket Norsk Gjenvinning) benyttes til papir og papp. Kartonger må slås sammen eller deles opp før de legges i containeren.

Alt som ikke er husholdningsavfall eller papir må beboerne selv kjøre bort.

I klosettene må det ikke kastes annet papir enn klosettpapir.

4. Husdyr

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunden må skje under kontroll. Alle hunder skal holdes i bånd på sameiets område som også omfatter lekeplasser, gangveier og garasjer og må ikke luftes her. Hundeekskrementer skal umiddelbart fjernes.

Katter skal holdes innendørs og ikke gå løse.

Det er ikke tillatt å holde dyr i egne bur, kasser eller lignende på terrassene. Dette fordi det skaper sjenerende lukt overfor andre beboere og på grunn av rotteplager i sameiet.

5. Ro og orden

Beboerne pliker å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Fra klokken 23:00 til klokken 06:00 må beboerne være særlig hensynsfulle, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på terrassene svært lett kan virke forstyrrende for nabolaget.

Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Bruk av kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt. Det skal benyttes gassgrill eller elektrisk grill, og det anbefales å legge aluminiumsfolie i grillen ved grilling.

Boremaskiner og annet støyende verktøy kan ikke brukes i leilighetene etter kl 20:00 på hverdager, og etter klokken 18:00 på lørdager. På søndager kan slikt verktøy kun benyttes mellom klokken 13:00 – 18:00.

Ved situasjoner (oppussing, flytting, selskapeligheter med mer) der en vet om at virksomheten vil medføre støy som kan virke sjenerende for naboene, oppfordres det til at naboene orienteres om dette. Det er lettere å akseptere støy eller annen forstyrrende virksomhet dersom en er forberedt på det.

Musikk- og sangundervisning tillates kun etter skriftelig avtale med styret.

Beboerne plikter å holde hovedinngangsdøren lukket og låst til enhver tid. Uvedkommende må ikke slippes inn.

Det er røyking forbudt i inngangspartiet, heis og garasjeanleggene.

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre deler av sameiets ytre anlegg.

6. Balustrader og terrasser

Det er ikke tillatt å plassere søppelposer eller annet avfall på balustraden utenfor egen inngangsdør. Det er heller ikke tillatt å plassere søppelposer eller annet avfall som for eksempel bleieposer på terrassene eller i blomsterkassen. Hvis man ikke har anledning til å gå ned i søppelboden med søppelet/avfallet, kan det settes i boden med døren lukket - dog ikke ut over 1 døgn. Avvik vil bli påtalt

På balustradene er det kun tillatt å sette fra seg barnevogn og rullator.

Teppebanking på terrassene er ikke tillatt.

Tørking av tøy på terrassene må skje uten at det er til sjenanse for naboene. Det må fortrinnsvis benyttes tørkestativ i rekkverkshøyde.

Det er heller ikke tillatt å henge tøy til tørk eller lufting på noen av rekkverkene.

Småfugl og duer må ikke mates verken fra fuglebrett eller på annen måte fra terrasser eller balustrader.

Blomsterkasser skal plasseres på terrasse- og balustraderekkeværkets innside.

Det medfører stor fare for beboerne i 1ste. etasje når ting kastes eller faller ned fra balustrader/terrasser fra leilighetene over. Slike forhold vil bli påtalt og eventuelt anmeldt.

Leking på balustradene er ikke tillatt.

7. Spesielle bygningstekniske bestemmelser

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende som for eksempel maling, radio- og fjernsynsantenn, skilt eller andre utvendige faste innretninger.

Markiser:

Leverandør:	Hilmar Hammerhei AS	Tlf.nr.: 67 13 14 16
Farger:	H650 (gul-grå)	

Farger på beis og betongmaling som er benyttet:

Trepanel:	Flügger Wood Tex dekkbeis 280 Caravan (vannbasert)
Utvendig betong:	Flügger farge 5365

Levegger:

Det er tillatt å sette opp levegg i klar plast på baksiden av terrasserekkverket. Hvis dette er aktuelt kontakt styret.

Endeleilighetene kan sette opp levegg i klar plast for enden av terrassen på innsiden av søylen. Hvis dette er aktuelt kontakt styret.

Diverse:

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Det er ikke tillatt å leke i inngangspartier eller i heisen.

Ved inn- og utflytting, vareleveranser etc. må ikke heisen blokkeres. Møbler, kasser o.l. må flyttes inn og ut av heisen for deretter å fraktes videre. HUSK! Vi har bare en heis og blokken bebos av mange eldre som er helt avhengig av heisen for å komme opp og ned til sine leiligheter.

Filteret i kjøkkenviften og sluket på badet må gjøres rent jevnlig.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. For montering av gjenstander i tak eller på vegger må de retningslinjer som Selvaagbygg har gitt følges.

Ved brudd på gitte bestemmelser kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Hvis sameier skal fornye bad eller kjøkkenbenker med maskiner skal styret informeres av beboer i forkant. Dette kan være montering av dusjkabinett, flislegging m.v.

Styret skal godkjenne håndverker før arbeidene startes. Hvis ikke dett er gjort og det skal oppstå feil (vannlekkasjer m.v.), samt problemer med varmt/kaldvann i egen leilighet samt til andre leiligheter, skal beboer/sameier betale for nødvendige reparasjoner.

Det er ikke lov å kopiere nøkler til hoveddøren. Denne nøkkelen skal bestilles hos styreleder. Piratnøkler er ikke ønsket i sameiet.

8. Fellesarealer

Fellesarealene er til glede for alle beboerne i sameiet. Forlat dem derfor i den stand du ønsker å finne dem. Eventuelle skader på lekeapparater meldes til styret.

9. Skader

Eier av leilighet plikter å erstatte eventuelle skader som påføres felles arealer som trappeoppganger, heiser, dører, inngangsparti, plener etc. Videre plikter også eier å dekke utgifter til nødvendig opprydding i ganger og søppelbod også når skader eller oppryddingsarbeid skyldes leietaker av en leilighet.

10. Postkasseskilt

Alle beboere som flytter inn, er forpliktet til å skaffe seg postkasseskilt innen tre uker etter innflytting. Skiltene som skal brukes er med hvit bunn og svart skrift, 7,8x3,2cm.

Hvis nytt skilt ikke er på plass innen tre uker bestiller styret skiltet og beboer blir fakturert over felleskostnadene.

Andre skilttyper blir fjernet.

Postkasseskilt selges bl.a. hos posten.

<https://skilthandelen.no/products/postkasseskilt-liten>

Takk for at dere hjelper oss til å opprettholde et godt bomiljø!



Dato: 26.01.2007 Arkivkode: GBR-83/59, N-531 Bilag nr: ArkivsakID: 06/577 J.post ID: 07/5250

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	26.01.2007	200/07

SKYTTERDALEN 7 - BLOKK - FERDIGATTEST

FERDIGATTEST

for tiltak behandlet etter plan- og bygningslovens § 93, jf. § 99
Approbasjon gitt før lovendring av 28.06.1996

Det vises til midlertidig brukstillatelse gitt ved brev av 09.01.1997, 21.01.1997, 28.01.1997, 29.01.1997, 11.02.1997, 17.02.1997, 25.02.1997, 27.02.1997, 06.03.1997, 12.03.1997 og 21.03.1997 på betingelse av at en del nærmere spesifiserte mangler ble rettet.

Kommunen har nå mottatt bekreftelse fra ansvarshavende om at manglene er rettet.

Ferdigattest gis med bakgrunn i det ovennevnte.

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

Ketil Krogstad
bygningssjef

Kai Svendsen
saksbehandler



Arkivsak ID: 11/11482
J.post ID: 12/66281

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	30.05.2012	1752/12

Adresse - Tiltak: Skytterdalen 7 - fjellsikring
Gnr/Bnr: 83/59
Tiltakshaver: Statens vegvesen region øst
Ansvarlig søker: Rambøll Norge AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

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

Ansvarlig søker har i gjennomføringsplanen bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsetjingstillatelse/ ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Åse Eiterstraum
saksbehandler

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



Megleropplysninger

Gnr:	83	Bnr:	59	Fnr:		Snr:	5
Adresse:	Skytterdalen 7, 1337 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					
95/1762 og 06/577	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
11/11482	Fjellsikring	☒	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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 83, Bruksnr 59, Seksjonsnr 5	Kommune:	3201 Bærum
Adresse:		Grunnkrets:	1409 Sandvika-Valler 09
Veiadresse:	Skytterdalen 7, gatenr 1716	Valgkrets:	11 Sandvika
(fra bruksenhet)	1337 Sandvika	Kirkesogn:	1060501 Helgerud
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	27.11.1996	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	72/6 704
Arealkilde:				Areal felles tomt:	15 673,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024	Mottaker	3201/83/59	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3201/83/59/0/1	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/2	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/3	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/4	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/5	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/6	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/7	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/8	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/9	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/10	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/11	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/12	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/13	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/14	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/15	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/16	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/17	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/18	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/19	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/20	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/21	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/22	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/23	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/24	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/25	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/26	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/27	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/28	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/29	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/30	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/31	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/32	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/33	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/34	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/35	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/36	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/37	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/38	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/39	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/40	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/41	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/42	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/43	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/44	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/45	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/46	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/47	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/48	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/49	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/50	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/51	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/52	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/53	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/54	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/55	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/56	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/57	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/58	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/59	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/60	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/61	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/62	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/63	0,0
		Mottaker	3201/83/59/0/64	0,0

			Mottaker	3201/83/59/0/65	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/66	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/67	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/68	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/69	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/70	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/71	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/72	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/73	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/74	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/75	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/76	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/77	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/78	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/79	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/80	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/81	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/82	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/83	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/84	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/85	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/86	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/87	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/88	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/89	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/90	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/91	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/92	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3201/83/59	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/1	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/2	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/3	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/4	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/5	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/6	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/7	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/8	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/9	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/10	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/11	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/12	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/13	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/14	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/15	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/16	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/17	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/18	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/19	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/20	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/21	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/22	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/23	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/24	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/25	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/26	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/27	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/28	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/29	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/30	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/31	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/32	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/33	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/34	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/35	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/36	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/37	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/38	0,0

Mottaker	3201/83/59/0/39	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/40	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/41	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/42	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/43	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/44	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/45	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/46	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/47	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/48	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/49	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/50	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/51	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/52	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/53	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/54	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/55	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/56	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/57	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/58	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/59	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/60	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/61	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/62	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/63	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/64	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/65	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/66	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/67	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/68	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/69	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/70	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/71	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/72	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/73	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/74	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/75	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/76	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/77	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/78	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/79	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/80	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/81	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/82	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/83	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/84	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/85	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/86	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/87	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/88	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/89	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/90	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/91	0,0
Mottaker	3201/83/59/0/92	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skytterdalen 7	H0105	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	10 025,0	Igangset.till.:	23.01.1996
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	10 025,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt i bruk (GAB):	09.01.1997
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	92
Bygningsnr:	18573172			Antall etasjer:	12

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	10		794,0		794,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

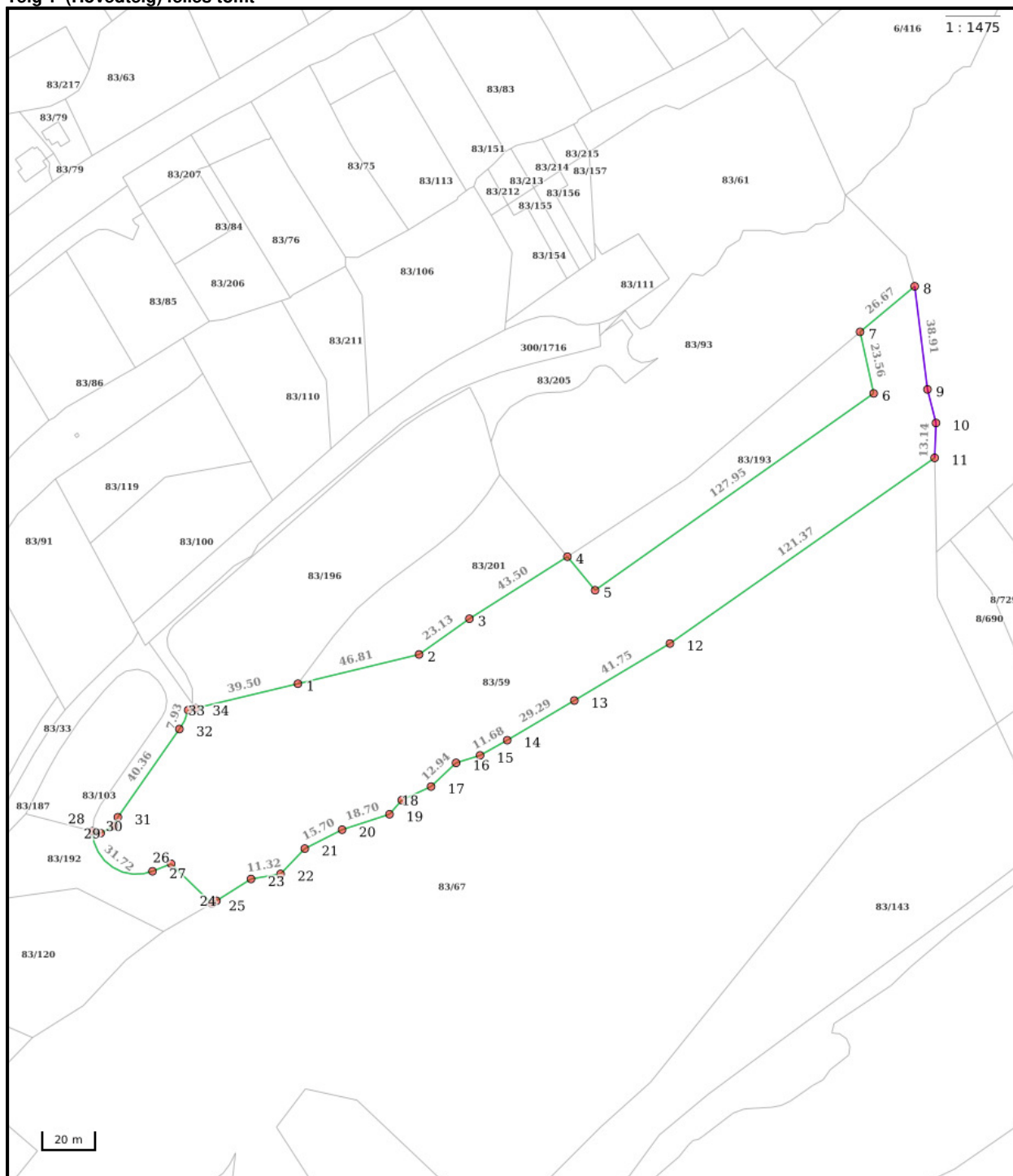
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|---------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdelers |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| se ambita.com/sefrak for fargeforklaring |

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 15 673,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 865,01	585 293,90	46,81m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 640 880,03	585 338,23	23,13m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 640 895,08	585 355,80	43,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 640 921,62	585 390,26	16,38m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 640 910,01	585 401,82	127,95m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 640 993,05	585 499,16	23,56m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 641 015,52	585 492,09	26,67m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 641 034,41	585 510,91	38,91m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 640 996,38	585 519,15	12,99m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 640 984,14	585 523,49	13,14m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 640 971,02	585 524,22	121,37m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 640 892,68	585 431,52	41,75m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 640 868,15	585 397,74	29,29m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 640 850,97	585 374,02	11,68m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 640 844,36	585 364,39	9,42m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 640 840,80	585 355,67	12,94m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 640 831,09	585 347,11	12,07m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 640 825,02	585 336,68	6,98m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 640 819,38	585 332,57	18,70m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 640 811,96	585 315,41	15,70m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 640 803,61	585 302,12	13,13m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 640 793,36	585 293,92	11,32m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 640 790,40	585 282,99	15,29m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 640 781,13	585 270,83	2,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 640 779,98	585 269,19	21,28m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 640 793,37	585 252,65	7,51m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 640 790,01	585 245,93	31,72m	Terrengmålt	13	16,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 640 802,92	585 222,15	3,09m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 640 802,42	585 225,20	5,86m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 640 805,64	585 230,10	3,53m	Terrengmålt	13	8,51	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 640 808,98	585 231,17	40,36m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 640 844,02	585 251,20	7,93m	Terrengmålt	13	-18,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 640 851,44	585 253,82	2,82m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 640 852,34	585 256,49	39,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 28.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	83	Bruksnr.	59	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Skytterdalen 7, 1337 SANDVIKA								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommunedelplaner
- ✓ Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	Delareal 7 615 m ² Arealbruk Park,Nåværende
	Delareal 8 058 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 8 541 m ² KPAngittHensyn Hensyn landskap KPHensynsonenavn H550

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 8 058 m ² Arealbruk Boligområde, Nåværende
	Delareal 7 615 m ² Arealbruk Park/turvei, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1981002 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1981002)
Navn	SKYTTERDALEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	19.04.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8913/1981002.pdf
Delarealer	Delareal 7 615 m ² Formål Turvei Feltnavn F
	Delareal 242 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 7 816 m ² Formål Blokkbebyggelse Feltnavn B2

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1994030 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1994030)
Navn	SKYTTERDALEN FELT B2
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	23.05.1995



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 28.04.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	83	Bruksnr.	59	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Skytterdalen 7, 1337 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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 28.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	83	Bruksnr.	59	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Skytterdalen 7, 1337 SANDVIKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	342 078,74 kr
Renovasjon	359 210,53 kr
Vann	276 294,31 kr
Sum	977 583,58 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	92 stk	4 845,44 kr	1/1	0 %	445 780,26 kr	111 445,05 kr
Vann etter areal	7017 m2	45,26 kr	1/1	0 %	317 606,95 kr	79 401,75 kr
Avløp etter areal	7017 m2	52,90 kr	1/1	0 %	371 199,30 kr	92 799,82 kr
				Sum	1 134 586,51 kr	283 646,62 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 28.04.2025

Feiling, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	83	Bruksnr.	59	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Skytterdalen 7, 1337 SANDVIKA								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendom	3201 83/59		
Utskriftsdato	28.04.2025	Antall datasett	6

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

1 Berørte datasett

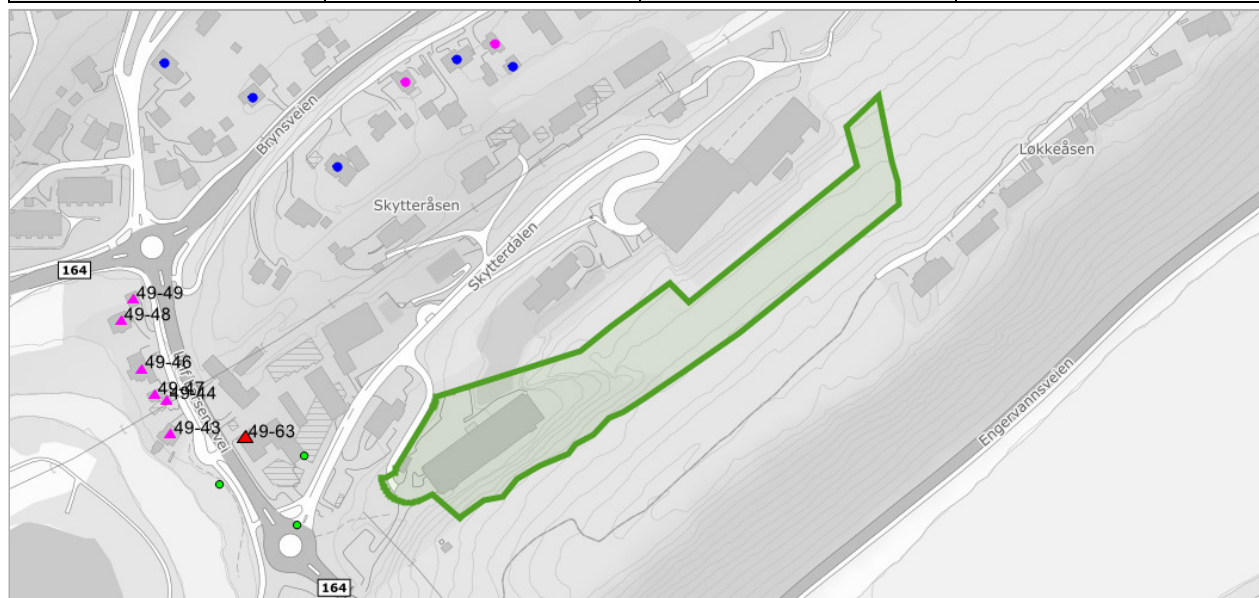
❶ Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltninner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	04.12.2024
-------	---------------	---------	------------



Tegnforklaring

<i>Kulturminne 1920 - 1940</i>	Kulturminne 1920 - 1940
•	Kulturminne 1920 - 1940
•	Kulturminne 1920 - 1940
<i>Registrert kulturminne</i>	Fjernet/Brent/Ruin
•	Registrert kulturminne
Abc	Registrert kulturminne
Abc	Vernet kulturminne (§PBL)

Kulturminne

Navn	Beskrivelse	Eiendom	Betegnelse	Datering	Informasjon	Vernet etter lov	Vernetype
-	-	LØKKEÅSEN STEINBRUDD	-	-	-	-	-

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

21.	Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8).....	20
22.	Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8).....	21
23.	Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1)	21
24.	Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)	21
25.	Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)	22
26.	Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)	23
27.	Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4).....	24
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL.....		24
28.	Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5).....	24
29.	Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10).....	26
30.	Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10)	26
31.	Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10).....	26
32.	Næringsbebyggelse (pbl § 11-10).....	26
33.	Landbruks-, natur- og 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 sekundærlilighet 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/høyt 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 næringsseiendom, 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 sykkel forbindelser og varierte aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

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

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

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

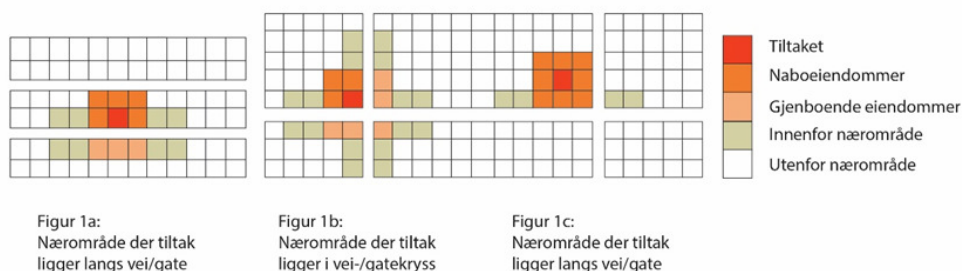
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging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

7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

7.4.3. Småhusområder

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



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

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

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

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

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

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

7.5.Uteoppholdsarealer for bolig

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

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

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

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

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

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

➤ **Barnehager:**

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

➤ **Skoler:**

- Uteareal 18-24 m² per elev

Innenfor senterområder og 10 min gange fra kollektivknutepunktet kan kravene til størrelse på uteoppholdsareal reduseres. Det vil da stilles særlig høye krav til kvalitet og 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 støytsatt, ligge i kaldluftsoner, eller i områder med luftforurensning og ha gode solforhold

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

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

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

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

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

14.1. Strand og kystsone

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

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

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

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

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

14.2 Kyststi

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

Mobilitet og parkering

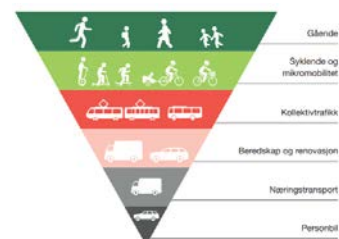
15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

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

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

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

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



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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

- 17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

- grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.
- 17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.
- 17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- 17.5. Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 parkeringsplasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for flytningshemmede.
- 17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.
- 17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:
- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak
 - Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.
- 17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
 - Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.
- 17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- 17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, 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.
 - Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder.
 - Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser
- 21.2. I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:
- Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
 - Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.
 - Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.
- 21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebaserte løsninger.
- 21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

- 26.1. Areal til avfall skal sikres på egen grunn og ved alle planforslag skal det foreligge en kartskisse og en beskrivelse av renovasjonsløsningen.
- 26.2. Planforslag og søknader om boligbygging > 30 boenheter og boligtetthet > 3 boliger/da skal ha en renovasjonsordning basert på nedgravd løsning.
- 26.3. Ved større utbyggingsområder > 300 boenheter skal stasjonært avfallssug vurderes, herunder evt. tilknytning til eksisterende nærliggende avfallssug
- 26.4. Renovasjonsløsningen skal være i 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 (opsamlingsplass, avfallshus, nedgravd container) skal være opparbeidet og ferdigstilt før området kan tas i bruk.

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

Retningslinjer:

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

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

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

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

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

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

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

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

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

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

28.2.4. Høyder

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

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

28.2.5. Adkomst

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

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

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

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

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

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

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

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

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

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. Næringsparker

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

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

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

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

32.2. Næringsbebyggelse

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

Retningslinjer:

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

33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.

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

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

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

Retningslinjer:

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

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

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.

35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

Retningslinjer:

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

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

37.1. Generelle retningslinjer

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

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

38.1. Generelle retningslinjer

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

39. Hensynssoner 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. bestemmelsenes punkt 14.2.*

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

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

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

- 41.1. Innenfor området angitt som flomsone (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til 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 forurensert 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.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SKYTTERDALEN

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealutnyttelsen skje som vist på planen.
For planområdet gjelder disse bestemmelsene ved siden av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum kommune.

2. BYGGEOMRÅDENE

2.1 Før byggetillatelse gis for områdene B1 og B2 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan i målestokk 1:1000.

Bebyggelsesplan skal fastlegges:

A. Bebyggelsens høyde og plassering, etasjenivå, gesimshøyder og fasadeliv.

B. Materialbruk

C. Koteangivelse av innvendige og utvendige trafikkarealer, herunder gangarealer, trapper og heiser.

D. Hovedtrekkene i bruken av utearealene, møblering og beplantning. Løsninger for vegetasjon og beplantning over underjordiske anlegg skal beskrives. Sammen med bebyggelsesplanen skal det foreligge særskilt plan for utendørsanleggene i målestokk 1:500 (jfr. vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3).

E. Parkering for feltene B1 og B2 skal skje under bebyggelsen.

Parkeringsdekningen skal være i henhold til kommunens vedtatte normer.

2.1.1 Før bebyggelse på gnr. 83 bnr. 91 innenfor felt K tas i bruk for undervisning, må utearealer på gnr. 83 bnr. 100, felt B4 være opparbeidet i henhold til utomhusplan, dokument 4000184 og eksisterende avkjørsel til varelevering på gnr. 83 bnr. 91 være stengt.

2.2 BOLIGOMRÅDENE B3 OG B4

Bebyggelsen skal være frittliggende småhus i inntil 2 etasjer. Bygningene skal tilpasses terreng og områdets karakter. Tillatt bebyggd areal skal ikke overskride 20% av netto tomt.

Eiendommen gnr. 83 bnr. 100 kan benyttes som uteområde for undervisning etablert i eksisterende bygg på gnr. 83 bnr. 91, felt K.

2.3 ALMENNUTTIG FORMÅL A

Området kan brukes til forsamlingshus. Ved utvidelse og nybygg skal det tilstrebes parkeringsdekning på 0,3 plass pr. sitteplass.

2.4 OFFENTLIG FORMÅL O

I området skal oppføres barnehage med tilhørende lekeareal og parkeringsareal. Det skal settes opp gjerde mot området for bevaring av vegetasjon.

2.5 KONTOR/INDUSTRI K

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

Besøksadresse:
Kommunegården
Arnold Haukelands
plass 10

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

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

Skytterdalen 6 og Sandvika trafostasjon kan ikke utbygges ytterligere. Skytterdalen 4 kan bebygges med 1000 m2 bruksareal under forutsetning av tilstrekkelig parkeringsareal og uteareal. Maks. 3 etasjer.

** På gnr. 83 bnr. 103, Skytterdalen 5, kan det tillates etablert 4 hybler på til sammen maksimalt 100 m2 BRA. Parkering og uteoppholdsarealer skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende normer for Bærum kommune.*

I eksisterende bebyggelse på gnr. 83 bnr. 91, Skytterdalen 6, kan det tillates undervisning. Det skal avsettes maksimalt 0,3 parkeringsplasser for bil pr. årsverk.

2.6 TRAFIKKOMRÅDER

Nye atkomstveier må være bygget, og avkjørsler som skal stenges være stengt før nye boliger er ferdig oppført.

3. FRIOMRÅDER

3.1 TURVEI

Det skal anlegges turvei gjennom området. Terrenget i denne delen av dalbunnen tillates hevet til kote 23 og opparbeides parkmessig.

3.2 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares. Der naturlig markdekke er fjernet eller skadet som følge av steinbruddene eller utbygging, skal området istandsettes.

BÆRUM KOMMUNE

PlanID: 200401

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR SANDVIKA (Alternativ 6)

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

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

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

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

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

§1.1 Plankrav

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

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

Tillatt bruksareal (BRA) ikke overstiger 400 m².

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

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

§ 2.1 Rekkefølgebestemmelser

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

§ 2.2 Miljøforhold og samfunnssikkerhet

Naturskader

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

Retningslinjer

Det skal utarbeides miljøoppfølgingsprogram for alle utbyggingsprosjekter større enn 400m².

Ny utbygging skal ikke føre til at sårbare dyre- og plantearter går tapt.

Det er ikke ønskelig med friluftaktiviteter (båttrafikk eller arrangement som berører vannstrengen) i Sandviksvassdraget i perioden da fisken vandrer opp for å gyte i september og oktober.

Hele planområdet er innenfor konsesjonsområdet til Bærum Fjernvarme og ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmenettet.

§ 2.3 Estetiske retningslinjer

Sandvika skal ha et opplevelsesrikt, urbant bymiljø basert på samspill mellom viktige kulturmiljøer og god samtidsarkitektur. Ny utbygging skal bidra til god kontakt mellom bygningsmiljøet og naturmiljøet. Nye byggeområder kan ha ulikt preg, men skal enkeltvis og samlet ha høy arkitektonisk kvalitet.

Ved utvikling av nye byggeområder skal den visuelle kontakten med åsene rundt Sandvika opprettholdes fra viktige betraktningsspunkter. Ny bebyggelse skal forsterke viktige 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 bevares.

All skilting og reklame skal vurderes. Skiltplan skal inngå i beskrivelse av bygningers fasader. Ved planlegging og bygging av vei og bane og andre samferdselstiltak skal byplanmessige vurderinger vektlegges. Samferdselstiltak innenfor planområdet skal tilpasses en bymessig situasjon.

Videre skal det redegjøres for hvordan tiltaket påvirker omgivelsene estetisk sett, og hvilke estetiske tilpasninger som er aktuelle.

Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

Det skal dokumenteres hvordan utbyggingsmønster og bygningsutforming sikrer et godt lokalklima, og at det brukes sunne, miljøriktige og energisparende konstruksjoner og materialer.

Arkade kan vurderes langs strøgsgater, torg og møteplasser.

Ved videre detaljplanlegging skal det dokumenteres at det er gjort vurderinger i henhold til kommunedepplanens 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 støysonen 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 støyinnivå 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 støysonen 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 (støyinnivå 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 støysonen 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	Ansatt 2)	Besøk 3)
Beverting (pr. sitteplass)	0,15	10 %	90 %
Kino, teater (pr. sitteplass)	0,2	10 %	90 %
Kirke (pr. sitteplass)	0,1	10 %	90 %
Mosjonslokale (pr. 100 m2)	1,0	10 %	90 %
Hotell (pr. rom)	0,3	30 %	70 %
Sykkelparkering	Normtall 1)	Tilgjengelighet	
Bolig: 4 rom eller 5 rom	2,5		
3 rom	1,6		
2 rom	1,3		
Hybel eller 1 rom	1,0		
Kontor: (pr. 100 m2)	1,0		
Forretning: (pr. 100 m2)	1,0	Allment tilgjengelig	
Beverting: (pr. 100 m2)	6,0	Allment tilgjengelig	
Mosjonslokal: (pr. 100 m2)	1,0	Allment tilgjengelig	
Hotell: (pr. 100 m2)	0,5		

Tabell 1 1) Minimumskrav 2) Maksimumskrav 3) Absolutt krav. m2 = BRA

For hvert av områdene H1-H4, I1-2, ES1-ES3, og S1-S3 samt S5 skal det etableres felles parkeringsanlegg under bakken. Atkomst til parkeringsanleggene skal etableres i kortest mulig avstand fra ringveien rundt Sandvika.

Med unntak av gateparkering skal nye parkeringsplasser lokaliseres under bakken.

§ 2.6 Innfartsparkering

Ved nye utbyggingsprosjekter innenfor en avstand av 200 meter fra Sandvika stasjon, skal innfartsparkering vurderes innpasset.

KAP. 3 -BYGGEOMRÅDER PBL §§ 20-4 2.ledd b og 20-6

§ 3.1 Byggeområde

Fellesbestemmelser

Utforming av bebyggelse

Bebyggelse beliggende langs strøgsgater og torg/møteplasser skal ha publikumsrettet næringsvirksomhet, som forretninger, service og bevertning på gateplan. Innganger til publikumsrettede virksomheter skal legges til strøgsgater og torg/møteplasser. Fasader vendt mot strøgsgater og torg/møteplasser skal ha en åpen karakter. På gateplan skal det ikke tillates lukkede sokkeletasjer (f. eks. høy garasjekjeller).

Vern

Ved utbygging skal det tas særlig hensyn til verneverdige kulturminner og kulturmiljøer. Nybygg skal gis en plassering og utforming som tar hensyn til områdets verneverdige struktur og bebyggelse. Ny bebyggelse skal fortrinnsvis trappes ned mot og tilpasses verneverdig bebyggelse.

Nye tiltak skal ikke redusere områdets miljø-og verneverdi, men heller fremheve disse kvalitetene. Ved utbedring og vedlikehold skal opprinnelige og eldre bygningsdeler i størst mulig grad bevares og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal ivaretas ved all utbygging innenfor planområdet. Dette innebærer at de fysiske omgivelser (bygninger, anlegg, uteområder, gangveier, rekreasjonsområder, offentlig rom og kollektivtransport) skal kunne brukes av så stor del av befolkningen som mulig. Det skal foreligge en dokumentasjon for hvordan hensynet til universell utforming er ivaretatt i forbindelse med alle planforslag, uavhengig av plantype.

§ 3.2 Annet byggeområde (områder med allsidig bybebyggelse)

Fellesbestemmelser

Uteoppholdsarealer

Minimum 50 % av uteoppholdsarealer (MUA) skal ligge på bakken.

Uteoppholdsarealer skal være egnet til lek, opphold og rekreasjon, og lokaliseres slik at de i størst mulig grad kan brukes av alle.

Uteoppholdsarealer på bakkeplan skal planlegges slik at flere aldersgrupper kan benytte seg av uterommene.

Ved utbygging til boligformål skal det opparbeides lekeplass i områdene. Krav til lekeplass fastsettes i områdeplan/ detaljplan.

Uteoppholdsarealer skal plasseres og opparbeides med sikte på best mulig utnyttelse av solforhold og lokalklima, og være skjermet mot vind. Privat areal og deler av fellesareal skal skjermes mot innsyn.

Minimum 50 % av uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys kl.15 ved jevndøgn.

Uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med boligene.

Byggehøyder

I forbindelse med detaljplanlegging skal det sikres variasjon i byggehøydene innenfor rammene gitt i bestemmelsene og i temakart for byggehøyder.

Øverste etasje mot 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 allmenntilretteleggende 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 II-12 (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 II – 12 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 II må fjernes før områdene II og 12 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 II skal være kote +38. Maksimalt 10 % av bebyggelsen innenfor området kan ha gesimshøyde og mønehøyde på kote +38.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor området 12 skal være kote + 32.

Retningslinjer for videre planlegging

Det skal lages en samlet områderegulering som minimum omfatter områdene II og 12, tilstøtende trafikkarealer samt friområdene F6 og F7. Reguleringsplanen skal også omfatte miljøtunnel under områdene II og 12 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 strøgsgater, 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 allmenntilretteleggende formål.

Det skal legges til rette for lokal handel i området. Kjøpesenter over 3000m² tillates ikke.

Uteoppfold

Minste uteoppfoldsareal 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 allmennnyttige 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

Strøgsgater

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

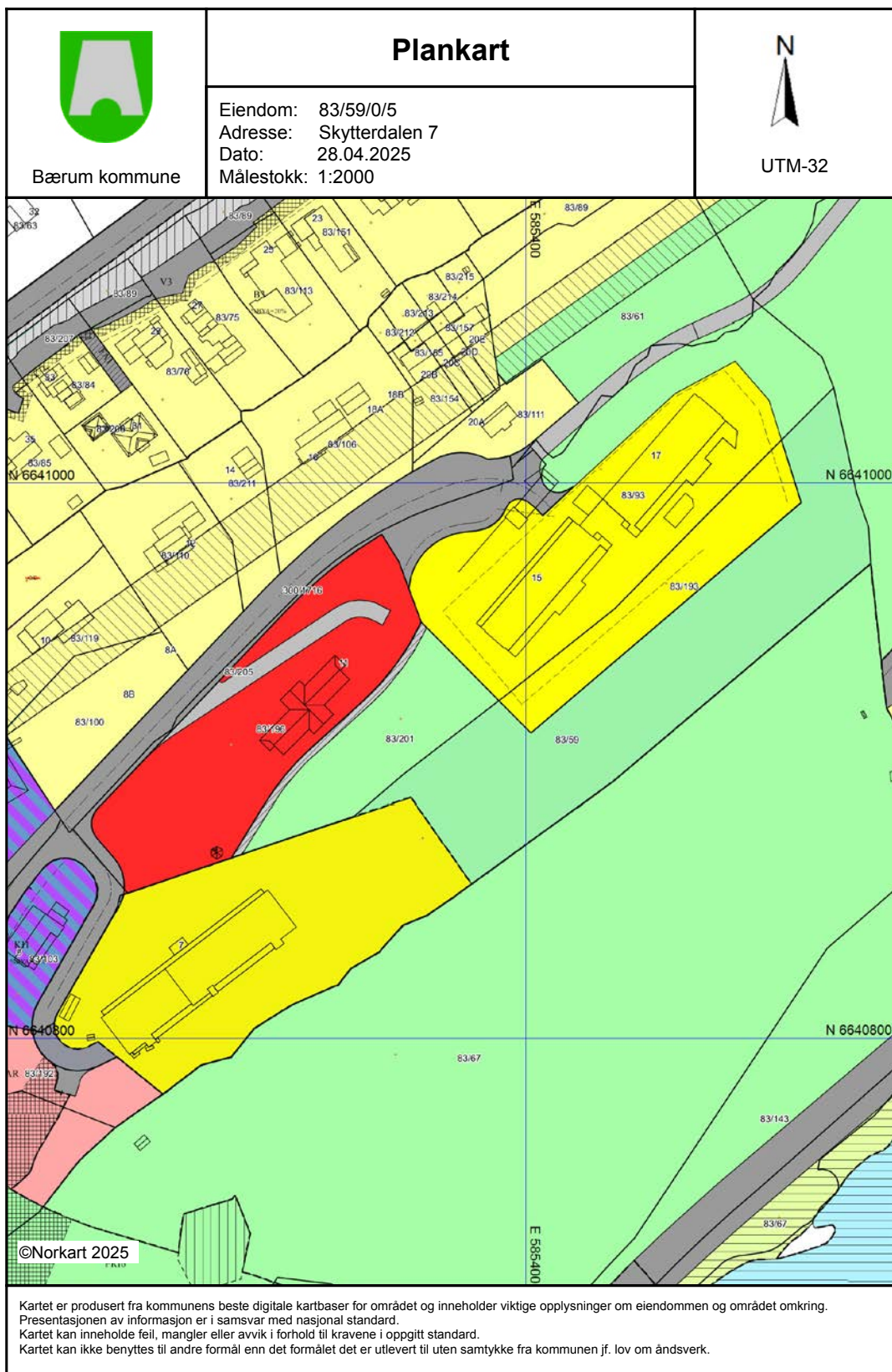
Strøgsgatene med tilstøtende arealer skal opparbeides etter plan som viser høy kvalitet i utforming, belysning, møbler og beplantning m.m.

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.

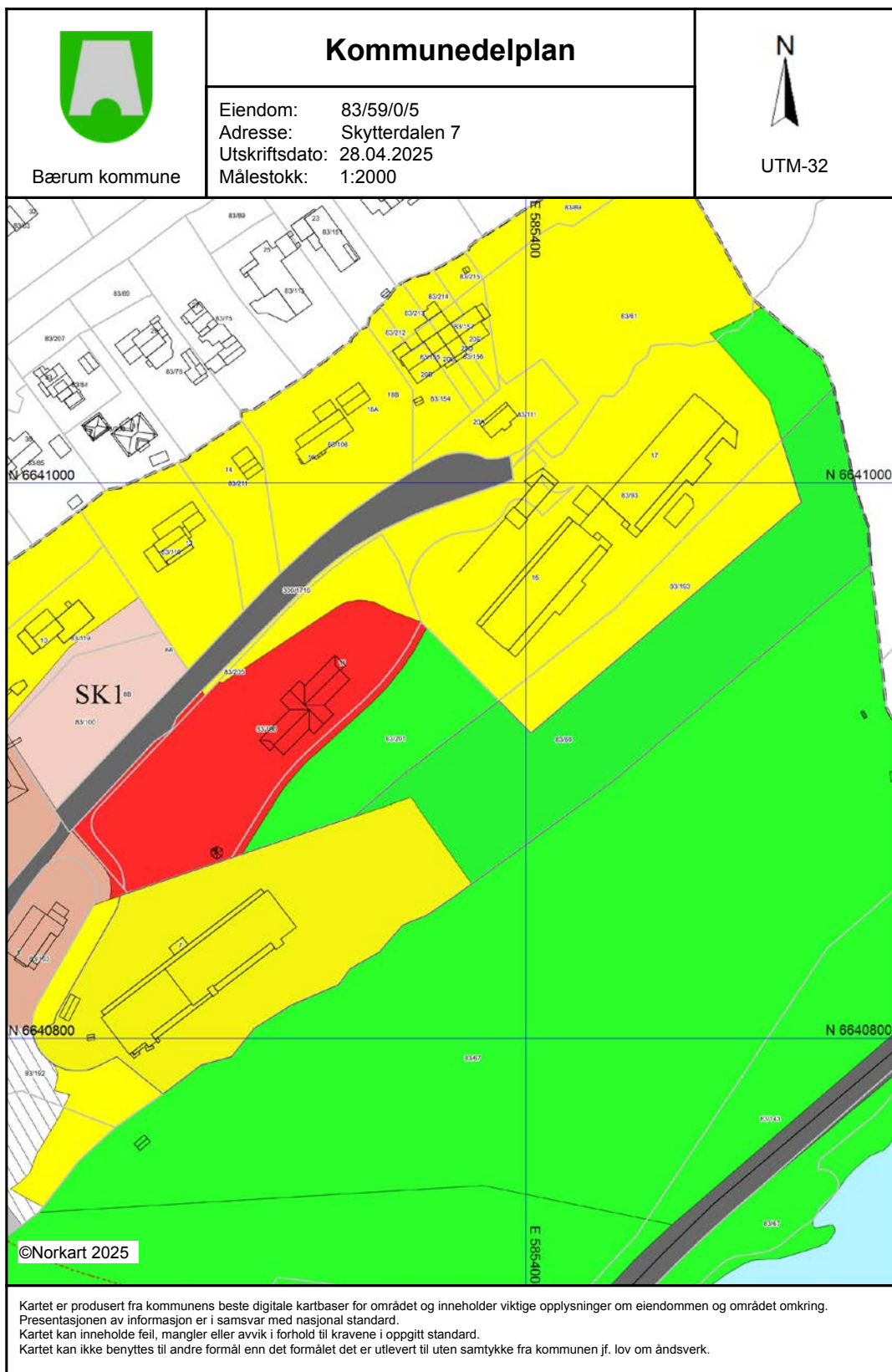
Torg og møteplasser skal være allment tilgjengelige og ha rolle som møteplass for hele eller deler av befolkningen og brukerne av Sandvika.

Torg og møteplasser skal opparbeides etter plan som viser høy kvalitet i utforming, gatebelegg, belysning, møbler og beplantning m.m.



Tegnforklaring

Matrikkelkart			
	Grunneiendom		Formålsgrense
	Seksjon		Regulert tomtegrense
	Hjelpelinje fiktiv		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Grense <= 10 cm		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Grense <= 30 cm		Byggegrense
	Grense < 200 cm		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Grense < 500 cm		Regulert senterlinje
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)			Frisiktslinje
	Frittliggende småhusbebyggelse		Regulert støttemur
	Blokkbebyggelse		Avkjørsel
	Offentlig barnehage	Abc	Påskrift feltnavn
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)		Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Kjøreveg	Abc	Påskrift utnytting
	Annen veggrunn	Abc	Påskrift kotehøyde
	Gang-/sykkelveg		
	Jernbane		
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)			
	Park		
	Turveg		
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)			
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)		
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)			
	Vann- og avløpsanlegg		
	Øvingsområde med tilhørende anlegg for for		
	Naturvernområde (på land)		
	Naturvernområde i sjø og vassdrag		
	Bevaring av bygninger		
	Bevaring av anlegg		
	Bevaring av landskap og vegetasjon		
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)			
	Felles avkjørsel		
	Felles gangareal		
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)			
	Kontor/Industri		
	Midlertidig trafikkområde		
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)			
	Grense for bevaringsområde		
	Grense for rekkefølgeområde		
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)			
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		
	Tjenesteyting		
	Forretning/kontor/tjenesteyting		
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn			
	Veg		
	Kjøreveg		
	Annen veggrunn - grøntareal		
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)			
	Naturområde		
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)			
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper		
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 2)			
	Bestemmelseområde		
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE			
	Angitthensyngrense		
	Bestemmelsegrense		
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Faresonegrense		



Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

-  Boligområde - nåværende
-  Offentlige bygninger - nåværende
-  Park/turveg - nåværende
-  Annet byggeområde - nåværende
-  Annet byggeområde - framtidig

Kommuneplan-Områder som er båndlagt ei

-  Båndlegging for forsvar - nåværende

Kommuneplan-Områder for særskilt bruk ei

-  Vannareal for alment friluftsliv

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjoner

-  Vegareal - nåværende
-  Vegareal - framtidig

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Hovedveg tunnel - framtidig
-  Kommune(del)plan - påskrift



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 N)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 N)

-  Naturområde - nåværende
-  Turdrag - nåværende
-  Park - nåværende

Kommuneplan-Forsvaret (PBL2008 §11-7 N)

-  Forsvaret - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-7 N)

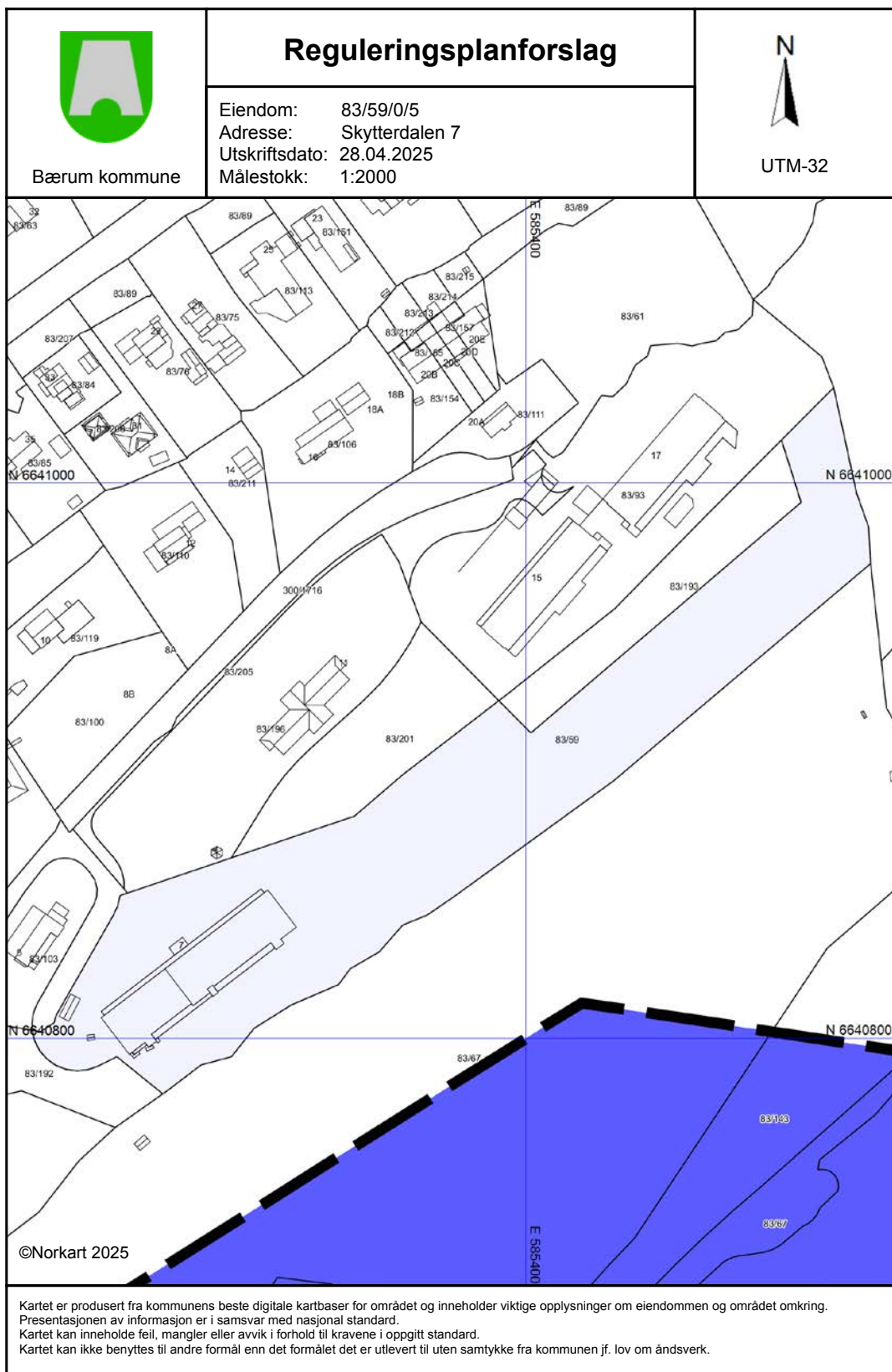
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensynsoner - Hensyn landskap
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-7 N)

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

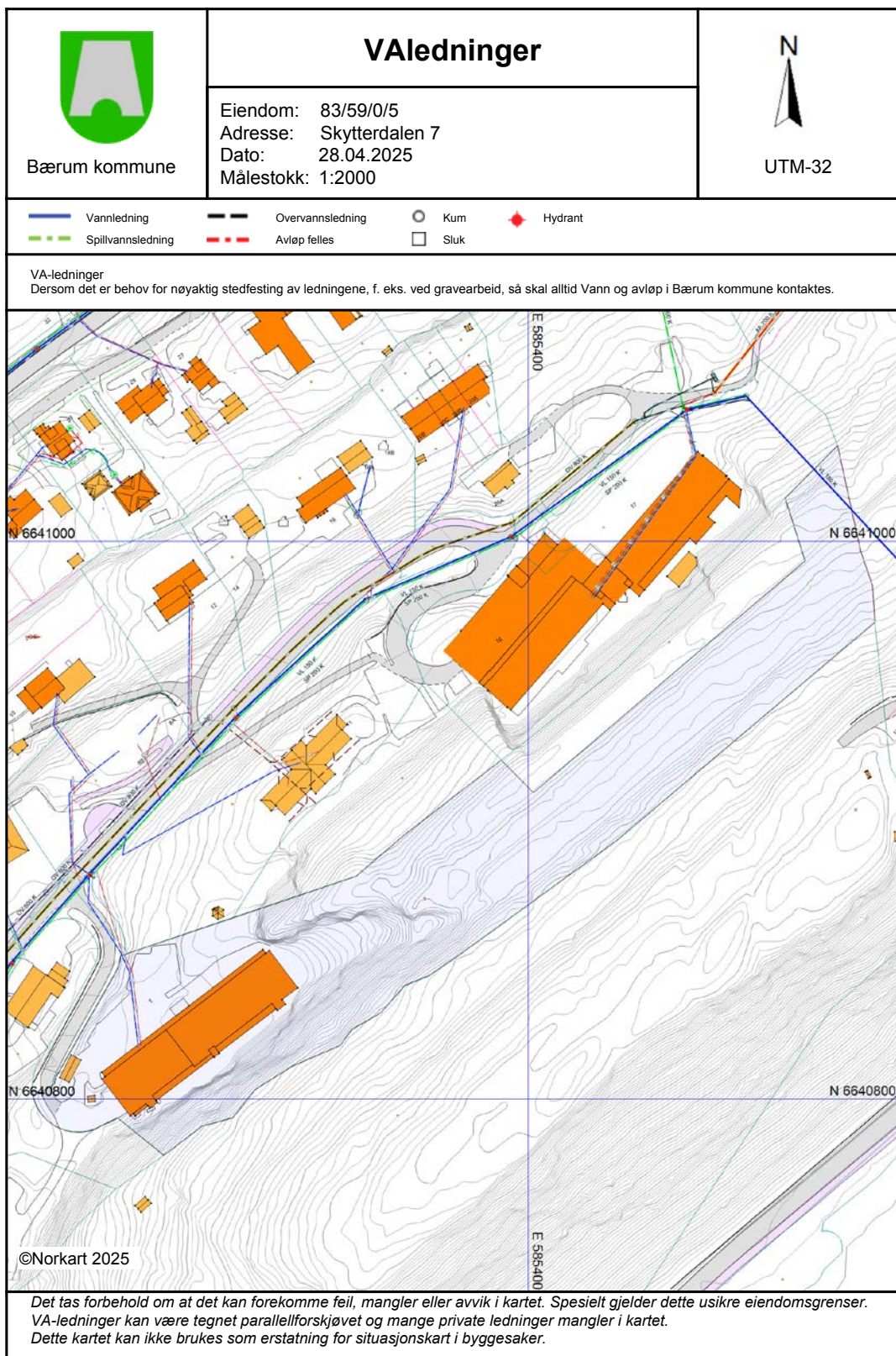
-  Planområde
-  Grænse for arealformål
-  Hovedveg tunnel - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Sporveg tunnel - fremtidig
-  Kollektivtrase - nåværende



Tegnforklaring

Reguleringsplan grænse

 Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)





Bærum kommune

Utskriftsdato: 28.04.2025

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	83	Bruksnr.	59	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse:	Skytterdalen 7, 1337 SANDVIKA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

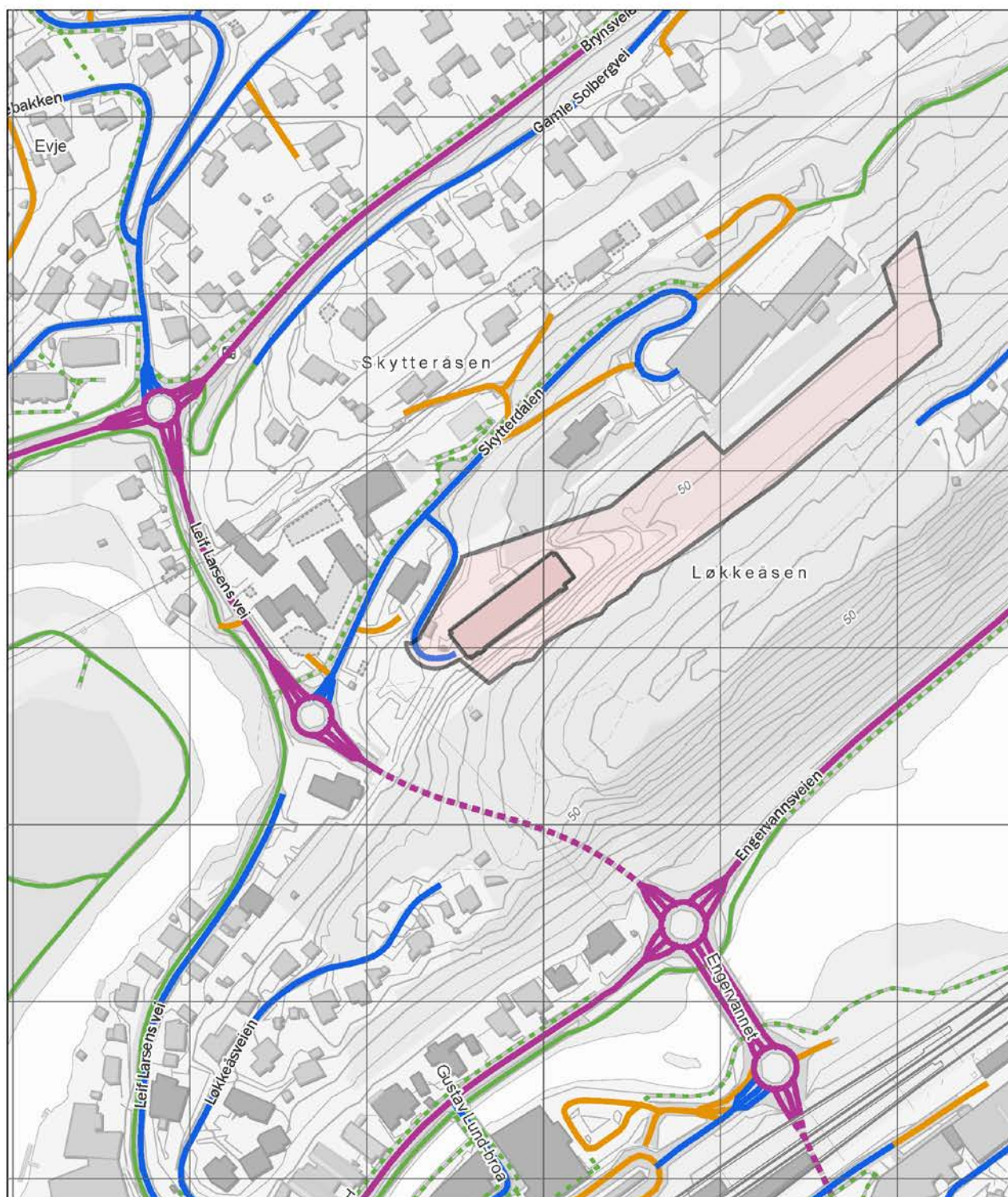
Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Løkkeåsen Boligsameie	☒

Kommentarer

Sameiet har samlet restanse per 31.03.2025. Ta kontakt med sameiet for oversikt over seksjon 5

FORBEHOLD VED UTOFLERING 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.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengellås, 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til 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 oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Skytterdalen 7
1337 SANDVIKA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Håkon Dybvad

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre