



Æ

Bjørnebærstien 13

1348 Rykkinn • Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Andreas Bock

EIENDOMSMEGLER

46 54 55 57

abo@eie.no

EIE Sandvika

finne ditt nye hjem

E



Mona Zomlot

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

41 26 49 76

mzo@eie.no

EIE Sandvika

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	78
Kort om oss	259

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Bjørnebærstien 13, 1348 Rykkinn, Etasje: 2

MATRIKKEL

Gnr. 93 Bnr. 362 Snr. 91 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREAL

Primærrom: 92 kvm, Bruksareal: 92 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Arealene er hentet fra tilstandsrapport. Areal og rom er angitt og definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent fra bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1971

TOMT

Eiet tomt 10301 kvm

PRISANTYDNING

4 690 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Kristian M Haraldseth Takstdato: 13.09.23

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 125 005,- pr.

Andel fellesformue: kr. 30 708,- pr.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 4 690 000,- (Prisantydning)

kr 125 005,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 815 005,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 120 370,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 815 005,-))

kr 121 570,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 936 575,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 945 825,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 5 927,- pr. mnd.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene

EIER

Imtiaz Begum Kiyani Usman Raja

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til en Pen og innholdsrik 4-roms leilighet presentert av Andreas Bock ved EIE eiendomsmegling

Leiligheten har god intern beliggenhet i et barnevennlig område på Rykkinn. Det er kort vei til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, butikker, idrettsanlegg m.m.

Fremstående kvaliteter:

- Pen og romslig 4-roms leilighet
- Lys og luftig
- Balkong med hyggelig utsyn
- Garasje*
- Easy living
- Svært gode turmuligheter
- Nær Rykkinn Senter med butikker/servicetilbud
- Kort vei til offentlig kommunikasjon
- Nær Sandvika by med alt av fasiliteter og knutepunkt for kollektivtransport
- Hyggelig nabomiljø
- Gode solforhold
- Koselige fellesområder
- Lave felleskostnader
- Bod/lagringsmuligheter
- Nær buss, skole, barnehager, butikker m.m
- Idylliske og naturskjønne Rykkinn
- Godt med gjesteparkeringsplasser
- Veldrevet og solid sameie

Leiligheten ligger fint til i byggets 2 etasje plan med følgende romfordeling:

Bad, vaskerom, wc, entré, kjøkken, stue, spisestue, tre soverom

Boder og lagring m.m

Leiligheten disponerer en bod i kjeller

PARKERING

Det medfølger 1 garasjeplass i felles garasjeanlegg. Det er ikke elbil lader på plassen. Ellers felles uteparkering etter gjeldende bestemmelser.

Parkeringsplassene utendørs er reservert for besøkende og gjester, men kan også benyttes av beboere som har mer enn en bil. Ved parkering av kjøretøy på uteparkeringsplassene i over tre timer kreves det synlig parkeringstillatelse.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et grønt og hyggelig borettslag på Rykkinn. Nærområdet byr på aktiviteter for alle aldre med flotte lekeplasser og fine asfalterte stier. Kort vei fra leiligheten er det også flere store gressplener hvor nabolaget samles.

Gangavstand til barnehager, Rykkinn barneskole og ungdomsskole under bygging. Eineåsen ungdomsskole, lokalisert til Stian Kristensens vei på Rykkinn, er revet og ny skole bygges (6-parallell, trinn 8-10). Ungdomsskolen er en fusjon mellom tidligere Belset skole og Rykkinn skole, avdeling Gommerud. Ferdigstillelse er planlagt til desember 2023.

Nærområdet er rikt på aktiviteter for barn og voksne i alle aldre. For de som er interessert i turgåing er det flotte turmuligheter med gode stier på nærliggende Eineåsen, samt flotte lysløyper om vinteren. Gommerudbanen fotballbane og Rykkinnhallen er innen gåavstand.

Rykkinn senteret er rett i nærheten og tilbyr alt man trenger i hverdagen med apotek, frisør, Meny dagligvare, klesbutikker, sportsbutikk, dyrebutikken Buddy og mye annet. Det er nyåpnet MC Donalds med Drive-in og restaurant. Coop Extra ligger også i gangavstand.

For de som ønsker byliv ligger Sandvika med Sandvika Storsenter, kun en kort biltur fra boligen. Her finnes det meste av butikker og tjenester, samt restauranter og cafeer, både på senteret og i byen. Andre fasiliteter i Sandvika er blant annet ODEON Kino og fantastiske elvepromenaden som leder ut mot kadettangen med stupetårn, badestrand og flotte turmuligheter på Kalvøya. Kirkerud Alpinanlegg tilbyr flotte bakker, samt alpinkurs. De som er mer interessert i langrenn kan finne flere gode og snøsikre skiløyper i Eineåsen og i Vestmarka, kun en kort biltur unna.

Det er et godt offentlig kommunikasjonsstilbud i kort avstand fra området med busslinje 160, 160E og 204, som går fra Makedonien bussholdeplass. Det er bussruter til Sandvika, Oslo og Ekspress til Oslo, Vøyenenga og til Sandvika forbi sykehuset. Det er også bussholdeplass på oversiden av Rykkinn senteret. Sandvika er et trafikalt knutepunkt og har både togstasjon og bussterminal med avganger hele døgnet.

I Bjørnebærstien bor du med tilgang på alt man kan ønske seg i hverdagen. Dette er en leilighet og beliggenhet som passer godt for en barnefamilie.

BEBYGGELSE

Eiendommen ligger i et etablert boligstrøk bestående av småhus og blokkbebyggelse.

TOMT

Eiet tomt, 10301 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Innhold

INNEHOLDER

Boligen inneholder følgende romfordeling:

2.etasje: Bad, Vaskerom, Wc, Entré, Kjøkken, Stue, Spisestue, Tre soverom

BYGGEMÅTE

Fireroms eierseksjon i boligblokk med en eksterne boder i kjeller. Gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med fasadeplater. Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie. Bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

PRIMÆRROM

Primærrom: 92 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 92 kvm

Standard

STANDARD

Entré | Velkommen inn!

Velkommen inn - Her er det plass til å ta imot gjestene. Entreen blir det naturlige knutepunktet i boligen.

Kjøkken | Matlaging i fokus

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Det er kullfilterventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning fra ca. år 2000.

Stue/Spisestue | Det sosiale rommet

Luftig og lys stue med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys som skaper en behagelig atmosfære. Her er det gode møbleringsmuligheter med plass til sofamøbler med

tilhørende stuebord, multimedia og annet ønskelig møblement. Det er også plass til et spisebord som utgjør spisestue sonen. Det er utgang til herlig balkong fra stuen.

Soverom | 3 gode soverom

Leiligheten har totalt 3 soverom av god størrelse. Hovedsoverommet er av god størrelse og har plass til dobbeltseng, nattbord garderobeskaopløsning m.m.

De to andre soverommene kan benyttes som leilighetens kontor, barnerom eller gjesterom etter ønskelig behov. Det er plass til seng, nattbord, kommode/garderobeskaopløsning eller annet passende møblement. Soverommene har ellers gode fargevalg som bidrar til en behagelig og avslappet atmosfære

Bad | God morgen!

Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med speil- og glatte fronter. Speil og belysning over servant. Dusj med innfellbare dører i herdet glass og servant. Flislagte overflater på vegger og gulv.

Vaskerom | Praktisk i en hektisk hverdag

Praktisk vaskerom som forenkler en hektisk hverdag. Det er laminat på gulv og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke montert sluk, som er et krav i vaskerom. Rommet er i utgangspunktet bygget som bod. Røropplegg i forbindelse med vaskemaskin er lagt opp i etterkant. Det anbefales å montere vannstopp. Rommet er allikevel betegnet som et vaskerom da det er i bruk og fremstår som dette.

Balkong | Stor med hyggelig utsyn

Vestvendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 9 m². Dekke i betong og rekkverk i metall konstruksjon med fasadeplater og glassfelt. Her kan man nyte sene sommerkvelder med venner og familie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Tilstandsgrad 2:

Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje)
Fast inventar, generelt (Bad / 2. etasje)
Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
Elektrisk oppvarming (Bad / 2. etasje)
Ventilasjon (Bad / 2. etasje)
Overflater på innvendige gulv (Vaskerom / 2. etasje)
Overflater på innvendige vegger (Vaskerom / 2. etasje)
Utstyr for sanitærinstallasjoner (Vaskerom / 2. etasje)

Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 2. etasje)

Ytterdører
Innvendige dører
Kjøkkeninnredning
Overflater på innvendige gulv
Etasjeskiller
Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Elektrisk anlegg

Overflater:

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med laminat. Fliser på bad
Innvendige vegger i hovedsak med sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Innvendig himling pusset og malte overflater

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 09.01.1971 som omhandler blokk m/garasje.

På opprinnelig byggetegninger er det tegnet inn bod i gang v/ soveromsavdelingen. Dette arealet er i dag en del av gangen (P-rom). Det er ikke søkt om bruksendring av dette fra tilleggsdel (S-rom) til hoveddel (P-rom).

Rom betegnet etter faktisk bruk i salgsoppgaven.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er ingen eiendomsskatt i Bærum kommune pr. d.d.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 927,- pr.mnd.

Totale fellesutgifter pr mnd. kr 5 927,-

Herav:

grunnkostnad kr 4 284,-

avdrag fellesgjeld kr 1 117,-

renter fellesgjeld kr 526,-

Felleskostnadene inkluderer:

Drift av sameiets bygninger, offentlige avgifter, forsikringer, drift og forsvarelig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel, opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste. Videre betaler sameiet/huseierforeningen alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av sameiet kan medføre økning i felleskostnadene.

Overordnet informasjon er hentet fra forretningsfører.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

I tillegg til løpende felleskostnader, tilkommer kostnader for forbruk av strøm, innboforsikring etc. Kjøper må selv tegne innboforsikringer.

Øvrige kostnader som forsikring, strøm, parabol/kabel-tv, internett, alarm osv. vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 94907066465, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 04.07.2023: 5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 352

Saldo per 04.07.2023: 4 944 262

Andel av saldo: 55 224

Første termin/første avdrag: 17.11.2022 (siste termin 17.10.2052)

Lånummer: 94907066473, Handelsbanken Eiendomskreditt

Filial av Stadshypotek AB

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 04.07.2023: 4.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 53

Saldo per 04.07.2023: 6 247 686

Andel av saldo: 69 782

Første termin/første avdrag: 15.12.2022 (siste termin 15.11.2027)

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet viser et underskudd på 3 309 066 kr for 2022.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige forsikring ASA Polisenummer: 85004955

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 478 860,- Som sekundærbolig Kr. 5 323 894,-

SAMEIE

Sameie: Bjørnebærestien Boligsameie, Orgnr: 975488950

FORRETNINGSFØRER

ABBL Eiendomsforvaltning AS

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

- Dyrehold skal forhåndsgodkjennes av styret.
- Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre i huseierforeningen.
- Eier skal ha full kontroll over dyret på huseierforeningens område. Hunder skal (for eksempel) holdes i bånd.
- Eier er ansvarlig for at det benyttes pose til oppsamling av ekskrementer. Særlig sandkasser og andre lekeområder for barn skal holdes rene for all form for dyreavføring.
- Styret kan forlange dyreholdet avvirket dersom reglene ikke blir overholdt eller dyreholdet er til sjenanse for naboer

DIVERSE

- Elektrisk oppvarming med panelovner
- Vestvendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 9 m². Dekke i betong og rekkverk i metall konstruksjon med fasadeplater og glassfelt
- Himlingshøyde ca. 2,37 m målt i stue.
- Vindu med tolags isolerglass i stue, produsert i 2022
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2005 forøvrig.
- Skyvedør til balkong med tolags isolerglass, produsert i 2006
- Mekanisk avtrekksanlegg fra WC, vaskerom og kjøkken
- spalteventiler i vinduer i oppholdsrom
- Kullfilterventilator på kjøkken

Det må også innbetales et ut-/innflyttingsgebyr på kr. 1 000,- til sameiet. Kjøper(e) vil bli belastet ved første husleie. - legg inn i oppstillingen på begge partene.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med skrusikringer, montert i felles gang.

ANNET

Medfølger ikke salget:

Ingenting som er i leiligheten medfølger salget, herunder:

Hvitevarer: Nei

Lamper: nei

Medfølger salget:

Skyvedørsgarderobe i gang

Garderobeskap på soverom

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Blokkbebyggelse beliggende i et radonutsatt område.

Radonrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

1990/13942-2/100 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT TINGLYST

27.04.1990

Vederlag: NOK 0

KJØPER:Kiyani Imtiaz Begum IDEELL: 1/1

Fnr: 120446

1972/411169-1/100 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

01.09.1972

Bestemmelse om gjerde

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om tilfluksrom

Bestemmelse om adkomstrett

OVERFØRT FRA: 3024-93/362

Gjelder denne registerenheten med flere

1980/26997-3/100 PANTSETTELSESERKLÆRING TINGLYST

16.12.1980

BELØP: NOK 10.000

PANTHAVER:Huseierforeningen

Lnr: 1003173

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL HUSEIERFORENINGEN

MED PRIORITET ETTER 90 % AV SENERE LÅNETAKSTER

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/1833507-1/200 OMNUMMERERING VED

KOMMUNEENDRING TINGLYST

01.01.2020 00:00

1980/26997-2/100 SEKSJONERING TINGLYST

16.12.1980

SNR: 91

FORMÅL: Bolig

SAMEIEBRØK: 853/72873

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 099 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

VEI/VANN/KLOAKK

Tilknytning vann og avløp: Offentlig vann, avløp. Privat stikkledning

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 201601

(<https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommu>
nenummer=3024&planidentifikasjon=201601)

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2017-2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 04.04.2018

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/22102/5056771.pdf>

Delarealer Delareal 13 572 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
Delareal 198 m
Arealbruk Grønnstruktur (utgått), Nåværende
Kommuneplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101
(<https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommu>
nenummer=3024&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Status Endelig vedtatt arealplan
Plantype Kommuneplanens areal

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1973109
(<https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommu>
nenummer=3024&planidentifikasjon=1973109)
Navn BRYN/RYKKINN, sørøstre del, felt G1,U,V,S,T, endr.
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.05.1979
Delarealer Delareal 198 m
Formål Park
Delareal 32 m
Formål Kjørevei
Delareal 220 m
Formål Gang-/sykkelvei
Id 1965320
(<https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommu>
nenummer=3024&planidentifikasjon=1965320)
Navn BELSET/BERGER/RYKKINN
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 26.11.1968
Bestemmelser -
[https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/8777/1965320.p](https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/8777/1965320.pdf)
df
Delarealer Delareal 6 837 m
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn H3
Delareal 569 m
Formål Gang-/sykkelvei
Delareal 5 913 m
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn Q

Interessentene oppfordres til å sette seg nøye inn i disse
prosjektene samt reguleringsplanene.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 4 690 000,- (Prisantydning)
kr 125 005,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 815 005,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 120 370,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4
815 005,-))

kr 121 570,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 936 575,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))
kr 4 945 825,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget. Det er
likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre
seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er vedlagt
salgsoppgaven.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt
på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller
kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal
innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk
finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 1,5%

Tilrettelegging: 19.500 kr

Markedspakke : 29.900 kr

Informasjonspakke bolig: 14.995 kr

Visning pr. gang: 3750 kr

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies
opp har megleren krav på dekning for
påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt
utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

36-22-0572

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av

transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Sandvika Eiendomsmegling AS.
EIE Sandvika
Org. nr:997288998
Kinoveien 9 A
1337 Sandvika
Tlf: 67 55 08 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler | Partner Andreas Bock

SAKSBEHANDLERE

Andreas Bock
EIE Sandvika
Eiendomsmegler | Partner
Mob: 46 54 55 57 / E-post: abo@eie.no

Mona Zomlot
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 41 26 49 76
[/ E-post: mzo@eie.no

DITT NYE
HJEM?



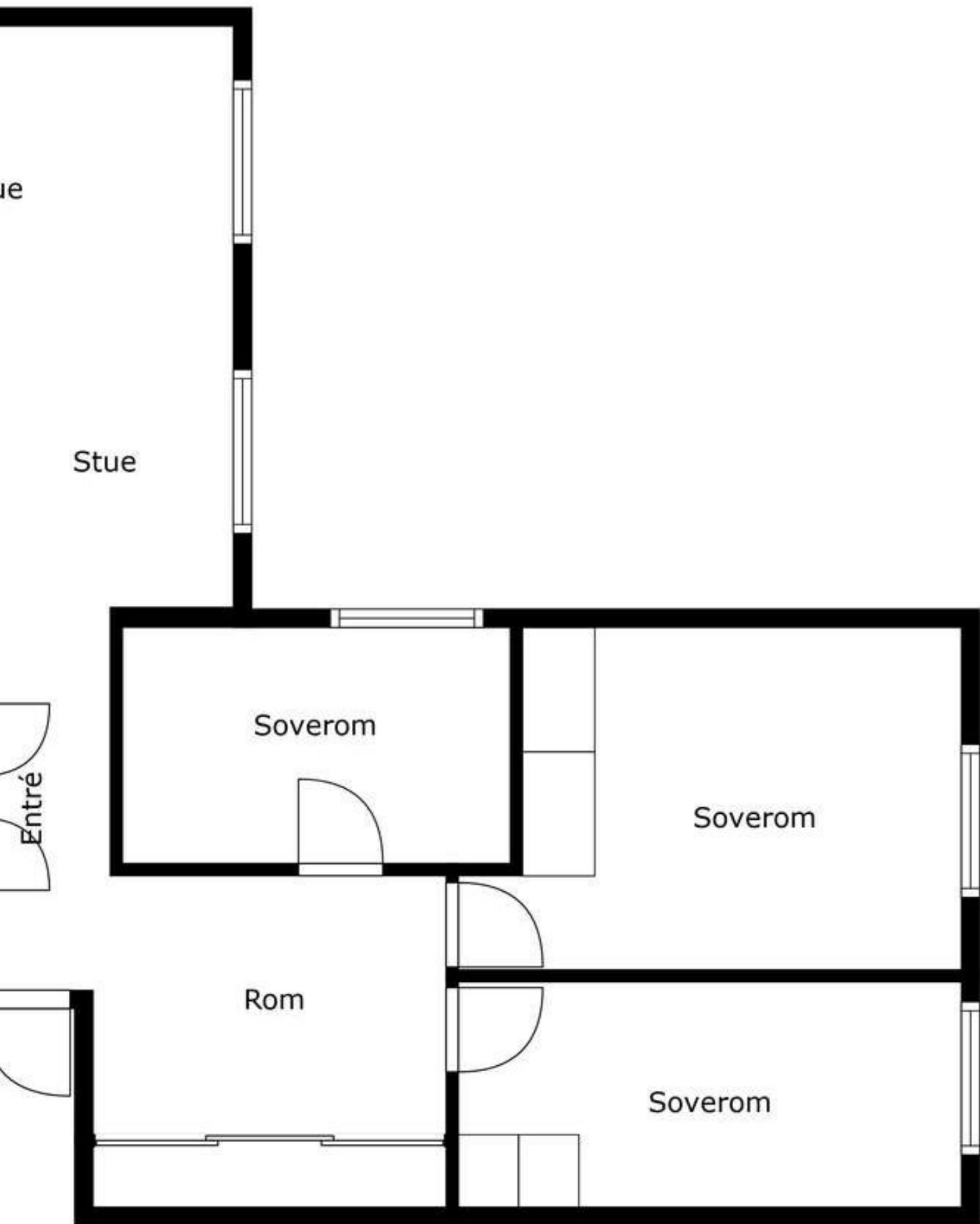
















































































































EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

RYKKINN SKOLE

AVDELING BERGER



- A Trinnområde 5-7
- B Trinnområde 2 og 4
- C Trinnområde 1 og 3
- D Hovedinngang
- E Varelevering

RYKKINN SKOLE

AVDELING BERGER







INFORMASJON & DOKUMENTER

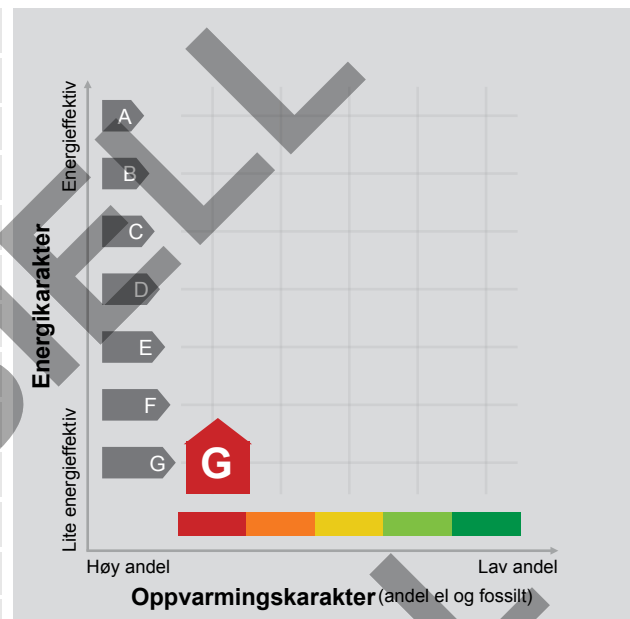




enova

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørnebærstien 13
Postnummer	1348
Sted	RYKKINN
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	93
Bruksnummer	362
Seksjonsnummer	92
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16130397
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	f31a7423-96e7-4255-8d08-84093f5e40d7
Dato	—



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

- **Luft kort og effektivt**
- **Vask med fulle maskiner**

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bjørnebærstien 13
Postnummer: 1348
Sted: RYKKINN
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0201
Dato:
Energimerkenummer: f31a7423-96e7-4255-8d08-84093f5e40d7

Kommunennummer: 3024
Gårdsnummer: 93
Bruksnummer: 362
Seksjonsnummer: 92
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 16130397

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-22-0572 (Andreas Bock)
Vår referanse: 3165517/21280895
Bestilling: C3 2023-05-05 (4) 54

Dato
05.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
26997	100	16.12.1980	BEGRENSING I RÅDERETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	93	362	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

DAGBOKFØRT

16.DES80 26997

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

B E G J Æ R I N G

TIL

herredsskriveren i Bærum

om oppdeling av eiendommen gnr. 93, bnr. 362, Bærum
i eierseksjoner fra hjemmelshaveren:

Bærumsbedriftenes Boligselskap - Rykkinn A/S.

1. På eiendommen gnr. 93, bnr. 362 i Bærum ble i 1970/71 oppført 2 bygg på 4 etasjer og 1 bygg på 3 etasjer, alle med underetasje og inneholdende i alt 99 leiligheter. Leilighetene ble tatt i bruk i løpet av første halvår 1971.
2. Boligselskapet har søkt Kommunaldepartementet om å få omdanne leilighetene på eiendommen til eierleiligheter. Ved brev datert 3. juli 1979, jfr. ././ vedlagte fotokopi, har Kommunaldepartementet gitt dispensasjon til slik omdannelse etter § 2, 2. ledd i lov av 28. mai 1976 om forbud mot etablering av eierleiligheter i bestående bygninger.
3. I boligselskapets generalforsamling den 3. juni 1980 ble det enstemmig vedtatt å omdanne leilighetene til eierleiligheter og deretter overdra disse til nåværende aksjonærer/leieboere etter nærmere retningslinjer, om mulig pr. årsskiftet 1980/81. Vi viser ././ til vedlagte bekreftede utskrift av referatet fra generalforsamlingen. Vi tilføyer at de av Kommunaldepartementet oppstilte vilkår vil bli iaktatt.

- 2 -

4. Undertegnede styre begjærer herved eiendommen delt opp i 99 eierseksjoner. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet. Medlemskap i en huseierforening under stiftelse er obligatorisk for samtlige seksjonseiere.
5. Overdragelse og utleie av seksjonene er ugyldig uten forhåndsgodkjennelse av huseierforeningens styre. Nektelse kan bare gis på saklig grunnlag.
6. Ved vesentlig mislighold fra beboeres side kan styret i huseierforeningen pålegge vedkommende å fraflytte leiligheten.
7. Huseierforeningen forbeholdes herved pant for kr. 10.000,- i hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett har prioritet uten opptrinnsrett etter 90% av senere lånetakster.
8. Fordelingsliste er som følger.

BÆRUMSBEDRIFTENES BOLIGSELSKAP - RYKKINN A/S

År 1980 den 3. juni ble avholdt ordinær generalforsamling i Bærumsbedriftenes Boligselskap - Rykkinn A/S på ESSO MOTORHOTELL, konferansesenteret, Ramstadsletta.

Til stede var representanter fra følgende 15 aksjonærer:

Sigurd Sørum A/S v/Kirste	som representerer	2 aksjer
Kodak Norge A/S v/Steensland	" "	2 "
A/S Granfos Brug Ltd. v/Arge	" "	4 "
Franzefoss Bruk A/S v/Olav Markussen	" "	9 "
Stål & Stil A/S v/Spjeldnæs	" "	7 "
Defa A/S v/Bøen	" "	2 "
Elektrokontakt A/S v/Jørgensen	" "	8 "
Tandbergs konkursbo (Radionette) v/Skårbekk	" "	20 "
Centraltrykkeriet v/Iversen	" "	5 "
A/S Findus/Nestle v/Hauge	" "	2 "
A/S G. Hartmann v/T.W. Schøyen	" "	1 "
O.K. Ringstad A/S v/Bakke	" "	2 "
Danfoss Norge A/S v/Petersen	" "	2 "
Sandvik Norge A/S v/Ugland	" "	2 "
Bærumsbedriftenes Boligselskap A/S v/Bøhler	" "	1 "
I alt representert		69 aksjer =====

Fra forretningsføreren møtte høyesterettsadvokat Bøhler og advokat Eigil Wekre.

Rolf Iversen ønsket p.v.a. styret de fremmøtte velkommen og refererte innkallingen. Da det ikke var bemerkninger til den og dagsorden, erklærte han som møteleder generalforsamlingen for lovlig satt.

1. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse

Styrets ARSOPPGJØR for 1979 med beretning datert 18. februar 1980 og resultatregnskap/balanse datert 31/12-1979 (18. februar 1980) m/noter foruten revisors beretning datert 27. mai ble referert.

Generalforsamlingen vedtok enstemmig å fastsette resultatregnskapet og balansen i overensstemmelse med styrets forslag.



DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENT

KONTORADRESSE: PILESTREDET 33 — TELEFON (02) 20 22 70

POSTADRESSE: POSTBOKS 8112 DEP., OSLO 1

Advokatfirmaet Ørnulf Hagen
og Tor Böhler
v/advokat Eigil Wekre
Postboks 880, Sentrum
OSLO 1

Deres ref.
EW/ESJ

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
1394/79 B AAu/SW

Dato
3. juli 1979

SØKNAD OM DISPENSASJON ETTER § 2 ANNET LEDD I LOV AV
28. MAI 1976 OM FORBUD MOT ETABLERING AV EIERLEILIGHETER
I BESTÅENDE BYGNINGER - BJØRNEBÆRSTIEN 1, 3, 5, 9, 11,
13, 4, 6 OG 8 I BÆRUM

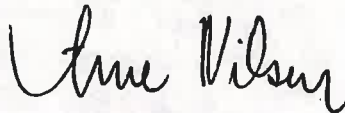
Vi kommer med dette tilbake til Deres søknad av 20. september
1978. I medhold av lov av 28. mai 1976 om forbud mot
etablering av eierleiligheter i bestående bygninger § 2
annet ledd samtykker departementet i at det etableres eier-
leiligheter i Bjørnebærstien 1, 3, 5, 9, 11, 13, 4, 6
og 8 i Bærum.

Dispensasjonen er gitt på følgende vilkår:

1. De 20 Tandbergbeboerne får overta sine boliger som
selveiere til en takst som Husbanken kan akseptere.
2. Samme takstvilkår gjelder ved første gangs over-
dragelse av de andre eierleilighetene.

Gjenpart av dette brev er sendt Asker og Bærum Herredskraver-
embete, Tinghuset, Asker.

Med hilsen



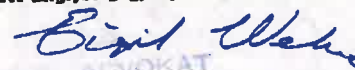
Arne Nilsen



Jan Kristiansen

Saksbehandler:
Anne Aubert

Rett tinglysingsgjenpart bekreftes:



ADVOKAT
EIGIL WEKRE
SENTR. BOKS. 1151 SO
FRED. OLSENST. 11, OSLO 1

- 2 -

2. Anvendelse av årsoverskudd

Generalforsamlingen besluttet enstemmig å anvende årsoverskuddet kr. 32.376,06 til dekning av tidligere akkumulerte underskudd slik styret har foreslått.

3. Omorganisering av boligselskapet

Styrets forslag datert 19. mai til omorganisering av boligselskapet ble referert og drøftet.

Etter dette ble styrets sålydende forslag enstemmig vedtatt:

1. De 99 leiligheter boligselskapet eier i Bjørnebørstien på Rykkinn fordelt på 3 boligblokker omdannes til eierleiligheter, jfr. dispensasjon fra Kommunaldepartementet datert 3. juli 1979.
2. Eierleilighetene overdras fra boligselskapet til de enkelte aksjonærbedrifter i samme forhold som de eier aksjer i selskapet, således at aksjonærene overtar de samme leiligheter som de til nå har disponert til fordel for ansatte. Prisen overfor aksjonærbedriftene fastsettes til bokført verdi + omkostninger vedrørende omdannelsen og overdragelsen, heri inkludert utgifter til takomlegging m.m.
Det tas sikte på å gjennomføre overdragelsen pr. 2. januar 1981.
3. Aksjonærbedriftene stilles fritt til å beholde sine eierleiligheter selv eller til å overdra dem videre til nåværende leieboere eller andre innen rammen ansatte i bedriftene for maksimum takstbeløp i h.t. eiendomsmegler Per Aarslands takst av 14. mars 1979 + de under punkt 2 nevnte omkostninger. Det vises forøvrig til pkt. 4, annet ledd hva prisberegning angår.
4. I skjøtene fra boligselskapet til aksjonærene inntas bestemmelse om forkjøpsrett for Bærumbedriftenes Boligselskap A/S ved enhver senere overdragelse av eierleilighetene regnet i 10 år fra skjøtenes tinglysning med mindre det gjelder overdragelse til nåværende leieboere eller ansatte i vedkommende aksjonærbedrifter.
Forkjøpsretten utøves til en pris lik vedkommende selgers egen kostpris med tillegg av legitimerede påkostninger, regulert i h.t. Stormbolls byrgeprisindeks.
5. Aksjonærbedriftene og/eller deres rettsetterfølgere tillates, på vilkår som banken måtte oppstille, å overta nåværende lån i Husbanken spaltet opp i enkeltlån.
6. Bærumbedriftenes Boligselskap - Rykkinn A/S oppløses i forbindelse med overdragelse av leilighetene til aksjonærene. Det tas sikte på 0 likvidasjonsutbytte.
7. Det stiftes en huseierforening som skal eie fellesarealer, utligne og innkreve fellesutgifter og forøvrig ivareta selveiernes felles interesser. Medlemskap i denne huseierforening er obligatorisk for samtlige selveiere.

4. Valg

Valgt ved akklamasjon ble
Sverre Markussen, gjenvalg, 1 år, styreformann
Ter Malme, varamann

Til å undertegne protokollen ble valgt Ernst Kirste og Olav Digranes.

Det var ikke mer til behandling.

Møtet hevet.

Ernst Kirste

Olav Digranes

Rett tinglysningssjønneholtefesi

Bjørn Oleha

EIGENVERKET

1980-05-08 10:32

forts.

4

FORDELINGSLISTE FOR GNR. 93, BNR. 362
BJØRNEBÆRSTIEN, RYKKINN

Bj.b. stien	Sek- sjon	Leiligh. nr.	Antall Etg.	beb.rom	Brutto areal	Garasje- plass	Bod nr.	Eierandel av totalareal	) 1
1	28	101	1	4	85,3	A 101	37	85,3/10200	
	29	102	1	1	24,9	-	38	24,9/10200	
	30	103	1	5	98,4	A 103	39	98,4/10200	
	31	201	2	4	85,3	A 201	40	85,3/10200	
	32	202	2	2	53,9	A 202	41	53,9/10200	
	33	203	2	4	85,3	A 203	42	85,3/10200	
	34	301	3	4	85,3	A 301	43	85,3/10200	
	35	302	3	2	53,9	A 302	44	53,9/10200	
	36	303	3	4	85,3	A 303	45	85,3/10200	
	37	401	4	4	85,3	A 401	46	85,3/10200	
	38	402	4	2	53,9	A 402	47	53,9/10200	
	39	403	4	4	85,3	A 403	48	85,3/10200	
3	40	101	1	4	85,3	B 101	25	85,3/10200	
	41	102	1	1	24,9	-	26	24,9/10200	
	42	103	1	5	98,4	B 103	27	98,4/10200	
	43	201	2	4	85,3	B 201	28	85,3/10200	
	44	202	2	2	53,9	B 202	29	53,9/10200	
	45	203	2	4	85,3	B 203	30	85,3/10200	
	46	301	3	4	85,3	B 301	31	85,3/10200	
	47	302	3	2	53,9	B 302	32	53,9/10200	
	48	303	3	4	85,3	B 303	33	85,3/10200	
	49	401	4	4	85,3	B 401	34	85,3/10200	
	50	402	4	2	53,9	B 402	35	53,9/10200	
	51	403	4	4	85,3	B 403	36	85,3/10200	
5	52	101	1	4	85,3	C 101	13	85,3/10200	
	53	102	1	1	24,9	-	14	24,9/10200	
	54	103	1	5	98,4	C 103	15	98,4/10200	
	55	201	2	4	85,3	C 201	16	85,3/10200	
	56	202	2	2	53,9	C 202	17	53,9/10200	
	57	203	2	4	85,3	C 203	18	85,3/10200	
	58	301	3	4	85,3	C 301	19	85,3/10200	
	59	302	3	2	53,9	C 302	20	53,9/10200	
	60	303	3	4	85,3	C 303	21	85,3/10200	
	61	401	4	4	85,3	C 401	22	85,3/10200	
	62	402	4	2	53,9	C 402	23	53,9/10200	
	63	403	4	4	85,3	C 403	24	85,3/10200	

) 1 I totalarealet inngår: Samtlige boligetasjer med tilhørende trapperom, garasje-etasje samt trafo og tavlerom mellom Bjørnebærstien 5 og 99

(Fellesarealet omfatter ikke bodene på terrengnivå mellom Bjørnebærstien 5 og 9, da disse ikke tilhører eller disponeres av boligsameiet).

- 3 -

FORDELINGSLISTE
FOR GNR. 93, BNR: 362 BJØRNEBÆRSTIEN, RYKKINN

Bj.b. stien	Sek- sjon	Leiligh. nr.	Antall Etg.	Brutto beb.rom	Garasje- areal	Bod plass	Eierandel av totalareal	)1
4	1	101	1	3	81,0	A 101	86	81/10200
	2	102	1	2	53,9	A 102	(1)	53,9/10200
	3	103	1	3	81,0	A 103	87	81/10200
	4	201	2	4	85,3	A 201	88	85,3/10200
	5	202	2	2	53,9	A 202	(2)	53,9/10200
	6	203	2	4	85,3	A 203	89	85,3/10200
	7	301	3	4	85,3	A 301	90	85,3/10200
	8	302	3	2	53,9	A 302	(3)	53,9/10200
	9	303	3	4	85,3	A 303	91	85,3/10200
6	10	101	1	3	81,0	B 101	92	81/10200
	11	102	1	2	53,9	B 102	(1)	53,9/10200
	12	103	1	3	81,0	B 103	93	81/10200
	13	201	2	4	85,3	B 201	94	85,3/10200
	14	202	2	2	53,9	B 202	(2)	53,9/10200
	15	203	2	4	85,3	B 203	95	85,3/10200
	16	301	3	4	85,3	B 301	96	85,3/10200
	17	302	3	2	53,9	B 302	(3)	53,9/10200
	18	303	3	4	85,3	B 303	97	85,3/10200
8	19	101	1	3	81,0	C 101	98	81/10200
	20	102	1	2	53,9	C 102	(1)	53,9/10200
	21	103	1	3	81,0	C 103	99	81/10200
	22	201	2	4	85,3	C 201	100	85,3/10200
	23	202	2	2	53,9	C 202	(2)	53,9/10200
	24	203	2	4	85,3	C 203	101	85,3/10200
	25	301	3	4	85,3	C 301	102	85,3/10200
	26	302	3	2	53,9	C 302	(3)	53,9/10200
	27	303	3	4	85,3	C 303	103	85,3/10200

)1 I totalareal inngår: Samtlige boligetasjer med tilhørende trapperom, garasje-etasje samt trafo og tavlerom mellom Bjørnebærstien 5 og 9.

(Fellesarealet omfatter ikke bodene på terrengnivå mellom Bjørnebærstien 5 og 9, da disse ikke tilhører eller disponeres av boligsameiet).

- 5 -

forts.

FORDELINGSLISTE FOR GNR. 93, BNR, 362

BJØRNEBÆRSTIEN, RYKKINN

Bj.b. stien	Sek- sjon	Leiligh, nr.	Antall Etg.	Antall beb.rom	Brutto areal	Garasje- plass	Bod nr.	Eierandel av totalareal	)1
9	64	101	1	4	85,3	A 101	2	85,3/10200	
	65	102	1	1	24,9	-	3	24,9/10200	
	66	103	1	5	98,4	A 103	4	98,4/10200	
	67	201	2	4	85,3	A 201	5	85,3/10200	
	68	202	2	2	53,9	A 202	6	53,9/10200	
	69	203	2	4	85,3	A 203	7	85,3/10200	
	70	301	3	4	85,3	A 301	8	85,3/10200	
	71	302	3	2	53,9	A 302	9	53,9/10200	
	72	303	3	4	85,3	A 303	10	85,3/10200	
	73	401	4	4	85,3	A 401	11	85,3/10200	
	74	402	4	2	53,9	A 402	12	53,9/10200	
	75	403	4	4	85,3	A 403	49	85,3/10200	
11	76	101	1	4	85,3	B 101	50	85,3/10200	
	77	102	1	1	24,9	-	51	24,9/10200	
	78	103	1	5	98,4	B 103	52	98,4/10200	
	79	201	2	4	85,3	B 201	53	85,3/10200	
	80	202	2	2	53,9	B 202	54	53,9/10200	
	81	203	2	4	85,3	B 203	55	85,3/10200	
	82	301	3	4	85,3	B 301	56	85,3/10200	
	83	302	3	2	53,9	B 302	57	53,9/10200	
	84	303	3	4	85,3	B 303	58	85,3/10200	
	85	401	4	4	85,3	B 401	59	85,3/10200	
	86	402	4	2	53,9	B 402	60	53,9/10200	
	87	403	4	4	85,3	B 403	61	85,3/10200	
13	88	101	1	4	85,3	C 101	62	85,3/10200	
	89	102	1	1	24,9	-	63	24,9/10200	
	90	103	1	5	98,4	C 103	64	98,4/10200	
	91	201	2	4	85,3	C 201	65	85,3/10200	
	92	202	2	2	53,9	C 202	66	53,9/10200	
	93	203	2	4	85,3	C 203	67	85,3/10200	
	94	301	3	4	85,3	C 301	68	85,3/10200	
	95	302	3	2	53,9	C 302	69	53,9/10200	
	96	303	3	4	85,3	C 303	70	85,3/10200	
	97	401	4	4	85,3	C 401	71	85,3/10200	
	98	402	4	2	53,9	C 402	72	53,9/10200	
	99	403	4	4	85,3	C 403	73	85,3/10200	

)1 I totalareal inngår: Samtlige boligetasjer med tilhørende trapperom, garasje-etasje samt trafo og tavlerom mellom Bjørnebærstien 5 og 9.

(Fellesarealet omfatter ikke bodene på terrengnivå mellom Bjørnebærstien 5 og 9, da disse ikke tilhører eller disponeres av boligsameiet).

- 6 -

./..

Tinglysningsgjenpart av begjæringen samt situasjons-
plan, etasjeplan og individuelle leilighetsplaner
med gjenparter vedlegges.

Sandvika, den 24. november 1980

for Bærumsbedriftenes Boligselskap - Rykkinn A/S

sign.

Sverre Markussen
styreformann

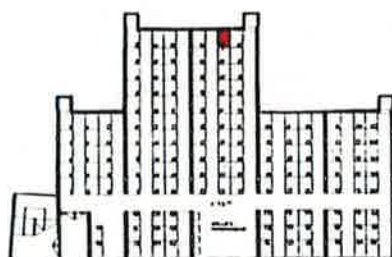
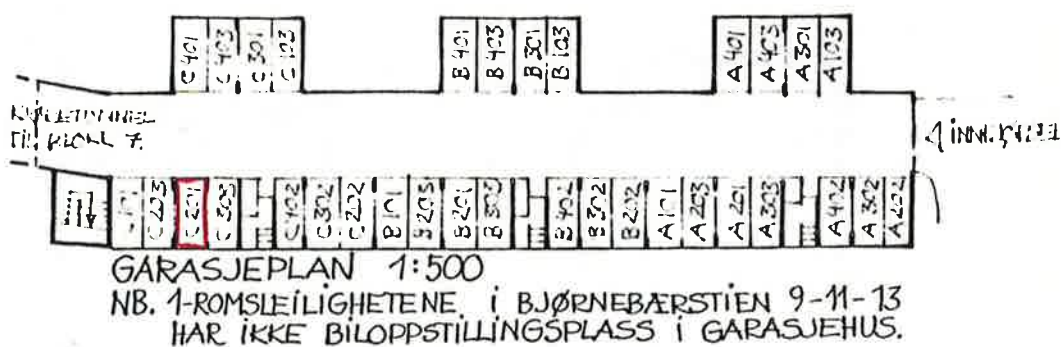
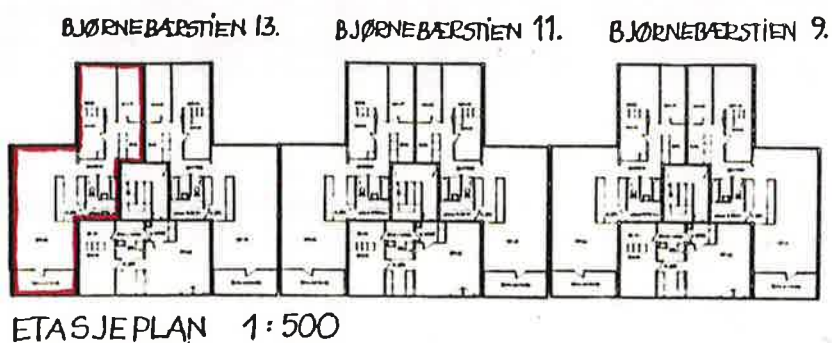
sign.

Rolf Iversen
styremedlem

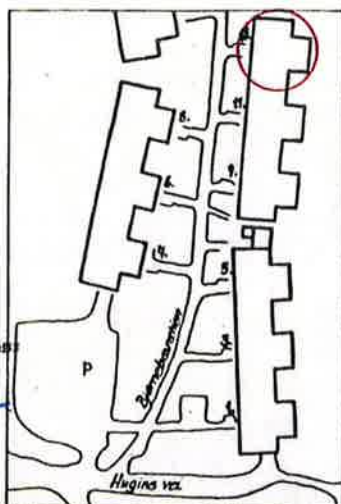
Rett tinglysningsgjenpart bekreftes:



ATVO T
EIGIL WÆHRE
KOMMISSIONER 1979-80
FRED. OLSEN & SØN, OSLO



PLAN UNDERETASJE (KJELLERPLAN) 1:500



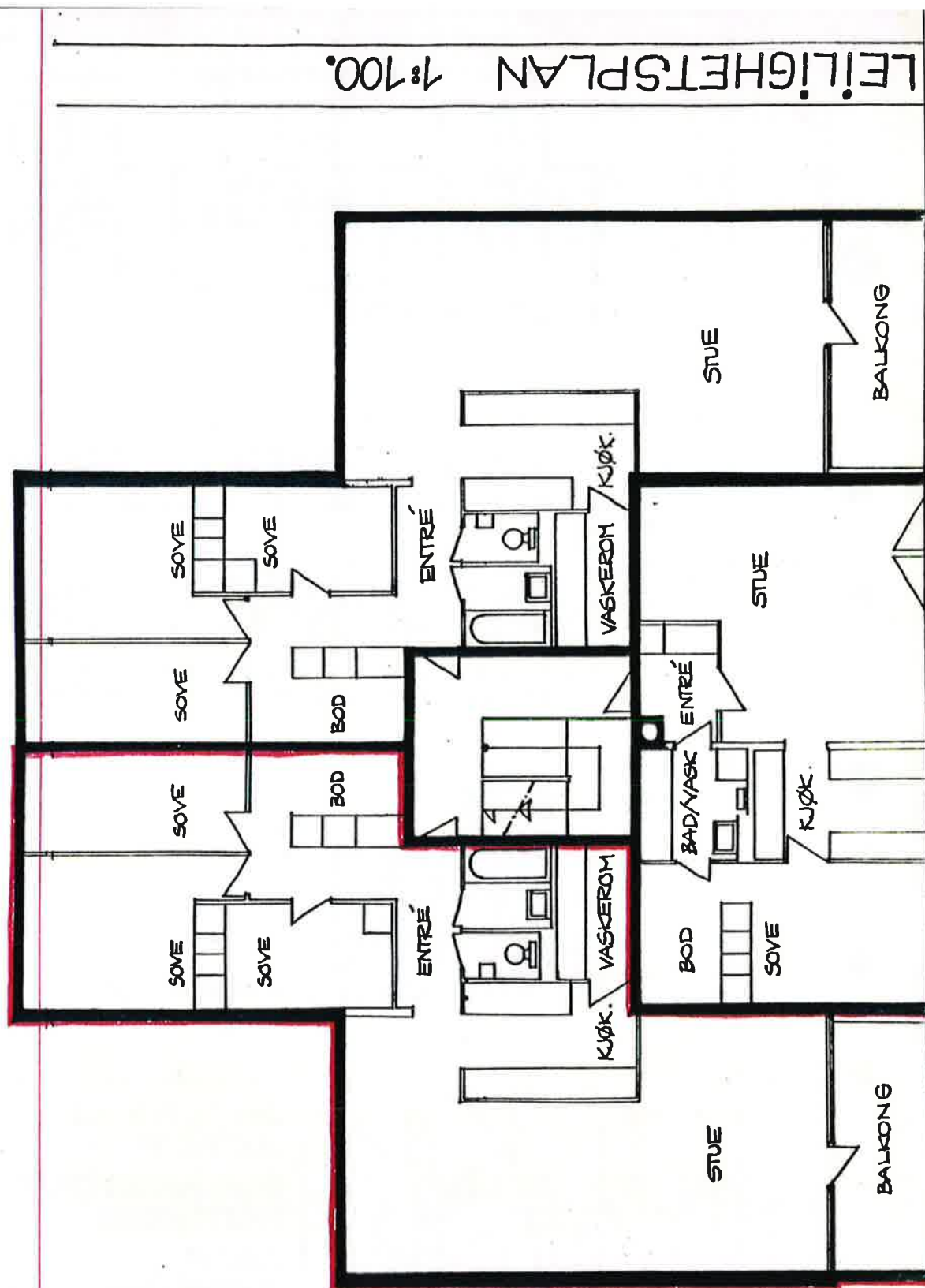
GNR.93, BNR 362
SEKSJON 91
BJØRNEBÆRSTIEN 13,
1349 RYKKINN.

ETASJE.....	2
LEILIGHETSNR.....	201
LEILIGHETSTYPE.....	4 ROM
GARASJEPLASS.....	C 201
BODNR.....	65
EIERANDEL.....	$\frac{85,3}{10200}$

Retts tinglysingsplanpart bekreftet:

Birgit Wekre
ADVOKAT
EIGIL WEKRE
SENTRALSBO RO. 1102 BG
FRED. OLSENCT. 51. OSLO 1

SITUASJONSPLAN 1:2000.



Rett singylingsgjensert bekrefte:

Eigil Wekre
ADVOKAT

EIGIL WEKRE
SENTR. BORD. 11.02.80
FRED. OLSENST. 11.08.01



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-22-0572 (Andreas Bock)
Vår referanse: 3165515/21280885
Bestilling: C3 2023-05-05 (4) 74

Dato
05.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
411169	100	1.9.1972	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	93	362	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Stempelmerker kr. 8.800,-
påsett originaldokumentet og kassert
den 3 / 7 - 1972
av *Merredsekræver*

Dnr. 11169
den 19/72

S K J Ø T E

Bærum kommune skjeter og overdrar gnr.93 bnr.362 i vestre Bærum til Bærumstедriftenes Boligselskap-Rydikinn A/S.

Kjøpesummen kr.861.300,- er betalt.

Kjøper bærer omkostningene ved overdragelsen.

Selger forbeholder seg rett til å føre og vedlikeholde ledninger og kabler over eiendommen samt å gi andre slik rett for nødvendig tilknytning.

Selger forbeholder seg rett til å kreve inn en årlig avgift til drift av kloakkrenseanlegg med det beløp kommunestyret til enhver tid bestemmer.

Selger fraskriver seg ansvaret for gjerdehold mot sine eiendommer.

Selger beholder disposisjonsretten til og vedlikeholds- og brøyteplikt for så vidt angår offentlig gangvei over eiendommen. Offentlige gangveier skal være åpne for almenheten og selger forbeholder seg dessuten at kjøper skal holde de private gangveiforbindelser frem til offentlig gangvei åpne og brøytet til enhver tid. Selger forbeholder seg likeledes at kjøper skal holde de private stikkveier frem til det offentlige friareal åpne og brøytet til enhver tid.

Selger kan forlange at kjøper melder seg inn i godkjent velforming.

Selger forbeholder seg videre at kjøper overtar kommunens rettigheter og forpliktelser i henhold til kontrakter av 30/5-69 og 29/6-70 vedrørende antenneanlegget.

Uten tillatelse fra borettslagets styre kan det på utendørs biloppstillingsplasser bare hensettes personbiler i kørbar stand.

2.

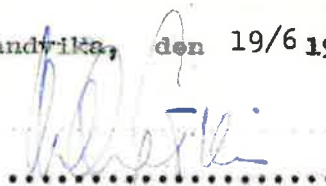
For tilfluktsrom gjelder følgende bestemmelser:

Beboerne i Bjørneberstien nr.1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15 og 17 har rett til å benytte tilfluktsrommet i Bjørneberstien nr.7. Bruksretten gjelder ikke bruk til annet formål (fredsbruk).

A/L Bjørneberstien Borettslag har atkomstrett over eiendommen til garasjeplassene under lagets egne blokker og bruksrett til de utendørs biloppstillingsplasser som ligger på kjøpers eiendom.

Forordningen av vedlikeholdsutgiftene for utendørs biloppstillingsplasser og kjøreatkomsten til garasjeplassene tilhørende A/L Bjørneberstien Borettslag forutsettes ordnet ved avtale mellom laget og kjøper.

Sandvika, den 19/6 1972



Willy Greiner
Ordfører

BJØRNEBÆRSTIEN 13, , 1348 RYKKINN

Gnr: 93 Bnr: 362 Seksjon: 91

3024 Bærum kommune.

Eierseksjon

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang



Dato befaring: 13/09/2023

Utskriftsdato: 17/09/2023

Oppdragsnummer: 95644

Referansenr:

KRISTIAN HARALDSETH

413 85 966

kra@takseringnorge.no

Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling» (NS 3940). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, og ingen symptomer.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Svake til middels symptomer.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Middels til kraftige symptomer.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Kraftige symptomer/skader.
- Tilstandsgrad IU, (TGIU): Ikke undersøkt.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/95644>

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Fireroms eierseksjon i boligblokk med en eksterne boder i kjeller.

Gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong

Bygningen har grunnmur i betong.

Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med fasadeplater. Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1971, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2022:

- Overflatebehandlet alle vegger og himling.
- Skyvedørsgarderobe.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 2. etasje)
- Ventilasjon (Bad / 2. etasje)
- Overflater på innvendige gulv (Vaskerom / 2. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Vaskerom / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Vaskerom / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 2. etasje)
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Imtiaz Begum
Takstmenn: Kristian Haraldseth
Befaring/tilstede: Eier: Imtiaz Begum, Takstmann: Kristian Haraldseth

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon
Tilknytning vann: Offentlig via privat stikkledning.
Tilknytning avløp: Offentlig via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3024 Bærum Gnr: 93 Bnr: 362 Seksjon: 91
Eiet/festet: Eiet
Areal: 13.8 daa
Hjemmelshaver: Imtiaz Begum Kiyani
Adresse: Bjørnebærstien 13, , 1348 RYKKINN

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	13/09/2023		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	13/09/2023		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1971

Arealer

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundær (S-ROM)
2. etasje	92	92	0
Sum bolig:	92	92	0

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten disponerer en bod i kjeller. Boden var ikke tilgjengelig for oppmåling på befaring tidspunktet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	Bad, Vaskerom, Wc, Entré, Kjøkken, Stue, Spisestue, Tre soverom	

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ifølge eier ikke utført endringer eller oppgraderingsarbeider med dokumentasjonskrav de siste fem år, og det er derfor ikke aktuelt med dokumentasjon.
Foreligger samsvarserklæringer på elektrisk arbeid utført etter 1999? Nei.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vindu med tolags isolerglass i stue, produsert i 2022
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2005 forøvrig.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Skyvedør til balkong med tolags isolerglass, produsert i 2006.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entréddør i brannklasse B-30.

Tilstandsvurdering: Entredør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Det er observert svelling i bunn av dørblad til WC rom og bad. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning fra ca. år 2000.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med laminat.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,37 m målt i stue.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til vesentlige merkbare skjevheter. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Stue og ett soverom. Krysslaser er benyttet til målingen.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i stue og 9 mm i ett soverom. Tilstandsgrad 2 er gitt da konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Vestvendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 9 m². Dekke i betong og rekkverk i metall konstruksjon med fasadeplater og glassfelt. Rekkverkshøyden er målt til 101 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré og ett soverom. Garderobeskap med glatte fronter i ett soverom. Garderobeskap med frostede glassfronter i ett soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Avløpsrør i plast. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldt vann er lokalisert i benkeskap i kjøkken. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekksanlegg fra WC, vaskerom og kjøkken spalteventiler i vinduer i oppholdsrom. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, avtrekk er undersøkt med papir og funnet tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med skrusikringer, montert i felles gang. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad

Beskrivelse:	Badet er i følge eier fra 2015. Dokumentasjon er ikke fremvist.
--------------	--

Overflater på innvendige gulv - Bad

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering:	Sluk skal monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Det er observert at flis fuger har riss og mangler fugemassen enkelte steder i dusjsjonen. Det er funnet bom under fliser i gangsonen Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område. TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er observert hull i dusjsonen etter eldre inventar. Hullene er tettet med silikon. Det er observert noe misfarging/ svertesopp i dusjsonen.

TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med speil- og glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass og servant.

Tilstandsvurdering: Det er observert krakkelering i servant. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad

Beskrivelse: Strålelampe.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

TG: 2

Hulltaking – Bad

Beskrivelse: Hulltaking er utført i vaskerom. Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og er ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Våtrom – Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Vaskerom

Beskrivelse: Vaskerommet er i følge eier av eldre dato. Det er ikke montert sluk, som er et krav i vaskerom. Rommet er i utgangspunktet bygget som bod. Røropplegg i forbindelse med vaskemaskin er lagt opp i etterkant. Det anbefales å montere vannstopp. Rommet er allikevel betegnet som et vaskerom da det er i bruk og fremstår som dette.

Overflater på innvendige gulv – Vaskerom

Beskrivelse: Vinylbelegg.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Vaskerom

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på overflater på grunn av alder og normal slitasje.

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Vaskerom

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom

Beskrivelse: Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc

Beskrivelse: Servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er et byggeteknisk dokument. Rapporten viser de forhold Taksering Norge anser som viktig i forbindelse med eierskifte, og de krav som er angitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil og mangler. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i forskrift til avhendingslova.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova og tilstandsgrader er i hovedsak angitt etter NS 3600 og Taksering Norges retningslinjer for angivelse av tilstandsgrader. Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet. NS 3600 har undersøkelsesnivåer fra 0-3. Tilstandsrapporten tar utgangspunkt i undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå, med unntak av enkelte elementer angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år.

TG 1: Svake til middels symptomer. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Middels til kraftig symptomer, samt elde. Tilstandsgrad TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak normal slitasje i forhold til forventet levetid, og at bygningsdelen har oppnådd over halvparten av forventet levetid. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggkvaliteten. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn.

TG 3: Angis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Areal:

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe eiendommen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som anvender og signerer denne rapporten.

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	36220572
Adresse	Bjørnebærestien 13		
Postnr.	1348	Sted	Rykkinn
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Imtiaz Kiyani
Når kjøpte du boligen?	1983	Hvor lenge har du bodd i boligen?	38 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Abbl	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Usman	Ettemavn	Raja

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:
buysure.no/boligselgerforsikring

☐	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☒	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 19/09/2023 14:45:19 (EES-versjon: 2)

Bjørnebærstien 13

Nabolaget Bjørnebærstien - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

 Makedonien	4 min 
Linje 160, 160E, 204, 215A	0.4 km
 Kolsås	24 min 
Linje 3	1.8 km
 Sandvika stasjon	10 min 
Totalt 9 ulike linjer	6.8 km
 Oslo S	24 min 
Totalt 24 ulike linjer	20.7 km
 Oslo Gardermoen	56 min 

Skoler

Rykkinn skole (1-7 kl.)	11 min 
466 elever, 27 klasser	0.9 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-7 kl.)	14 min 
325 elever, 18 klasser	1 km
Skui skole (1-7 kl.)	6 min 
337 elever, 18 klasser	2.9 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-4 kl.)	6 min 
91 elever, 6 klasser	3 km
Eineåsen skole avd. Gommerud (8-1...	8 min 
210 elever	0.7 km
Rosenvilde videregående skole	6 min 
620 elever	2.5 km
Rud videregående skole	6 min 
950 elever, 66 klasser	2.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100

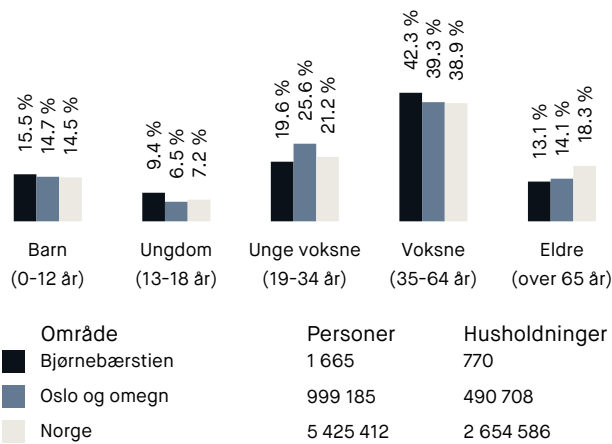
Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Barnehager

Gommerud barnehage (1-5 år)	8 min 
90 barn	0.7 km
Glitre barnehage Avd Bakkeplassen (1... 10 min 	
56 barn	0.8 km
Glitre barnehage Avd Langeleiken (1-5...12 min 	
52 barn	0.9 km

Dagligvare

Meny Rykkinn	7 min 
PostNord	0.5 km
Coop Extra Rykkinn	17 min 
Post i butikk	1.3 km

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

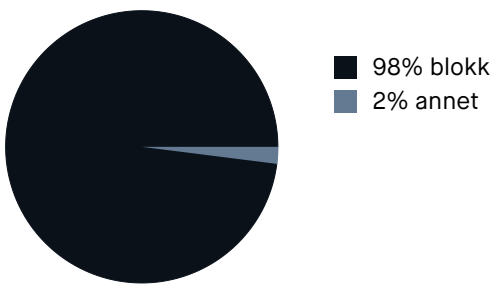
Gateparkering
Lett 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

Sport

 Tyttebærstien balløkke	4 min 
Ballspill	0.3 km
 Rykkin fritidshus	7 min 
Ballspill, sandvolleyball	0.5 km
 FitnessRoom Rykkinn	7 min 
 Bærum Squash	6 min 

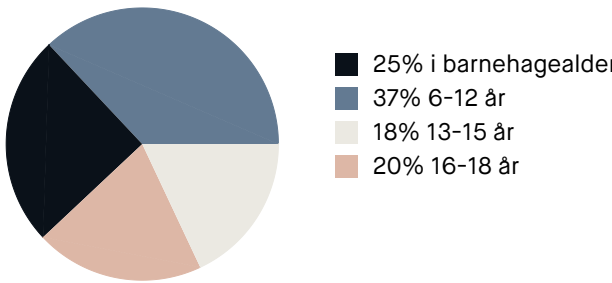
Boligmasse



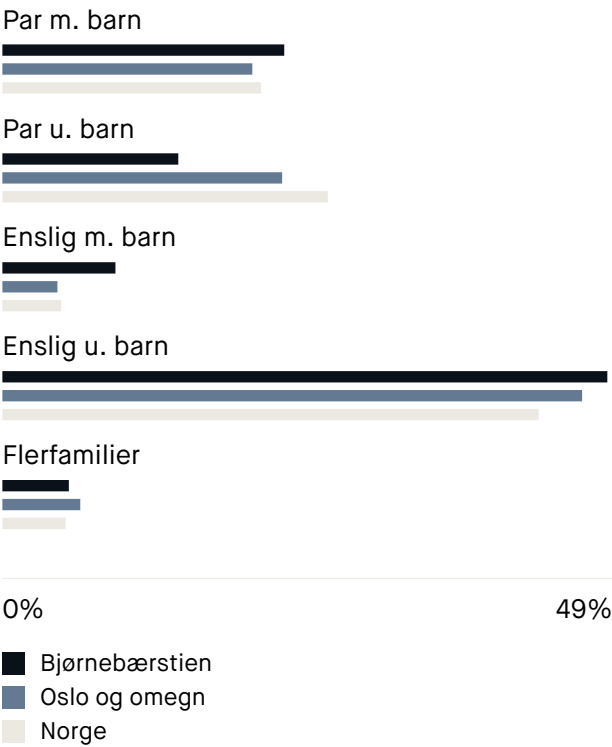
Varer/Tjenester

 Rykkinn Senter	7 min 
 Vitusapotek Rykkinn	7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

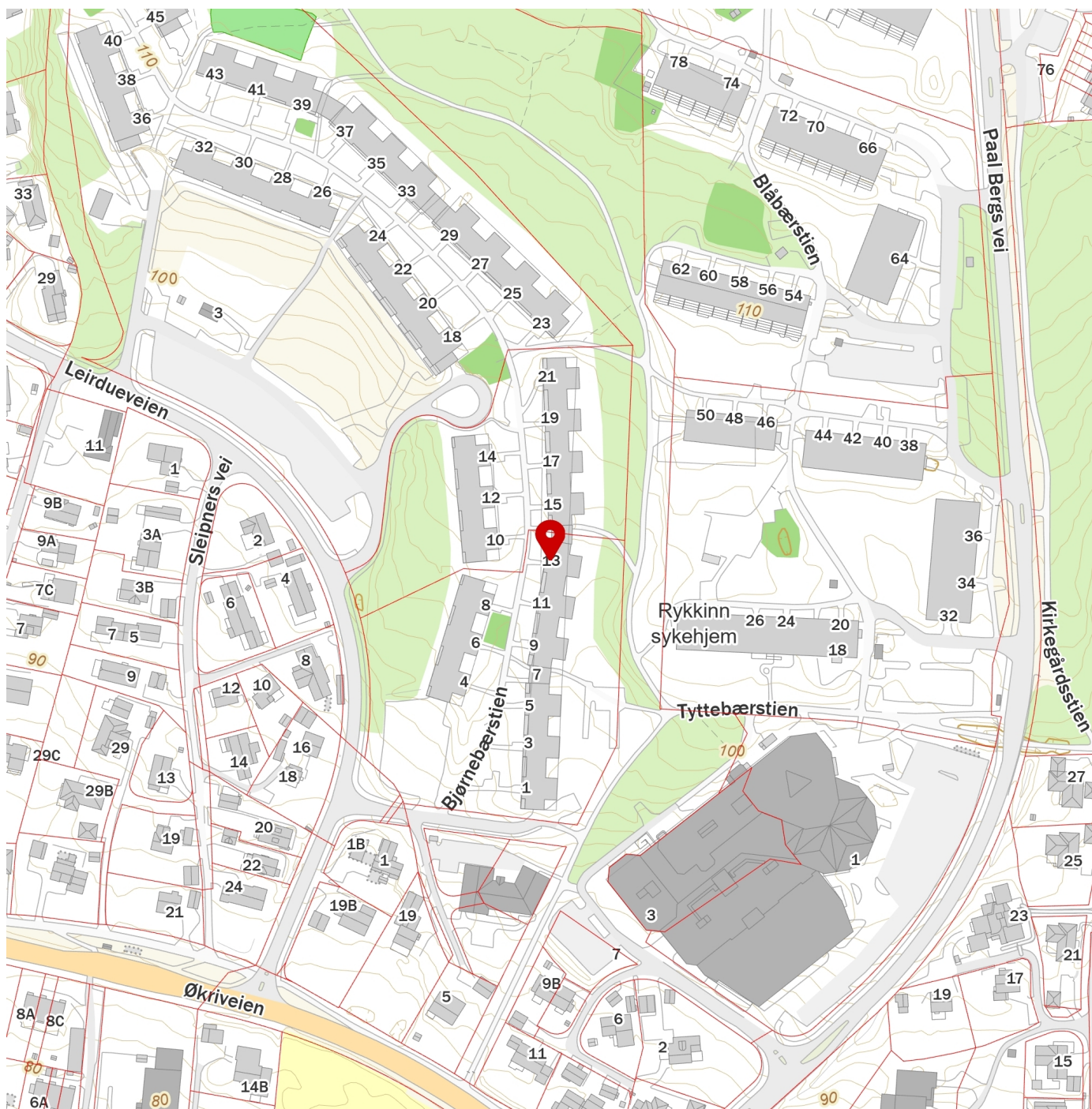
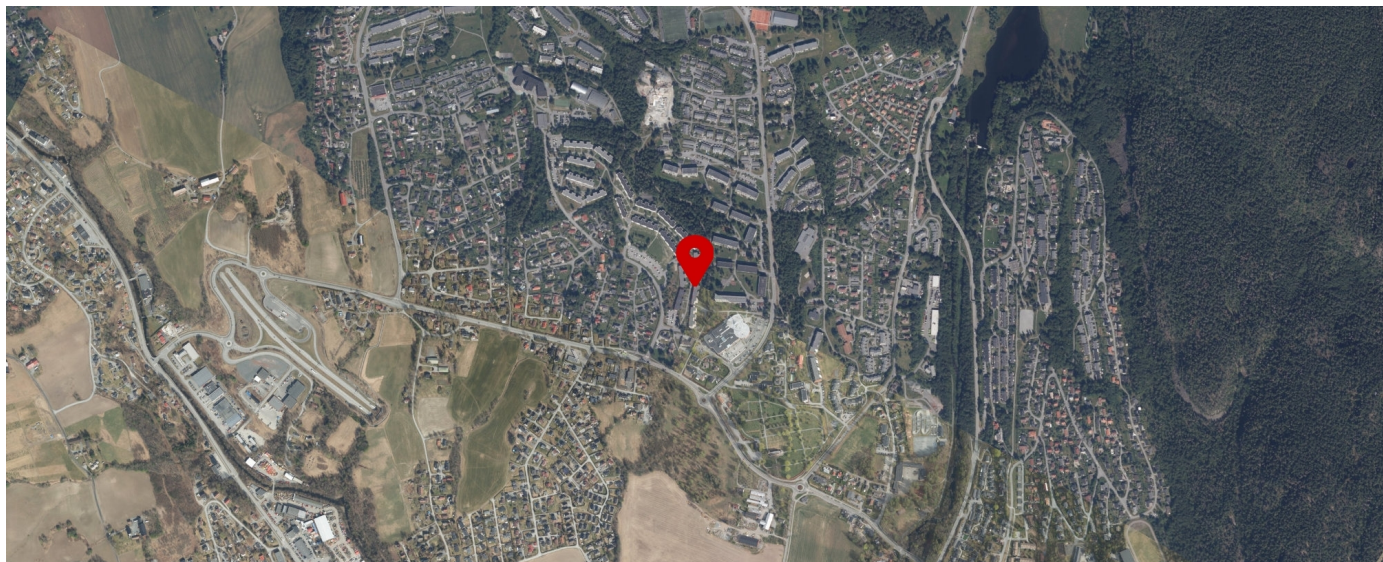


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

Sandvika Eiendomsmegling
v/Mona Zomlot

Sandvika, 04.07.23
Vår ref.: 102/91

**AD. SALG AV LEILIGHET I BJØRNEBÆRSTIEN 13, 1348 RYKKINN,
I BJØRNEBÆRSTIEN HUSEIERFORENING, ORG NR: 971 259 043, SNR.91
EIER(E): Imtiaz Kiyani**

**Disse megleropplysningene koster kr 3 360,- + mva. kr 840,- totalt kr 4 200,- som innbetales
til kontonr.: 7131.06.80146**

<u>Totale fellesutgifter pr mnd</u>	kr	5 927,-
grunnkostnad	kr	4 284,-
avdrag fellesgjeld	kr	1 117,-
renter fellesgjeld	kr	526,-

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

Andel fellesformue pr. 31.12.22	kr	30 708,-
Andel fellesgjeld ajourført	kr	125 005,-
Andel fellesgjeld pr 31.12.22	kr	132 588,-
Sameiets fellesgjeld ajourført	kr	11 191 947,-
Sameiets fellesgjeld pr 31.12.22	kr	11 870 294,-

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907066465, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 04.07.2023: 5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 352

Saldo per 04.07.2023: 4 944 262

Andel av saldo: 55 224

Første termin/første avdrag: 17.11.2022 (siste termin 17.10.2052)

Lånenummer: 94907066473, Handelsbanken Eiendomskreditt Filial av Stadshypotek AB

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 04.07.2023: 4.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 53

Saldo per 04.07.2023: 6 247 686

Andel av saldo: 69 782

Første termin/første avdrag: 15.12.2022 (siste termin 15.11.2027)

Forsikring: Gjensidige forsikring ASA, polisenr: 85004955

Festeavtale: Nei

Parkering: se vedtektene § 2

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

Søknad om godkjenning av ny(e) sameier(e) sendes til styrets leder Arild Henriksen,
styret@bjornebarstien.no, samt til ABBL på eierskifte@abbl.no.



ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Vårt eierskiftegebyr 4 960,-+ mva. kr 1 240,- = 6 200,- kontonr.: 7131.06.80146, innbetales til oss rett etter overtakelse.

Det må også innbetales et ut-/innflyttingsgebyr på kr. 1 000,- til sameiet. Kjøper(e) vil bli belastet ved første husleie.

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

Spørsmål ellers kan rettes til eiendomsforvalter **Karianne Svalund Bergseng** i ABBL.

Med vennlig hilsen

Asker og Bærum Boligbyggelag A/L

A handwritten signature in blue ink that reads 'Madeleine Bergløyken'.

Madeleine Bergløyken

Bjørnebærstien Huseierforening

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte 2023

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Bjørnebærstien Huseierforening

Tid: torsdag 04.05.2023 kl. 18:00

Sted: Rykkinn Seniorsenter

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Styret informerer

3 Årsregnskapet for 2022

4 Godtgjørelse til det sittende styre

5 Budsjett for 2023

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av styremedlemmer

6.3 Valg av varamedlemmer

6.4 Valg av valgkomité

6.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

19.04.2023

Med vennlig hilsen
Bjørnebærstien Huseierforening
Styret

REGISTRERINGSBLANKETT

Ordinært årsmøte i Bjørnebærestien Huseierforening

Tid: Torsdag 04.05.2023 kl. 18:00 Sted: Rykkinn Seniorsenter

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:.....

Eierens adresse:.....

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

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

FULLMAKT

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

å møte på ordinært årsmøte i Bjørnebærestien Huseierforening

Eierens underskrift og dato:

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

Hvem kan delta på ordinært årsmøte?

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

Ordinært årsmøte i Bjørnebærstien Huseierforening

Tid: torsdag 04.05.2023 kl. 18:00

Sted: Rykkinn Seniorsenter

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2022

Årsregnskapet viser et underskudd på 3 309 066 kr. Underskuddet overføres til udekket tap. Revisors beretning tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 180 000 til intern fordeling.

5. Budsjett for 2023

Budsjettet viser et overskudd på 1 263 700 kr. Felleskostnadene økte med 7 % fra 1.januar 2023.

Se vedlagt budsjett i innkallingen.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges en styreleder for et år.

Forslag til vedtak: Arild Henriksen gjenvelges som styreleder for et år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges et styremedlem for to år.

Forslag til vedtak: Per Arne Skaug gjenvelges som styremedlem for to år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for et år.

Forslag til vedtak: Liss-Ane Haldonen og Håkon Halvorsen gjenvelges som varamedlemmer for et år.

6.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Styret velges som valgkomité

6.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styreleder velges som representant til ABBLs generalforsamling.

Etter årsmøtet blir det et beboermøte hvor det blir informert om status etter brannen i garasjen.

Med vennlig hilsen
Bjørnebærstien Huseierforening
Styret

Bjørnebærstien Huseierforening

Styrets orientering for 2022

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Leder: Arild Henriksen
Styremedl: Karolina Dobrzynska
Per Arne Skaug
Sigrid Schiager Folkestad
Varamedl.: Liss-Ane Haldonen
Håkon Halvorsen

Valgkomité: Ivaretas av styret

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

BYGNINGER OG FORSIKRINGER

Boligselskapet består av 99 eierseksjoner. Selskapets navn er Bjørnebærstien Huseierforening med org.nr: 971259043
Sameiets eiendom har gårds nr. 93 og bruks nr. 362 i Bærum kommune.

FORSIKRINGER

Selskapets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring. Polisenummeret er 85004955.

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL, fortrinnsvis til skade@abbl.no , eller skadeskjema på ABBL's nettside <http://www.abbl.no/Skiemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr. 10.000.-

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

SALG/REFINANSIERING

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret

REGNSKAPET FOR 2022

Regnskapet viser et underskudd på kr 3 309 066

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke kommer frem av årsregnskapet med tilhørende noter.

STYREMØTER:

Det er siden ordinært årsmøte mai 2022 avholdt 10 styremøter hvor 93 saker har vært til behandling.

Denne perioden har vært annerledes, ettervirkning Covid har hatt noen utfordringer, men vi føler at det har gått bra.

Styret nok en gang hatt mye å gjøre, Diverse skader, Omlegging av tak på blokk 4,6,8.

Vaktmesterstilling har vært 50 dekket opp. Arild har vært fungerende vaktmester i vinter.

Stillingen er lyst ut og vi håper og finne en fin kandidat. Det har siste år vært alt for mange skadesaker. Dette har resultert i at forsikringspremien har holdt seg høy. Husk vedlikeholds kravet som seksjonseier har ansvar for. Mye info på vår hjemmeside.

Vi hadde i oktober 22 også en stor brann i vår garasje. Omfanget av skadene har vist seg og være mye større en først antatt og det har tatt tid og komme i gang. Garasjer ventes ferdigstilles i august 2023.

Totalt sett har styret hatt en kjempejobb med og holde hjulet i gang siste 12mnd. Det har vært et enormt arbeidspress.

LIKESTILLING

Styret består i dag av 3 kvinner og 3 menn (inkl. varamedlemmene). Valgkomiteen/styret er oppmerksom på kravet om å fremme likestilling og for å forhindre forskjells-behandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene. Kriteriene forsøkes hensyntatt ved valg av kandidater.

OVERDRAGELSER

Det var 5 overdragelser i 2022.

VEDLIKEHOLD / INNKJØP 2022

I 2020 er blant annet følgende vedlikehold utført:

- Garasjevask.
- Generell vedlikehold/ oppgradering av uteområder
- Kameraovervåking i garasjer og på parkeringsplass
- Rydde og klargjøre gamle søppelrom.
- Parkeringsplass er merket og oblater delt ut
- Anlagt en liten kjøkkenhage for beboere

PLANLAGT VEDLIKEHOLD 2023

I mars 2015 utarbeidet ABBL en vedlikeholds rapport for sameiet. Styret vil benytte denne rapporten i planleggingen av vedlikeholdet for 2023 og de kommende år. Det Male/beise rekkverk/gjerder

- Maling og vedlikehold av noen oppganger
- Rørspyling
- Noe vedlikehold i enkelte oppganger
- Oppgradering/vedlikehold av Vaktmester Bod / Oppgradere arbeidsmiljø for vaktmester.
- Oppgradering av brøyteutstyr/ Traktor

- Utbedring av setningsskader, korrosjon og sprekker i betong i garasjer
- Rengjøring av søppellanlegg
- Bytte tak på bod i mellomgang mellom 5-9 , Sjekk av tak mellom 13-15
- Spyling av garasjer i 4-6-8 (Dette vil bli gjennomført på dugnad)
- Bytte av noen vinduer

KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE

- Legge nytt belegg på takene i de gjenstående blokkene.
- Skifte varmtvannsberedere for nr. 4–8
- Pusse opp inngangspartiene utvendig.
- Bytte lysarmatur i alle oppganger
- Generell belysning, ute, i garasjer med mer
- Vurdere utskifting sikringsskaps dører
- Vurdere fremtidig løsning på våre vinduer.
- Se på mulighet for og bytte alle vinduer
- Oppgradering av brannvarsling i vårt borettslag

Styret i Bjørnebærstien Huseierforening

Resultatregnskap Bjørnebærstien Huseierforening, 2022

	Note	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	5 743 368	5 454 972	5 741 800	6 367 600
Annen driftsinntekt	2	103 165	137 692	112 500	77 500
Sum driftsinntekter		5 846 533	5 592 664	5 854 300	6 445 100
Utgifter					
Lønnskostnad	3	338 321	348 251	394 000	394 000
Annen driftskostnad	4	3 077 333	2 923 962	3 236 600	3 539 700
Vedlikehold, innkjøp	5	315 548	408 686	495 000	500 000
Påkostning, rehabilitering, investering	6	4 946 974	54 343	5 000 000	0
Årets avskrivninger driftsløsøre, inventar	9	185 723	202 607	185 700	185 700
Sum driftskostnader		8 863 899	3 937 848	9 311 300	4 619 400
Driftsresultat før finansposter		-3 017 366	1 654 816	-3 457 000	1 825 700
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	83 068	79 347	3 000	3 000
Finanskostnad	8	374 767	297 066	373 700	565 000
Sum finansposter		-291 700	-217 719	-370 700	-562 000
Årsresultat		-3 309 066	1 437 097	-3 827 700	1 263 700

Balance Bjørnebærstien Huseierforening, 2022

	Note	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol	9	0	185 723
Sum varige driftsmidler		0	185 723
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	186 023
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		186 239	167 301
Andre fordringer	10	635 491	470 232
Sum fordringer		821 730	637 532
Bankinnskudd, kasse o.l	11	2 233 677	1 767 751
Sum omløpsmidler		3 055 406	2 405 283
Sum eiendeler		3 055 706	2 591 306

Balanse Bjørnebærstien Huseierforening, 2022

	Note	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-9 141 359	-5 832 293
Sum egenkapital		-9 141 359	-5 832 293
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 15	11 870 294	7 995 956
Sum langsiktig gjeld		11 870 294	7 995 956
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		219 748	192 608
Forskudd felleskostnader		68 259	90 261
Annen kortsiktig gjeld	14	38 765	144 773
Sum kortsiktig gjeld		326 772	427 643
Sum gjeld		12 197 066	8 423 599
Sum egenkapital og gjeld		3 055 706	2 591 306

Bjørnebærstien Huseierforening

Sted: _____, dato: _____

Arild Henriksen
Styreleder

Karolina Judyta Dobrzynska
Styremedlem

Sigrid Schiager Folkestad
Styremedlem

Per Arne Skaug
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Felleskostnader	4 198 590	3 967 920	4 197 300	4 602 600
Avdrag ordinære lån	1 170 972	1 191 744	1 170 800	1 200 000
Renter ordinære lån	373 806	295 308	373 700	565 000
Sum	5 743 368	5 454 972	5 741 800	6 367 600

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Salg nøkler/håndsendere	3 888	4 858	0	0
Diverse inntekter	0	22 784	0	0
Brøyteavtale	42 500	42 500	42 500	42 500
Strøm el-bil	53 777	58 550	70 000	35 000
Inn- og utflyttingsgebyr	3 000	9 000	0	0
Sum	103 165	137 692	112 500	77 500

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Lønn	111 486	111 800	150 000	150 000
Påløpte feriepenger	15 027	13 416	15 300	15 300
Styrehonorar	170 000	180 000	180 000	180 000
Arbeidsgiveravgift	39 690	41 144	46 500	46 500
Arbeidsgiveravgift feriepenger	2 119	1 892	2 200	2 200
Sum	338 321	348 251	394 000	394 000

Gjennomsnittlig antall ansatte 2022: 1.

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm nett/kraft	244 074	239 470	275 000	250 000
Veilys	2 808	2 612	3 000	3 000
Strøm el.kjele	425 164	376 723	450 000	430 000
Vann- og avløpsavgift	546 573	496 956	546 500	656 000
Renovasjon	312 517	304 301	312 500	322 200
Containerleie	0	22 386	24 000	24 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	460 873	422 203	437 000	541 000
Forsikring	697 991	632 018	698 000	807 000
Forvaltning og revisjon	170 518	168 084	170 500	177 500
Innbetalingsservice	3 663	4 241	6 000	5 000
Serviceavtaler	0	9 461	10 000	11 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
HMS	14 900	3 725	15 000	15 000
Snøbrøyting/strøing/feieing	0	46 294	50 000	53 000
Drift, reparasjon maskiner	4 542	1 454	30 000	30 000
Matteservice	14 717	15 537	17 000	17 000
Renhold	109 910	107 080	110 000	119 000
Utgifter v/styret	11 629	2 686	10 000	10 000
Rekvisita, porto, mm	5 193	2 997	10 000	10 000
Datautgifter o.l	25 729	27 575	30 000	30 000
Telefonutgifter	6 743	7 282	6 500	7 700
Fellesarrangement/dugnad	1 600	1 359	6 000	6 000
Leie oppbevaring av redskap	8 400	24 000	9 600	4 800
Gebyr	6 698	4 610	6 000	6 500
Blomster/gaver	2 590	410	1 500	1 500
Diverse	0	0	2 000	2 000
Sum	3 077 333	2 923 962	3 236 600	3 539 700

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Materialer, redskap, verktøy	18 756	8 326	0	0
Maling, beis, olje	0	1 752	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	1 738	14 109	0	0
Postkasser	423	1 506	0	0
Port	18 630	13 584	0	0
Dører/inngangspartier	11 577	7 368	0	0
Overvåkning	0	22 329	0	0
VedlikeholdVVS	14 250	22 958	0	0
Elektriker, materialer	97 657	39 820	0	0
El-bil anlegg	118 750	0	95 000	0
Vedlikehold elektro	0	127 979	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	6 459	36 844	0	0
Sand, pukk, salt	784	3 830	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	0	70 775	0	0
Renovasjonsanlegg	14 188	16 856	0	0
Garasjer	0	2 988	0	0
Brannsikringstiltak	0	1 788	0	0
Skadedyrbekjempelse	10 528	10 198	0	0
Driftsredskaper	0	5 058	0	0
Traktor	1 811	619	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	400 000	500 000
Sum	315 548	408 686	495 000	500 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Tak	4 914 818	54 343	5 000 000	0
Teknisk rådgivning	32 156	0	0	0
Sum	4 946 974	54 343	5 000 000	0

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renter på restanse	6 005	2 535	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	1 283	0	0
Renter plasseringskonto	3 719	50	3 000	3 000
Utbytte Gjensidige	73 344	75 480	0	0
Sum	83 068	79 347	3 000	3 000

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renteutgifter langsiktig lån	374 767	297 066	373 700	565 000
Sum	374 767	297 066	373 700	565 000

Note 9 - Driftsmidler, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l

	Nedgravd renovasjonsløsning	Feiemaskin	Gressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 013 033	20 795	83 500
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 013 033	20 795	83 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 013 033	20 795	83 500
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0
Årets avskrivninger :	185 723	0	0
Anskaffelsesår :	2017	2008	2013
Antatt levetid i år :	5	3	3

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Annen restanse	10 000	0
Restanse miljøgebyr (mva)	350	550
Fordr. på forvaltningsklienter	32 775	0
Periodisering kostnader	524 577	440 553
Erstatningsmessige skader	67 789	20 032
Fordring eiere	0	9 096
Sum	635 491	470 232

Fordringer med forfall senere enn 12 mnd.: Kr. 0,-.

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Bankinnskudd (driftskto)	1 929 908	1 463 250
Sparekonto Boligbanken	303 769	300 050
Skattetrekkskonto	0	4 451
Sum	2 233 677	1 767 751

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-5 832 293	-7 269 390
Fra årets resultat	-3 309 066	1 437 097
Sum andre fond/udekket tap	-9 141 359	-5 832 293
Sum egenkapital	-9 141 359	-5 832 293

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

Note

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

		Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Gjeldsbrevlån		0	7 995 956
Gjeldsbrevlån		4 985 483	0
Gjeldsbrevlån		6 884 811	0
Sum	15	11 870 294	7 995 956

Det er stilt følgende pant: Blankolån.

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Gjeld mellomregning	70	70
Skattetrekk	0	4 451
Arbeidsgiveravgift	16	1 953
Påløpt arbeidsgiveravgift	2 119	1 892
Påløpte feriepenger	15 027	13 417
Påløpte renter	21 533	13 603
Forskudd inkassogebyr (mva)	0	100
Annen kortsiktig gjeld	0	109 288
Sum	38 765	144 773

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Eiendoms kreditt Filial av Stadshypotek AB	Handelsbanken	Sparebanken Øst
Formål:	Rehabilitering av tak	Rehabilitering av tak	Nytt renovasjonsanlegg og refinansiering
Lånenummer:	94907066473	94907066465	22238227872
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022	2018
Rentesats:	4.00 %	4.00 %	6.15 %
Beregnet innfridd:	15.11.2027	17.10.2052	17.11.2022
Opprinnelig lånebeløp:	6 990 572	5 000 000	12 550 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	7 995 956
Avdrag i perioden:	105 761	14 517	7 995 956
Opptak i perioden:	6 990 572	5 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	6 884 811	4 985 483	0
Saldo 5 år frem i tid:	0	4 539 313	0

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907066465	6	60 900	365 400
	54	55 684	3 006 936
	6	52 024	312 144
	27	41 546	1 121 742
	6	29 878	179 268
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907066473	6	84 101	504 606
	54	76 898	4 152 492
	6	71 843	431 058
	27	57 373	1 549 071
	6	41 261	247 566

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Disponible midler per 01.01	1 977 640	1 527 865
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-3 309 066	1 437 097
Tilbakeføring avskrivninger	185 723	202 607
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-8 116 234	-1 189 928
Opptak lån	11 990 572	0
Årets endring disponible midler	750 995	449 775
Disponible midler 31.12	2 728 635	1 977 640

Resultat og balanse med noter for Bjørnebærstien Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjørnebærstien Huseierforening

Styreleder	Arild Henriksen (sign.)	18.04.2023
Styremedlem	Karolina Judyta Dobrzynska (sign.)	13.04.2023
Styremedlem	Per Arne Skaug (sign.)	14.04.2023
Styremedlem	Sigrid Schiager Folkestad (sign.)	04.04.2023

Til årsmøtet i Bjørnebærstien Huseierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Bjørnebærstien Huseierforenings årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlige 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 den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden

misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av organisasjonens interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om organisasjonens evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at organisasjonen ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Oslo, 19. april 2023
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-04-19 10:29:43 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Bjørnebærstien Huseierforening torsdag 04.05.2023 kl. 18:00 - Rykkinn Seniorsenter.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Karianne Svalund Bergseng

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Karianne Svalund Bergseng

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 20 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Fra ABBL møtte Karianne Svalund Bergseng

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Mari Kristine Hestnes Westby

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2022

Årsregnskapet viser et underskudd på 3 309 066 kr. Underskuddet overføres til udekket tap. Revisors beretning tas til etterretning.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Det ble fremmet et benkeforslag fra en seksjonseier om å øke styrehonoraret fra 180 000 kr til 200 000 kr, under årsmøtet.

Vedtak:

Styret får kr 200 000 til intern fordeling. Godkjent med 11 stemmer.

5. Budsjett for 2023

Budsjettet viser et overskudd på 1 263 700 kr. Felleskostnadene økte med 7 % fra 1.januar 2023.

Se vedlagt budsjett i innkallingen.

Vedtak:

Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges en styreleder for et år.

Vedtak:

Arild Henriksen ble gjenvalgt som styreleder for et år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges et styremedlem for to år.

Vedtak:

Per Arne Skaug ble gjenvalgt som styremedlem for to år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for et år.

Vedtak:

Liss-Ane Haldonen og Håkon Halvorsen ble gjenvalgt som varamedlemmer for et år.

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Styret ble valgt som valgkomité.

6.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Karianne Svalund Bergseng ble valgt som representant til ABBLs generalforsamling.

Møtet ble hevet kl. 18.26.

Protokoll for Bjørnebærstien Huseierforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Karianne Svalund Bergseng (sign.)	25.05.2023
Protokollvitne	Mari Kristine Hestnes Westby (sign.)	25.05.2023

HUSORDENSREGLER

for

BJØRNEBÆRSTIEN HUSEIERFORENING

Vedtatt på sameiermøte 21. mai 1985, endret på styremøte 18. oktober 1995,
på ordinært sameiermøte 27. april 1998, 9. mars 2000, 21. mars 2002,
28. april 2003, 18. april 2006, 16. april 2009, 28. april 2015, 26. april 2016, 18. April 2017,
7. mai 2018, 1. april 2019, 29.juni 2021 og 13.juni 2022

Innledning.

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og til naboene. De skal bidra til å sikre beboernes trivsel i hjemmene. Dette oppnås ved at alle opptrer med forståelse overfor hverandre og viser hensyn.

1. Alminnelige ordensregler.

Fellesrom i oppgangene, kjeller, samt garasje må ikke brukes til lagring. Sykler settes i sykkelstativer når disse er utplassert. Vinterstid kan egen garasjeplass brukes, eventuelt plasseres i sykkelstativ på veggen.

Unødig opphold i oppganger og garasjer er ikke tillatt.

Røyking, spyting og snusing er forbudt i og utenfor oppgangene og garasjen.

Kun barnevogner i bruk kan plasseres under trappen.

La ikke barn leke eller oppholde seg i trappeoppganger eller garasjen.

Det er ikke tillatt å tegne eller skrive på veggene eller på annen måte gjøre skade på bygget.

Ballspill er ikke tillatt i umiddelbar nærheten av blokkene. Ved alle former for ballspill skal ballområdet bak oddetallsblokken 1-3-5 benyttes.

2. Ro og orden.

I leilighetene skal det være nattero mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Det skal ikke være banking/boring etter følgende bestemmelser: På hverdager før kl. 08.00 og etter kl. 20.30, på lørdager før kl. 10.00 og etter kl. 18.00 og søndager/helligdager før kl. 13.00 og etter kl. 18.00.

Opphold på lekeplass og ballplass er ikke tillatt etter klokken 21.00. Det skal for øvrig være stille på fellesarealer fra samme tidspunkt.

Dersom det ved spesielle anledninger skal utøves selskapelighet i leiligheten utover kl. 23.00, skal innehaverne av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Videre må støy og musikk reduseres til et akseptabelt nivå.

For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet av sjenerende art i boligen må det på forhånd innhentes tillatelse fra styret.

3. Ytterdører.

Alle ytterdører i blokkene skal være låst hele døgnet. Dører skal ikke settes åpen med matte o.l.

4. Husdyrhold.

Det er ikke tillatt å holde husdyr i boligen uten styrets forhåndssamtykke. Styret skal avkreve særskilt dyreholdserklæring fra de seksjonseiere som får tillatelse til å holde dyr. Hunden skal holdes i bånd og det skal fjernes ekskrementer.

5. Grilling.

Grilling er kun tillatt med gass eller elektrisk grill, dersom det kan skje uten brannfare og uten sjenanse for andre naboer.

6. Parkering.

Parkering for beboere skal skje på anviste nummererte plasser i garasjeanlegget.

Parkeringsplassene utendørs er reservert for besøkende og gjester, men kan også benyttes av beboere som har mer enn en bil. Ved parkering av kjøretøy på uteparkeringsplassene i over tre timer kreves det synlig parkeringstillatelse. Beboere med en bil må parkere denne i garasjen.

Det er kun tillatt å parkere registrerte og kjørbare personbiler på parkeringsplassene utendørs og i garasjeanlegget. Tilhengere kan likevel parkeres på uteparkeringsplassene, men maksimalt i 24 timer. Det skal ikke parkeres avskiltede kjøretøy på eiendommen.

Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy foran inngangene, på gressplen eller på fellesarealene for øvrig utenom på de oppmerkede parkeringsplassene utendørs og i garasjen.

All parkering i strid med disse regler og skilting vil kunne medføre borttauing for eiers regning og risiko.

Parkeringsplasser i garasjeanlegget kan kun leies ut til beboere i Bjørnebærstien Huseierforening.

Reparasjon og dekkskift av biler i garasjen er forbudt.

Det er tillatt å lagre sykkel, mc og mopeder på garasjeplassen som beboer disponerer, forutsatt at dette gjøres innenfor oppmerkingen av plassen. Det samme gjelder lagring av gjenstander på garasjeplassen som har direkte sammenheng med personbilen, slik som dekk, takstativ, takboks etc. Andre gjenstander er ikke tillatt lagret i garasjen eller på garasjeplassene.

7. Lading av elbil.

Det er tilrettelagt for lading av elbiler i vårt garasjeanlegg via en strømskinne i taket. Huseierforeningen har ansvar for leveransen av strøm til skinnen, mens seksjonseieren har ansvar for eget ladeutstyr.

Seksjonseier må kontakte styret for å bestille ladepunkt på sin plass. Styret har enevtale med Bluetec for slike jobber og tilknytningsavgiften vil ligge på ca. kr. 20.000,- inkl. mva. som seksjonseier må betale.

Seksjonseier vil få tilsendt faktura for faktisk bruk av strøm ved lading, dette avregnes 4 ganger pr år. Strømprisen er fastsatt til kr 1,50 Kw/t og er satt til å dekke sameiets faktiske utgifter med denne ordningen, samt nødvendig service og ettersyn. Strømprisen kan ved behov endres at styret med 1 mnd. Varsel.

Det presiseres at alle beboere med elbil må følge denne rutinen, og at ingen andre løsninger er tillatt!

8. Kabel-TV og internett.

Utstyr for kabel-tv og internett (dekoder, modem og trådløs router) tilhører leilighetene, og seksjonseier er ansvarlig og må erstatte mangler. Ved feil på utstyr må beboer selv kontakte gjeldende leverandør av kabel-TV og internett for å bestille feilsøking/utbyte av utstyr

9. Montering av parabolantenner.

Det er kun lov å montere parabolantenner inne på verandaen. Det er ikke lov å montere parabolantenner på gelenderet eller utenfor fasaden. Se tekst på hjemmesiden for fulle monteringsregler.

10. Varmepumper.

Det er ikke tillatt å montere varmepumper for beboerne i huseierforeningen. Dette skyldes flere årsaker som støy, fare for vannlekkasjer og kostnad mot effekt.

11. Markiser.

Nye markiser skal følge sameiets farger (kontakt styret). Markiser skal kun monteres av godkjent firma.

Ved montering av markiser over «franske verandadører» i 2-roms leiligheter, skal et eget vannbrett monteres for seksjonseiers kostnad. Styret har egne tegninger/kontaktpersoner for slike vannbrett. Seksjonseier er selv ansvarlig for at markisen er i god sikkerhetsmessig forfatning, og skal ved pålegg fra styret snarlig løse evt. feil/mangler

12. Søppel.

Bærum kommune innførte i 2017 kildesortering. Bjørnebærstien Huseierforening valgte et nedgravd system for å unngå ulemper med lukt etc. Søppelanlegget består av 7 containere: 1 for matavfall, 1 for restavfall, 2 for papp/papir, 2 for plast og 1 for glass/metall – disse tømmes etter avtale av Bærum Kommune. Det er viktig at alle beboere forsøker å sortere sitt avfall riktig. Det må ikke presses inn gjenstander som ikke går inn i innkastet, da dette kan blokkere systemet. Styret anbefaler å presse papp-kartonger flate. Videre er det ikke tillatt å hensette søppel eller andre gjenstander ved tårnene, da dette fort tiltrekker seg fugler og andre problemer. NB! Farlig avfall og EE-avfall MÅ IKKE under noen omstendigheter kastes i containerene. Se våre hjemmesider www.bjornebarstien.no for ytterligere informasjon om sortering og leveringssteder av større gjenstander og farlig avfall, med adresseoversikt. Databrikkene er registrert på den enkelte eier og ved mislighold kan styre sperre brikkene. Mistede brikker må meddeles styret. Databrikkene tilhører leilighetene og skal følge med ved salg og utleie. Det er 1 brikke for 1Roms leiligheter, øvrige leiligheter har 2 slike brikker.

13. Lufting.

Banking og lufting av møbler, tøy, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå på hverdager i tiden kl. 08.00 - kl. 20.30.

Det er ikke tillatt å banke tepper fra vinduer eller balkong. Klær og tøy kan tørkes på balkongen. Det er ikke tillatt å henge tøy over gelenderet/ut av vinduer.

14. Kjøkkenvifter / ventilatorer.

Det er ikke lov å koble kjøkkenvifte/ventilator til sameiets ventilasjonsanlegg. Det må i stedet brukes kjøkkenvifte/ventilator med kullfilter og/eller utlufting i leilighet.

15. Bytte av sluk.

Ved nødvendig skifte av sluk på bad, kan seksjonseier få dekket inntil kr. 8.000,- mot spesifisert kvittering fra håndverker.

16. Trær.

Beskjæring eller felling av trær er ikke tillatt uten godkjenning fra styret.

17. Mislighold.

Vesentlig overtredelse av husordensreglene betraktes som mislighold av vedtektenes § 6 og kan medføre påbud om flytting.

18. Endring av husordensregler.

Sameiermøtet må godkjenne endringer av husordensreglene.

BJØRNEBÆRSTIEN HUSEIERFORENING

Regler for dyrehold i Bjørnebærstien Huseierforening

1. Dyrehold skal forhåndsgodkjennes av styret.
2. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre i huseierforeningen.
3. Eier skal ha full kontroll over dyret på huseierforeningens område. Hunder skal (**for eksempel**) holdes i bånd.
4. Eier er ansvarlig for at det benyttes pose til oppsamling av ekskrementer. Særlig sandkasser og andre lekeområder for barn skal holdes rene for all form for dyreavføring.
5. Styret kan forlange dyreholdet avviklet dersom reglene ikke blir overholdt eller dyreholdet er til sjenanse for naboer.

Erklæring

Jeg forplikter meg til å overholde disse reglene og er oppmerksom på at dyret må fjernes straks dersom det er til sjenanse for andre.

Dyreslag/rase: _____

Dyrets navn: _____

Eier: _____

Adresse: _____

Dato/Eiers underskrift

Godkjenning

Under forutsetning av at huseierforeningens regler for dyrehold overholdes, gis det herved tillatelse for dyrehold.

Dato/Styrerepresentants underskrift

Dato/Styrerepresentants underskrift

VEDTEKTER
for
BJØRNEBÆRSTIEN HUSEIERFORENING
(stiftet 19. mai 1981)

**endret i sameiermøte 17. april 1996, 27. april 1998, 17. september 1998,
23. februar 1999, 9. mars 2000, 28. april 2003, 14. juni 2004, 18. april 2007, 11. april
2012, 26. april 2016, 18. april 2017, 7. mai 2018, 1. april 2019, 16. juni 2020 og 13. juni
2022.**

§ 1
Innledning

Bjørnebærstien Huseierforening er et sameie bestående av 99 eierseksjoner av eiendommen gnr. 93, bnr. 362 i Bærum ihht. oppdelingsbegjæring av 24.11.1980, tinglyst 16.12.1980.

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i Bjørnebærstien Huseierforening. Kun fysiske personer kan erverve seksjoner i sameiet. Unntak fra foranstående bestemmelser gjøres for juridiske personers etablerte eiendomsrett i sameiet pr. 28.04.03, dog slik at avhendelse av slike seksjoner kun kan skje til fysiske personer. Denne regel er ikke til hinder for offentlige organers rett til å erverve seksjoner i sameiet i henhold til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 § 22. 4 ledd. Eier en organisasjon/institusjon eller lignende flere boenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

Huseierforeningens formål er å eie og forvalte sameiets eiendom, gnr. 93, bnr. 362 i Bærum samt å forestå fellestiltak som har sammenheng med seksjonseierens bointeresser.

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

§ 2
Seksjon

En ideell sameieandel med enerett til bruk av en bolig benevnes seksjon.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til en nummerert bod og nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget med unntak av seksjon bestående av et rom. Dessuten har kjøper av en seksjon felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til sameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomtanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

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

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

§ 3

Disposisjonsrett over seksjon

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

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

Ved eierskifte betales et gebyr på kr. 1.000,- til sameiet.

Eierne har for øvrig full råderett over sin seksjon med de begrensninger som følger av § 10 "utleie".

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

§ 4

Seksjonseierens plikter/Bruk

Seksjonseierene er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Endringer i ordensreglene fastsettes også med alminnelig flertall.

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Seksjonseier plikter etter gyldig styrevedtak, å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

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

§ 5

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra

forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Videre omfatter vedlikeholdsplikten verandadørene i 3, 4 og 5 roms leiligheter.

For 2-roms leiligheter omfattes også rengjøring av dreneringskanaler og dreneringshull i terskel i fransk verandadør. Eier er selv ansvarlig for skader på gulv/terskel om slikt vedlikehold ikke utføres.

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

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

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

§ 6

Sameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal blant annet:

- a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, plasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art på sameiets fellesarealer.
- b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikeholdet av ytre inngangsdører og utvendig vedlikehold av vinduer samt rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere.
- c) Forvalte garasjeanleggene.

§ 7

Forandringer av seksjon, påbygg m. m

Seksjonseier må ikke uten godkjenning fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende

byggningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av markise/varmepumpe eller endring av utvendige farger.

Det er kun tillatt å montere parabolantenne inne på egen veranda. Seksjonseier står selv for alle kostnader knyttet til montering, vedlikehold etc. Montering på fasadeplater eller utvendig på egen veranda er ikke tillatt.

Ved påbygning som krever byggemelding skal byggemeldingen godkjennes og innsendes av styret for den enkelte seksjonseiers regning. Alle kostnader i forbindelse med påbygg skal dekkes av den enkelte seksjonseier.

§ 8

Fellesutgifter/fellesinntekter

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

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

Den enkelte seksjonseier skal betale et à konto beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Fastsatt à kontobeløp skal betales forskuddsvis den 1. hver kalender mnd. À konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Kostnadsbidraget fastsettes av styret med basis i eierandelens størrelse (sameiebrøken) som fordelingsnøkkel.

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

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

§ 9

Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Årsmøte vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette fond hvert år. Ved nødvendige og uforutsett vedlikehold kan styret benytte vedlikeholdsfondet uten samtykke fra seksjonseierene.

§ 10

Forsikring

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett.

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

§ 11

Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at leietaker tidligere har misligholdt sine forpliktelser ovenfor Bjørnebærestien Huseierforening. Forespørsel om styrets godkjenning av utleie skal forelegges styret minimum 7 dager før innflytting. Seksjonseierene kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, bod eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre.

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

Ved utleie betales et gebyr på kr 1.000,- til sameiet, som belastes eier. Dersom styret oppdager utleie eller endring av leietaker, som det ikke har vært betalt utleiegebyr for, vil gebyr for utleie bli satt til kr. 2.000,-.

Hvis utleie skjer uten at godkjenning er gitt, har styret adgang til å kreve utleieforholdet avsluttet. Utleier har helt ut ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som forårsakes av leieboere, jf. vedtektenes § 11.

§ 12

Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierene, kan styret, etter forutgående skriftlig varsel, pålegges seksjonseieren å selge seksjonen innen en frist på minimum seks måneder. Er ikke det skriftlige salgspålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved begjæring om tvangssalg, jf. eierseksjonslovens § 38.

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

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietager(e) eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig.

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

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve seksjonseieren fraveket før seksjonen blir solgt, jf. eierseksjonslovens § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av eierseksjonen som ikke er seksjonseier.

§ 13

Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes årsmøte. Innkalling til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Årsmøte ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf. Esl § 41.

Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært årsmøte innkalles av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Det kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

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

§ 14

Årsmøtets myndighet

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

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

For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

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

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

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

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

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

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

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf Esl § 49.

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

§ 15

Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av 4 medlemmer samt 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for leder er 1 år og de øvrige styremedlemmer er 2 år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styreleder velges særskilt. Styret velger innenfor sin midte sekretær.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Varamedlemmene har møte- og talerett, men ikke stemmerett med mindre det foreligger forfall.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. lov om eierseksjoner § 60, 1. ledd.

§ 16

Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

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

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierene og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 17

Regnskap og revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøte. Revisor velges av årsmøte med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt det passer.

§ 18

Sikkerhet/Panterett

Til sikkerhet for økonomiske forpliktelser som følger av disse vedtektene og andre forhold knyttet til seksjonseierenes bruk av eiendommen, har huseierforeningen tinglyst panterett for kr 10.000 i hver seksjon med prioritet uten opptrinnsrett etter 90 % av senere lånetakster.

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameierforholdet har sameiet videre lovbestemt pant i den enkelte sesjon tilsvarende 2G (Folketrygdens grunnbeløp), jf. eierseksjonslovens § 31.

§ 19 Parkering

Parkering på eiendommen skal skje i medhold av reguleringen som følger i husordensreglene punkt 6 om parkering.

Ved lading av kjøretøyer på sameiets eiendom må reguleringen i husordensreglene punkt 7 om lading av elbil følges.

§20 Kameraovervåkning

Sameiets garasjer og parkeringsplass/fellesområde er overvåket av kamera(er)

§ 21 Ugyldighet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse, jf. § 12 ovenfor.

§ 22 Tvister

Tvistemål i sameierforholdet blir å avgjøre av de alminnelige domstoler. Seksjonseierene vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 23 Vedtektsendring

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

§ 24 Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

PROSEDYRE I SKADESAKER

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

Hvis skade inntreffer:

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

Eiendomskart for eiendom 3024 - 93/362//91



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

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Eiendomsgrense - nøyaktig	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet	● Grensepunkt - uten klassifisering	
----- Hjelpelinje vegkant			
----- Hjelpelinje fiktiv			
----- Hjelpelinje punktfaste			
----- Hjelpelinje vannkant			

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		13 770,30 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6643995,81	Øst	582936,2
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6643906,19	582843,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,54			
2	6643972,53	582835,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	67,36	156,46		
3	6644000,55	582882,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	54,62			
4	6644001,37	582910,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,25			
5	6644011,52	582911,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,18			
6	6644021,81	582911,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,30	102,50		
7	6644021,05	582958,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	46,28			
8	6643923,09	582963,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	98,08			
9	6643883,45	582947,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	42,48			
10	6643886,21	582864,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	83,45			
11	6643887,27	582863,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,16			
12	6643890,34	582862,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,49			
13	6643895,07	582858,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,93			



Skatteetaten

Dato
27.06.2023

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3024 BÆRUM

Gnr 93 Bnr 362 Fnr 0 Snr 91

Eiendommens adresse:

Bjørnebærstien 13, 1348 RYKKINN

Formuesverdi for inntektsåret 2021:

Som primærbolig:	kr 1 478 860
Som sekundærbolig:	kr 5 323 894

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



Megleropplysninger

Gnr:	93	Bnr:	362	Fnr:		Snr:	91
Adresse:	Bjørnebærstien 13, 1348 RYKKINN						

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

Arkivsakld	Tiltak	Dokumenter					
69/1103	Blokk m/garasje	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
85/1369	Fasaderehabilitering	☐	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:

9/1-73

FERDIGATTET

Blokk 7

1103-69

93

184-186489

7

14/12-72

nybygg

Bjørnebanstien 9, 11, 13

Blokk n/garasje

Berum Kommune v/eiendomssjefen

Ark. Randi Klippgen

Ragnar Evensen A/S

Torstein Olsen
o.f.



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 forstås 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.

Eiendom	3024 93/362		
Utskriftsdato	27.06.2023	Antall datasett	7

0 Berørte datasett

Ingen datasett

7 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Kulturminner - Enkeltminner
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune
- ✔ Kulturminner - Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Lokalteter
- ✔ Kulturminner - SEFRAK



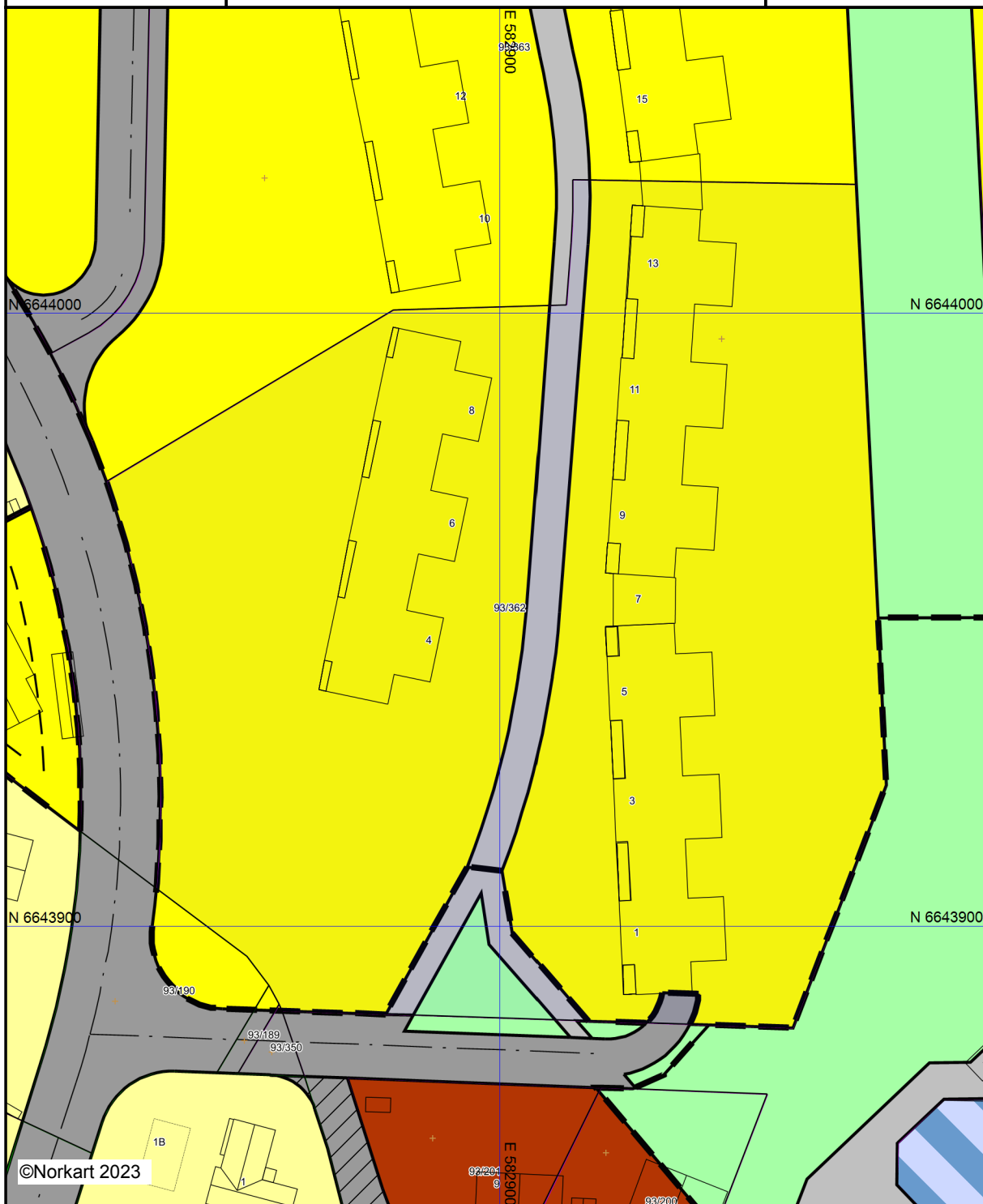
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 93/362/0/91
Adresse: Bjørnebærstien 13
Dato: 27.06.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

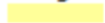
Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Seksjon
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense ≤ 30 cm
-  Grense < 200 cm

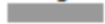
Andre planobjekter

-  Grense for rikspolitiske retningslinjer

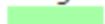
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, syk)
-  Almennytlig barnehage
-  Garasjeanlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass
-  Sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §

-  Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Avkjørsel
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 27.06.2023

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3024	Gårdsnr.	93	Bruksnr.	362	Festenr.		Seksjonsnr.	91
Adresse	Bjørnebærestien 13, 1348 RYKKINN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201601 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=201601)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2017-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.04.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/22102/5056771.pdf
Delarealer	Delareal 13 572 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 198 m ² Arealbruk Grønnstruktur (utgått),Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1973109 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=1973109)		
Navn	BRYN/RYKKINN, sørøstre del, felt G1,U,V,S,T, endr.		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	22.05.1979		
Delarealer	Delareal	198 m ²	
	Formål	Park	
	Delareal	32 m ²	
	Formål	Kjørevei	
	Delareal	220 m ²	
	Formål	Gang-/sykkelvei	

Id	1965320 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=1965320)		
Navn	BELSET/BERGER/RYKKINN		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	26.11.1968		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/8777/1965320.pdf		
Delarealer	Delareal	6 837 m ²	
	Formål	Blokkbebyggelse	
	Feltnavn	H3	
	Delareal	569 m ²	
	Formål	Gang-/sykkelvei	
	Delareal	5 913 m ²	
	Formål	Blokkbebyggelse	
	Feltnavn	Q	

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1965320

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 26.11.1968 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BELSET/BERGER/RYKKINN

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Bebyggelsens art er fastsatt i planen.

§ 3

Bygningsrådet kan kreve seg forelagt for godkjenning bebyggelsesplan for et kvartal før anmeldelse av et enkelt bygg behandles. Bebyggelsen plasseres langs gater og plasser innenfor de regulerte byggelinjer. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboer eller trafikken.

§ 5

Eventuelt gjerde langs gate og nabogrense skal være 0,80 m høyt, utførelse, konstruksjon og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Før innflytningstillatelse gis, kan bygningsrådet kreve at det er innredet garasjer og/eller opparbeidet oppstillingsplasser for biler på egen grunn i den utstrekning det anses nødvendig for eiendommen bruk.

§ 7

Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelsene.

§ 8

Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum, jfr. § 117 nr.1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

Tomter for offentlig bebyggelse

§ 9

Anleggenes art og utforming skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bebyggelsen skal plasseres etter bygningsrådets nærmere bestemmelser. Det er ikke tillatt å sette opp gjerde mellom gangveger og skoletomta. Atkomstveg, parkering, terrengbehandling, beplantning, innhegning o.l skal godkjennes av bygningsrådet og skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen.

§ 10

Byggehøyden fastsettes av bygningsrådet.

Friområder.

§ 11

På de regulerte friområder kan det etter bygningsrådets nærmere bestemmelser tillates oppført barnehagehus o.l. og som ikke er til hinder for området bruk som friområde.

Areal for butikk.

§ 12

Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje. Underetasje kan innredes innenfor rammen av byggeforskriftenes bestemmelser med bygningsrådets samtykke.

§ 13

Bebyggelsen skal fortrinnsvis nyttes til butikker og lagre i tilknytning til butikkene. Servicefunksjoner for betjening av strøket kan innpasses i anlegget.

§ 14

Bygningsrådet kan tillate håndverk og servicevirksomhet som ikke medfører ulemper for boligområdene. Arten av virksomhet skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 15

Den ubebygde del av området må ikke nyttes til lagring. Det tillates ikke utvendige søppelkasser eller forbrenningsovner.

Område for blokkbebyggelse.

§ 16

Ingen bebyggelse tillates oppført uten at det foreligger bebyggelsesplan for hele feltet, godkjent av bygningsrådet.

§ 17

Utnyttelsesgraden for blokkområdene skal ikke overstige 0,5. Blokkene kan oppføres i inntil 4 etasjer. Underetasje kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 18

Det skal oppsettes felles antenneanlegg for hvert bygg.

§ 19

Forhager, mellomrom mellom blokker og parkareal for øvig må gis en tiltalende utforming og behandling. Det skal på forhånd utarbeides, for godkjenning av bygningsrådet, en plan for hvert felt som viser terrengforandringer, beplantning, tørkeplasser, lekeplasser, evt. forstøtningsmurer, plass for søppelspann og oljefat etc. Det er ikke tillatt å sette opp gjerde i blokkområdene.

Tomter for villaer og atriumhus.

§ 20

Bygningene skal gruppevis utføres slik at det dannes harmoniske gatebilder. Bygningsrådet kan kreve at hus i samme gruppe blir utført med samme høyde og takvinkel.

Bygningsrådet kan tillate en annen tomteinndeling, plassering og /eller gruppering av bebyggelsen etter en samlet plan for det enkelte felt.

§ 21

Det forutsettes oppført en- og tomannsboliger i én eller to etasjer med bebygd flate inntil 15% av tomten nettoareal + garasje. Høyden fra terreng til hovedgesims må ikke overstige 6,0 m og ingen gavelvegg må være høyere enn 8 m. Atriumhus oppføres i én etasje.

oooOOOooo



ArkivsakID: 16/37785
JpostID: 20/176101
Dokument: 5056771

Dato 14.10.2020

Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2017-2035

Kommuneplanens arealdel består av plankart, juridisk bindende bestemmelser, tilhørende retningslinjer og planbeskrivelse.

- Det er gitt bestemmelser og retningslinjer generelt og til de ulike arealformål, bestemmelsesområder og hensynssoner.
- Retningslinjene utfyller bestemmelsene og angir viktige hensyn og vurderingstema for kommunens saksbehandling. Retningslinjene henviser også til Bærum kommunes kartdatabase og veiledninger, og til nasjonale retningslinjer. Retningslinjene følger etter den enkelte planbestemmelse og er satt i kursiv.
- Kommunens vedtekter er innarbeidet i bestemmelsene.

Innhold

side

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)	3
<i>Hensikt</i>	3
Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler	4
Barn og unge	6
Arkitektur, kulturminner og landskap	7
Naturmangfold og blågrønn struktur	8
Transport og parkering	10
<i>Handel</i>	12
Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet	13
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL	17
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER	20

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

1. Kommunen skal styre boligbyggingen mot fortetting i utvalgte områder og begrense fortetting i resten av kommunen.
2. Utvikle hovedutbyggingsområdene i følgende rekkefølge:
 - a. Fornebu/Lysaker
 - b. Sandvika
 - c. Bekkestua/Høvik
 - d. Fossum
 - e. Avtjerna
3. Utvikle hovedutbyggingsretningene Fornebu, Sandvika, Bekkestua/Høvik og Fossum. Avtjerna legges inn som en langsiktig utbyggingsmulighet.
4. Styre den øvrige boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre som ligger til eksisterende banetraseer. Det skal legges inn konsekvensene av at Kolsåsbanen kan bli forlenget til Rykkinn og Bærums Verk. Kommuneplanen skal vise klar avgrensning mellom senterområder med høyere utnyttelse og omkringliggende bebyggelse.
5. For øvrig begrense boligbyggingen i resten av kommunen. Det skal føres en restriktiv utbyggingspolitikk i områder med småhus og rekkehus for å opprettholde strøkenes karakter.
6. Lokalisere, bygge ut og tilpasse kapasitet på sosial og teknisk infrastruktur etter utbyggingsnivå og utbyggingsretninger. Utbygging må avpasses etter kapasitet på skoler, barnehager, eldreinstitusjoner, veier, kollektivtrafikk m.v. Rekkefølgebestemmelser skal være styrende ved utbygginger.
7. Påse at utbygging i kollektivknutepunkter og sentre er arealeffektiv og konsentrert, og at gjenbruk av allerede bebygde arealer i disse prioriteres.
8. Videreutvikle og utnytte eksisterende større næringsområder og utvalgte arealer langs ny E18 til næringsformål.
9. Gi senterområdene en variert funksjonssammensetning og bruke senterstrukturen bevisst ved lokalisering av kommunale tjenester.
10. Sikre friområder og utvikle en sammenhengende, allment tilgjengelig blågrønn struktur i strandsonen og i byggesonen mellom marka og fjorden. Bærums særpreg med grønne landskaper og et variert boligmiljø skal bevares. Det skal sikres nok arealer til rekreasjonsformål, idrett og friluftsliv. Tilgang til grøntområder og natur i nærmiljøet skal prioriteres.

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:
- Rekkefølgekravet etter § 4 gjelder.
 - Byggegrenser mot sjø fastsatt i KPA § 11.5 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.
 - Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i KPA § 11.4 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.

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

§ 2.2 Tillegg og presiseringer til boligformål

- a. Boligtype, antall boenheter, delelinjer og andre planelementer vist i reguleringsplankart gjelder.
- b. Det tillates ikke deling eller etablering av nye boenheter ut over det reguleringsplanen åpner for. Der planen ikke viser bebyggelse, tillates ett frittliggende småhus pr. tomt.
- c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på terreng i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
- d. For boligområder som er detaljert tegnet i plankartet eller der det er vedtatt bebyggelsesplan, skal den bebyggelsen som er tegnet i vedtatt plankart utgjøre den maksimale bebyggelsen. Områder som opprinnelig ble bygget ut under ett er å betrakte som ferdig utbygd, dersom reguleringsplan ikke åpner for tilbygg/påbygg.
- e. For frittliggende småhusbebyggelse der det ikke foreligger detaljert plankart/ godkjent bebyggelsesplan (jf § 2.2 a, b, c over) 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 uten detaljert plankart hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
- f. Høyder: Maksimal gesimshøyde på frittliggende småhusbebyggelse kan være inntil 9 meter, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.
- g. Der reguleringsplanen ikke angir høyder kan gesimshøyde i planer før 1.1.1979, kan gesimshøyde være maksimalt inntil 7 m og mønehøyde maksimalt inntil 9 m, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

- h. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, eventuelt med underetasje, tillates gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- i. Der planen angir bebyggelse i 2 etasjer/ 2 fulle etasjer, tillates 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.
- j. 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 forholdene for øvrig ligger til rette.
- k. For frittliggende småhusbebyggelse med atkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn.

§ 2.3 Tillegg og presiseringer til fritidsboliger

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.

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

§ 3.1 I byggeområder 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.

Plankravet gjelder også byggeområder som omfatter uregulert vei.

§ 3.2 Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger.

§ 3.3 Unntak fra plankrav (pbl § 11-10)

I byggeområder gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan forutsatt at bestemmelsene om uteareal, utnyttelse m.v. i KPA § 14 og 27 (småhusbebyggelse) overholdes og at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser under Arkitektur, kulturminner og landskap (jf §§ 7, 8, 9 og 10):

a) For eksisterende boligbebyggelse:

- oppføring av 1 enebolig og opprettelse av eiendom for 1 enebolig med tomtestørrelse minimum 800m², der eiendommen ikke omfattes av uregulert vei og ikke er brattere enn gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3
- oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner
- etablering av sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m² BRA
- sammenslåing av boenheter
- innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring
- arealoverføring og grensejustering
- rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Bærum kommunes kartdatabase
- midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

b) For eksisterende næringsbebyggelse:

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

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

- § 4.1 Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.
- § 4.2 Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.
- § 4.3 Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.
- § 4.4 Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.
- § 4.5 Før utbyggingsområdene Franzefoss/Hamang transformatorstasjon og Østre Jong/Bjørnegård kan bygges ut med boliger må ny E16 Sandvika – Wøyen være etablert og tatt i bruk.

§ 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 samferdselsanlegg 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).

Barn og unge

§ 6 Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uteoppholdsareal, fellesareal, fri- eller uteområde til skoler og barnehager, skal det gjøres en vurdering av leke- og uteoppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet. Erstatningsarealet skal ha minst tilsvarende kvalitet som arealet som ønskes omdisponert.

Retningslinjer

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

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

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

- § 7.1 Reguleringsplanlegging og bygge- og anleggstiltak skal tilføre nye kvaliteter og/ eller opprettholde eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i området.
- § 7.2 Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde steds karakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.
- § 7.3 Bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at tiltaket har god arkitektonisk kvalitet i seg selv og i forhold til bygde og naturlige omgivelser
- § 7.4 Innenfor enhetlig utbygde områder skal bygge- og anleggstiltak bidra til å opprettholde områdets enhetlige karakter, ivareta stedegen vegetasjon og tilpasses strøkets byggelinjer og øvrig bebyggelse i størrelse, retning, materialvalg, form og format. Områder definert som enhetlig utbygd fremgår av Bærumskart.

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

- § 8.1 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. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.

Retningslinjer

Ved byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde bygningens karakter og særtrekk. Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskifting.

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

Definisjon

Viktige landskapstrekk i Bærum er høydedragene og elvedalene med sammenhengende grøntstruktur, strandsonen, øyene, jordbrukslandskapet og marka.

- § 9.1 Åsprofiler, høydegrad, landskapsilhouetter og stedegen vegetasjon skal ivaretas.
- § 9.2 Viktige siktlinjer til signalbygg/ landemerker og spesielle landskapsformasjoner skal ivaretas.
- § 9.3 Nye tiltak skal underordnes viktige landskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng.

- § 9.4 Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering kreves det en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpassning ivaretas.

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

§ 10.1 Skilt og reklame

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

Retningslinjer

Skilt og reklame skal tilpasse seg bygningens arkitektur.

I kulturmiljøer og på bevaringsverdige bygg skal reklame begrenses.

Ved skilting i utbygde områder uten skiltplan kan kommunen kreve at skiltplan utarbeides.

Frittstående og/eller mobile reklamevimpler/-flagg kan tillates.

Skilt og reklame over gesims kan tillates.

§ 10.2 Støyskjermer

Støyskjermingstiltak skal utformes enhetlig langs samme vei- eller banestrekning og tilpasses omgivelsene. Støyskjermingstiltak skal ikke være høyere enn 2,4 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan.

§ 10.3 Gjerder

Gjerder skal ikke være høyere enn 1,2 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Hvor trafiksikkerhetsmessige 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.

Retningslinje

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

Naturmangfold og blågrønn struktur

§ 11 Blå og grønne verdier (pbl § 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 4 - 5)

§ 11.1 Naturmangfold

Områder registrert som viktige naturtyper i Bærum kommunes kartdatabase skal ivaretas.

Retningslinje:

Innenfor viltkorridorer som er registrert som viltkorridor i Bærum kommunes kartdatabase) skal det ikke tillates tiltak som forringer viltkorridorens økologiske funksjon. Alle tiltak som berører viltkorridoren må vurderes ut fra den samlede belastningen tiltakene vil ha på området. Det skal legges vekt på å opprettholde og helst forsterke/reetablere skogstruktur og vegetasjonsskjermer innenfor korridoren.

§ 11.2 **Vegetasjon**

Sammenhengende grøntdrag og grønne lunger skal ivaretas og styrkes.

Ved regulering skal natur- og terrengkvaliteter i planområdet registreres før planforslaget utformes.

Viktige trær, trerekker, alléer og vegetasjonsområder skal sikres i reguleringsplaner og bevares ved bygge- og anleggstiltak.

Retningslinjer:

Stedsegen vegetasjon bør brukes.

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.

§ 11.3 **Turveier**

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

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

Retningslinje

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

§ 11.4 **Vassdrag**

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

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

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.

Bekkelukking er ikke tillatt.

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

Langs vassdragene skal det opprettholdes og utvikles en vegetasjonssone på minst 10 meter målt fra elve- eller bekkekant.

§ 11.5 **Strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3 og 5)**

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.) Naturstranden skal beholdes eller gjenopprettes.

Bøyeanlegg kan kun etableres i areal avsatt til småbåthavn.

§ 11.6 Kystsonen (pbl §§ 1-8, 4. ledd, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 4)

I kystsonen kan det tillates vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.

Transport og parkering

§ 12 Transport (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

§ 12.1 Kollektivtransport

I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten sikres på alle hovedruter, jf. plankart.

Retningslinjer

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

§ 12.2 Sykkel

I alle plansaker skal sykkelruter ivaretas og sikres reguleringsmessig, jf plan for hovedsykkelveinettet og Bærum kommunes sykkelstrategi. Ved planlegging av sykkelanlegg iht til plan for hovedsykkelvegnettet skal separat sykkelanlegg adskilt fra gående og kjørende vurderes og dokumenteres.

Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovedsykkelveinettet.

Det skal legges til rette for sykkelparkering og gode gang- og sykkelforbindelser til holdeplasser, offentlig tjenestetilbud (som skole, barnehage og helsestasjon), sentrumsområder og stasjoner.

§ 12.3 Gangforbindelser

I alle plansaker skal korte og trafiksikre gangforbindelser til viktige målpunkter, herunder lokale tjenestetilbud, skole, barnehage og kollektivholdeplass, ivaretas.

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

§ 13.1 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.

§ 13.2 Utenfor sentrumsområdene er byggegrensen langs bane/jernbane 30 meter. Byggegrensen måles fra nærmeste midtlinje spor.

Retningslinje:

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

§ 14 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 14.1 Parkeringsbehov skal bestemmes i reguleringsplan.

§ 14.2 Der det settes krav om parkeringsplasser i A- og B- områdene 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.

Retningslinjer:

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

Område A: Området innenfor 900 meter gangavstand fra stasjonene på Lysaker, Bekkestua, Sandvika og Fornebu (alle stasjoner)

Område B: Området innenfor 900 meter gangavstand fra øvrige stasjoner på jernbanen og T-banen, samt områdene innenfor definert vekstgrense (i kommuneplanens arealdel) som ikke er A- områder.

Område C: Resten av kommunen

Tabell 1: Parkeringsnorm for bolig, kontor, forretning

	A-OMRÅDER	B-OMRÅDER	C-OMRÅDE
BOLIG			
Sykkel	<i>Min 3 p-plass pr 100m2 BRA</i>	<i>Min 3 p-plass pr 100m2 BRA</i>	<i>Min 3 p-plass per 100m2 BRA</i>
Bil	<i>Leilighet/Rekkehus: 1 p-plass pr. 100m2 BRA</i> <i>Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet</i>	<i>Leilighet/Rekkehus: 1,2 p-plass pr 100m2 BRA</i> <i>Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet</i>	<i>Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet</i> <i>Rekkehus: Min 1,2 pr 100m2 BRA</i> <i>Leilighet: 1,2 pr 100m2 BRA.</i>
KONTOR			
Sykkel	<i>Min. 1 p-plass pr 100m2 BRA.</i>	<i>Min. 1 p-plass pr 100m2 BRA.</i>	<i>Min. 1 p-plass pr 100m2 BRA.</i>
Bil	<i>Maks 0,25 pr 100m2 BRA</i>	<i>Maks 0,5 per 100m2 BRA</i>	<i>Maks 0,7 per 100m2 BRA</i>
FORRETNING			
Sykkel	<i>Min. 1 p-plass pr 100m2 BRA.</i>	<i>Min. 1 p-plass pr 100m2 BRA.</i>	<i>Min. 1 p-plass pr 100m2 BRA.</i>
Bil	<i>Maks. 1 p-plass pr. 100m2 BRA</i>	<i>Maks. 1,5 p-plass pr. 100m2 BRA</i>	<i>Maks. 1,5 p-plass pr. 100m2 BRA</i>

*Maksimalkravet skal normalt legges til grunn i reguleringsplaner
For sekundærbolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.*

BRA beregnes etter teknisk forskrift men eksklusiv parkeringsarealer.

Innenfor område C skal hver boenhet i leilighet- og rekkehusområder disponere minst 1 biloppstillingsplass. Minst 15 % av plassene ved mer enn 10 boenheter skal avsettes til besøksparkering. I områdene A og B skal minst 10 % av plassene i leilighet- og rekkehusområder avsettes til besøksparkering.

For kontor og forretning samt leilighet/rekkehus innenfor områdene A og B skal minst 85 % av parkeringsplassene ligge under terreng.

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

Parkeringsnormen kan reduseres dersom det tilrettelegges for miljøvennlig sykkel-/bilpool-ordning.

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

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

§ 14.3 Sykkelparkering

Parkeringsanlegg for sykkel skal i størst mulig grad plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.

Det skal være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn.

Retningslinje:

Sykkelparkering skal ha høy kvalitet og være tilpasset ulike type sykler som lastesykkel og sykkelvogner. Sykkelparkeringen skal etableres i samme etasje som gateplan. 50% skal være under tak.

Handel

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

§ 15.1 Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i sentrumsområder - bysenter, områdesenter og lokalsenter – jf § 16.1.

§ 15.2 Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder for boligbebyggelse, der området ikke har et 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.

§ 15.3 Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper, dvs. biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre, tillates kun i bestemmelsesområde plasskrevende handel. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

§ 15.4 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.

§ 16 Senterstruktur

§ 16.1 Ved planlegging i angitte sentrumsområder og knutepunkter skal følgende senterstruktur legges til grunn:

Bysenter	Områdesenter	Lokalsenter		Knutepunkt
Sandvika Lysaker	Bekkestua Fornebu Kolsås	Bærums Verk Rykkinn Stabekk Eiksmarka Høvik	Østerås Haslum Vøyenenga Fossum	Gjettum Jar Slepende n Østerås (T-bane)

Retningslinje

Utvikling og planlegging av sentrene skal skje etter kriteriene som går fram av planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel.

Ved planlegging nær kollektivknutepunkter skal behov for innfartsparkering vurderes.

§ 17 Langsiktig vekstgrense (pbl § 11-9 nr. 5)

Innenfor vekstgrensen skal det ved videre planlegging og regulering legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med høy kvalitet og miljøvennlige utbyggingsprosesser. Planleggingen skal styrke sykkel og gange som fremkomstmiddel. Hensynet til gode grøntarealer, uteoppholdsarealer, lysforhold, overvannshåndtering osv. skal ivaretas.

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

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

Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.

I alle plansaker kan det stilles krav om bruk av blågrønn faktor eller tilsvarende ordning.

Overvannshåndtering og vegetasjon skal inngå som en del av illustrasjonsplaner og utomhusplaner.

Retningslinjer

Ved regulering bør det fastsettes konkrete krav til blågrønn faktor eller tilsvarende ordning, med utgangspunkt i norm for blågrønn faktor

Ved byggetiltak, der krav til blågrønn faktor ikke er fastsatt i regulering, bør norm for blågrønn faktor legges til grunn

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.*

Ved benyttelse og konkretisering av blågrønn faktor skal temaveileder fra programmet Fremtidens byer anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.

I plan- og byggesaker skal tiltak for å begrense/forsinke avrenning av overvann utredes, herunder størst mulig andel permeable flater og bruk av 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.

§ 19 Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8)

§ 19.1 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 Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

§ 19.2 All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentakintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.

For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nær vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggt teknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nær vassdrag defineres som:

- 20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²)
- 100 meter fra elver

§ 19.3 All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m overmiddel høyvann.

§ 19.4 I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.

§ 19.5 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 7/2014 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

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

- § 20.1 Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

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

- § 21.1 Miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442 (2012), skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Ved regulering skal utbygger/tiltakshaver skal tegne inn og beskrive støytiltakene som skal benyttes og hvor de skal anvendes. Nødvendige konsekvensutredninger skal konkretisere tiltak mot støy.

- § 21.2 Kommunens støysonekart for vei og jernbane, jf Bærum kommunes kartdatabase, skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for støyutredninger.

- § 21.3 Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over anbefalte grenseverdier i T-1442, tabell 3.

- § 21.4 Stille områder, angitt i Bærum kommunes kartdatabase, er områder med særlig hensyn til rekreasjon i lite støypåvirkede omgivelser. Et stille område har et støynivå under L_{den} 50 db. 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. Stille områder skal hensyntas i alle plan- og byggesaker.

- § 21.5 **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.

- § 21.6 **Gul sone - vurderingssone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokalisert i områder med støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 65 dB fra vei og L_{den} 68 dB fra jernbane, jf T-1442.

Retningslinjer

Krav til avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål:

- *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*
- *Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes.*

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

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 3 er tilfredsstillt.

§ 21.7 **Avviksområder:** Avviksområder er sentrumsområder og kollektivknutepunkt hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse. I avviksområdene # 6 - 23 kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 70 dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane, jf T-1442.

Krav til 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
- Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes.

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

Retningslinjer:

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

§ 22 Miljøoppfølging (pbl § 11-9 nr. 8)

§ 22.1 Kommunen kan kreve miljøprogram i plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram.

Retningslinjer

Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

Elektromagnetiske felt (pbl § 11-9 nr. 6)

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger fra elektromagnetiske felt unngås. Nybygg og nye anlegg for langvarig opphold bør ikke lokaliseres i områder hvor magnetfeltet er eller vil bli over 0,4 μ T. Alternativt skal det vurderes tiltak for å redusere magnetfeltets størrelse.

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

I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

§ 24 Byggeområder for boliger (pbl § 11-10)

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.

Retningslinje

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

§ 25 Bokkvalitet (pbl § 11-10 nr. 2)

Retningslinje

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

§ 26 Variert boligsammensetning (pbl § 11-10 nr. 2)

§ 26.1 Det skal vektlegges varierte boligstørrelser og boligtyper ut fra en vurdering av tilliggende områders boligsammensetning.

§ 27 Kvalitetskrav og uteoppholdsareal for bolig (pbl § 11-9 nr. 5, 6)

§ 27.1 Uteoppholdsarealer

- 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 søkes bevart. Ved regulering kan kommunen kreve illustrasjonsplan som gjøres førende for bygge/delesaken.
- I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA.
- Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres.
- Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak skal det være tilstrekkelig jorddybde for variert vegetasjon.

§ 27.2 Småhusbebyggelse

- Det skal avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:
 - Frittliggende småhusbebyggelse (enebolig og tomannsbolig): MUA per boenhet minimum 300 m².
Tillegg for sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA: MUA per leilighet minimum 50 m².
 - Konsentrert småhusbebyggelse: MUA per boenhet minimum 175 m².
- Terrasser og takterrasser som ikke er overbygget kan medregnes som uteoppholdsareal, men minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.

- c) Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse skal ikke overstige % BYA = 20 %. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng i medhold av krav medtas med 18 m² per plass.
- d) For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass. For frittliggende småhusbebyggelse med atkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn.
- e) Høyder: Maksimal gesimshøyde på frittliggende småhusbebyggelse kan være inntil 9 meter, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

Retningslinjer

Småhusområde

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

Blokkbebyggelse

- a) Ved planlegging for blokkbebyggelse skal det avsettes minimum 50 m² MUA per 100 m² BRA boligareal
- b) Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal og ligge på bakken. Herav skal 25 m² per boenhet avsettes til lek.
- c) Minimum 50 % av uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

Boliger innenfor sentrumsformål og avvikssoner for støy

- a) Ved planlegging for boliger innenfor sentrumsformål og innenfor avvikssoner for støy skal det avsettes minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal
- b) Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal. Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til lek.
- c) Minimum 30 % av felles uteoppholdsarealer skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
- d) MUA kan reduseres dersom det er gangavstand (400-600 meter fra ytterpunkt til ytterpunkt) til offentlig regulert park- eller friområde.

§ 28 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 3)

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

§ 29 Sentrumsformål (pbl § 11-9 nr. 5)

- § 29.1 Sentrumsområder skal ha høy arealutnyttelse og variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor og tjenesteyting.
- § 29.2 For bebyggelse innenfor sentrumsområder skal etasje mot gateplan forbeholdes forretninger og bevertning.

Retningslinje

Hver virksomhet med fasade mot gaten skal ha direkte atkomst fra tilliggende gateplan.

- § 29.3 Sentrumsområder skal ha minst en allment tilgjengelig, universelt utformet utendørs møteplass (torg/plass eller park).

§ 30 Tjenesteyting (pbl § 11-9 nr. 5)

- § 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 I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
- § 30.3 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 § 11-10 nr. 3)

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

§ 32 Næringsbebyggelse (pbl § 11-10, 3)

- § 32.1 Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, dvs i A-områder (jf. § 14 om parkering) samt i sentrumsområdene knyttet til stasjoner på jernbanen og T-banen
- § 32.2 Plasskrevende handel skal lokaliseres i bestemmelsesområder # 24 - 26, som vist på plankartet.

Innenfor bestemmelsesområdene kan det etableres forretninger med salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Andre forretninger tillates ikke.

For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

§ 33 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) (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 Tillatt grad av utnyttelse for bebygde boligeiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige BRA 200 m² for boligareal, totalt BRA 300 m² for eiendommen.

Retningslinje

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

- § 33.3 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.
- § 33.4 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.
- § 33.5 Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 - 4. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.
- § 33.6 Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

§ 34 Bestemmelser for hensynssone drikkevannskilde med tilhørende nedbørsfelt (pbl § 11-8 a)

§ 34.1 I sonen er all aktivitet og tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannskilden ikke tillatt.

§ 35 Bestemmelser for hensynssone felles planlegging (pbl § 11-8 e)

§ 35.1 Innenfor områder angitt som hensynssoner skal det gjennomføres felles planlegging før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer for felles planlegging

- 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.
- Ny bebyggelse nær sentre og knutepunkter/stasjoner på bane skal ha høy tetthet
- Gode gang- og sykkelforbindelser til nærmeste senter/knutepunkt/stasjon skal ivaretas
- Behov for arealer til offentlig tjenesteyting skal ivaretas
- Sammenhengende grønnstruktur skal ivaretas og styrkes
- Områdets særpreg, historiske trekk, viktige kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas
- Det skal utformes rekkefølgebestemmelser som ivaretar hensyn til kapasitet på offentlig tjenesteyting og teknisk infrastruktur

§ 36 Retningslinjer for hensynssoner kulturmiljø og landskap (pbl § 11-8 c)

Retningslinjer for hensynssone kulturmiljø

Det skal legges særlig vekt på å ivareta kulturmiljøenes særpreg.

Ved nye tiltak innenfor hensynssonene skal det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedsidentitet blir ivaretatt.

Innenfor hensynssone kulturmiljø på Bjørnegård skal alléen, hagen og arealet i forkant av hovedbygningen ned mot Slepndveien bevares uten bebyggelse. Ny bebyggelse skal tilpasses og underordnes kulturmiljøet og kulturlandskapet.

Retningslinjer for hensynssone landskap

I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. § 33. Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger med vegetasjon, jf. §9.1, §9.4 og §11.2.

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.

Retningslinjer for hensynssone grønnstruktur

Det skal legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur.

Ved regulering innenfor område hensynssone H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.

Retningslinjer for hensynssone naturmiljø

Det skal legges særlig vekt på naturverdiene i området.

§ 37 Bestemmelser for hensynssone flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

- § 37.1 Innenfor området angitt som hensynssone flom (H320 - se farekart flom) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).
- § 37.2 Innenfor område angitt som hensynssone skred (H310 - se farekart skred) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.
- § 37.3 Innenfor område angitt som hensynssone (H370 – se farekart for kraftledning), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2009-06-19-103) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.



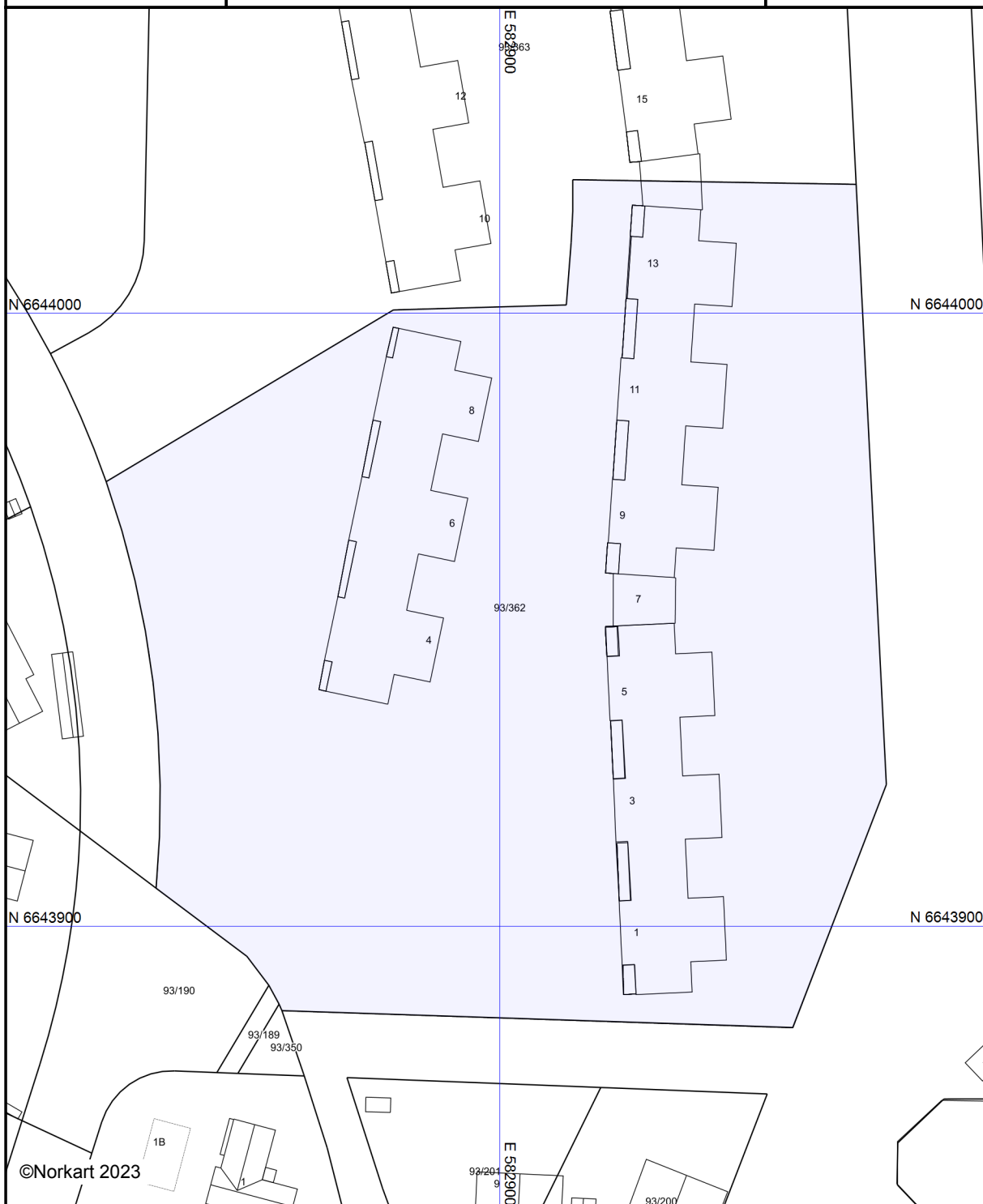
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 93/362/0/91
Adresse: Bjørnebærstien 13
Utskriftsdato: 27.06.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



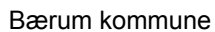
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan grænse



Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)

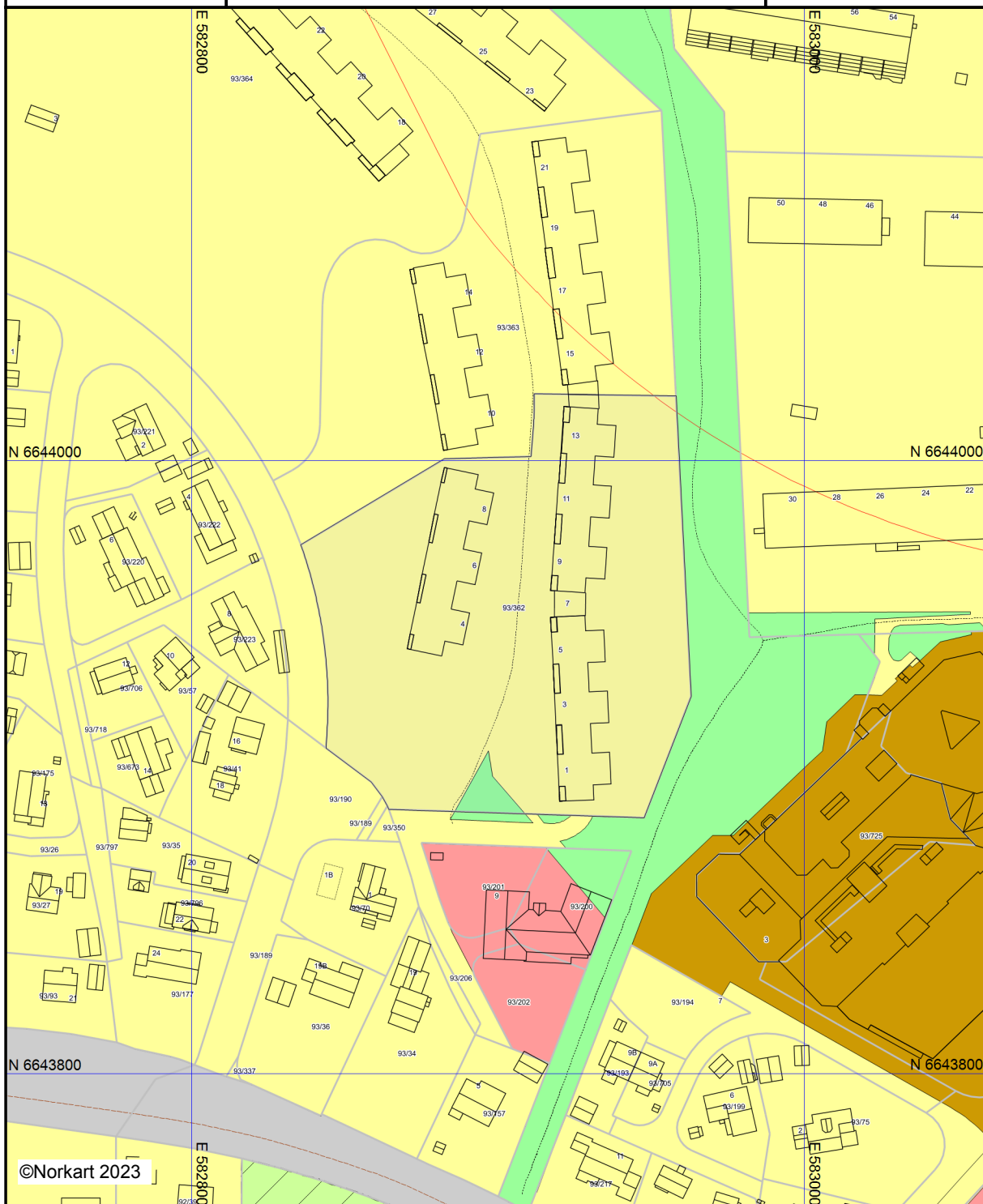


Kommuneplankart

Eiendom: 93/362/0/91
Adresse: Bjørnebærstien 13
Utskriftsdato: 27.06.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



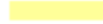
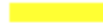
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

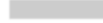
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

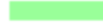
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Grav og urnelund - nåværende

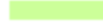
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende
-  Bane - fremtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Grønnstruktur - nåværende
-  Grønnstruktur - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfiler

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-2)

-  Angitthensynsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Sykkelveg - nåværende
-  Sykkelveg - fremtidig
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Turveg/turdrag - fremtidig
-  Sporveg - fremtidig
-  Sporveg tunnel - fremtidig
-  Kollektivtrase - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift



ArkivsakID: 16/37785
JpostID: 20/176101
Dokument: 5056771

Dato 14.10.2020

Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2017-2035

Kommuneplanens arealdel består av plankart, juridisk bindende bestemmelser, tilhørende retningslinjer og planbeskrivelse.

- Det er gitt bestemmelser og retningslinjer generelt og til de ulike arealformål, bestemmelsesområder og hensynssoner.
- Retningslinjene utfyller bestemmelsene og angir viktige hensyn og vurderingstema for kommunens saksbehandling. Retningslinjene henviser også til Bærum kommunes kartdatabase og veiledninger, og til nasjonale retningslinjer. Retningslinjene følger etter den enkelte planbestemmelse og er satt i kursiv.
- Kommunens vedtekter er innarbeidet i bestemmelsene.

Innhold

side

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)	3
<i>Hensikt</i>	3
Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler	4
Barn og unge	6
Arkitektur, kulturminner og landskap	7
Naturmangfold og blågrønn struktur	8
Transport og parkering	10
<i>Handel</i>	12
Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet	13
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL	17
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER	20

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

1. Kommunen skal styre boligbyggingen mot fortetting i utvalgte områder og begrense fortetting i resten av kommunen.
2. Utvikle hovedutbyggingsområdene i følgende rekkefølge:
 - a. Fornebu/Lysaker
 - b. Sandvika
 - c. Bekkestua/Høvik
 - d. Fossum
 - e. Avtjerna
3. Utvikle hovedutbyggingsretningene Fornebu, Sandvika, Bekkestua/Høvik og Fossum. Avtjerna legges inn som en langsiktig utbyggingsmulighet.
4. Styre den øvrige boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre som ligger til eksisterende banetraseer. Det skal legges inn konsekvensene av at Kolsåsbanen kan bli forlenget til Rykkinn og Bærums Verk. Kommuneplanen skal vise klar avgrensning mellom senterområder med høyere utnyttelse og omkringliggende bebyggelse.
5. For øvrig begrense boligbyggingen i resten av kommunen. Det skal føres en restriktiv utbyggingspolitikk i områder med småhus og rekkehus for å opprettholde strøkenes karakter.
6. Lokalisere, bygge ut og tilpasse kapasitet på sosial og teknisk infrastruktur etter utbyggingsnivå og utbyggingsretninger. Utbygging må avpasses etter kapasitet på skoler, barnehager, eldreinstitusjoner, veier, kollektivtrafikk m.v. Rekkefølgebestemmelser skal være styrende ved utbygginger.
7. Påse at utbygging i kollektivknutepunkter og sentre er arealeffektiv og konsentrert, og at gjenbruk av allerede bebygde arealer i disse prioriteres.
8. Videreutvikle og utnytte eksisterende større næringsområder og utvalgte arealer langs ny E18 til næringsformål.
9. Gi senterområdene en variert funksjonssammensetning og bruke senterstrukturen bevisst ved lokalisering av kommunale tjenester.
10. Sikre friområder og utvikle en sammenhengende, allment tilgjengelig blågrønn struktur i strandsonen og i byggesonen mellom marka og fjorden. Bærums særpreg med grønne landskaper og et variert boligmiljø skal bevares. Det skal sikres nok arealer til rekreasjonsformål, idrett og friluftsliv. Tilgang til grøntområder og natur i nærmiljøet skal prioriteres.

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:
- Rekkefølgekravet etter § 4 gjelder.
 - Byggegrenser mot sjø fastsatt i KPA § 11.5 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.
 - Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i KPA § 11.4 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.

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

§ 2.2 Tillegg og presiseringer til boligformål

- a. Boligtype, antall boenheter, delelinjer og andre planelementer vist i reguleringsplankart gjelder.
- b. Det tillates ikke deling eller etablering av nye boenheter ut over det reguleringsplanen åpner for. Der planen ikke viser bebyggelse, tillates ett frittliggende småhus pr. tomt.
- c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på terreng i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
- d. For boligområder som er detaljert tegnet i plankartet eller der det er vedtatt bebyggelsesplan, skal den bebyggelsen som er tegnet i vedtatt plankart utgjøre den maksimale bebyggelsen. Områder som opprinnelig ble bygget ut under ett er å betrakte som ferdig utbygd, dersom reguleringsplan ikke åpner for tilbygg/påbygg.
- e. For frittliggende småhusbebyggelse der det ikke foreligger detaljert plankart/ godkjent bebyggelsesplan (jf § 2.2 a, b, c over) 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 uten detaljert plankart hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
- f. Høyder: Maksimal gesimshøyde på frittliggende småhusbebyggelse kan være inntil 9 meter, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.
- g. Der reguleringsplanen ikke angir høyder kan gesimshøyde i planer før 1.1.1979, kan gesimshøyde være maksimalt inntil 7 m og mønehøyde maksimalt inntil 9 m, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

- h. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, eventuelt med underetasje, tillates gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- i. Der planen angir bebyggelse i 2 etasjer/ 2 fulle etasjer, tillates 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.
- j. 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 forholdene for øvrig ligger til rette.
- k. For frittliggende småhusbebyggelse med atkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn.

§ 2.3 Tillegg og presiseringer til fritidsboliger

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.

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

§ 3.1 I byggeområder 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.

Plankravet gjelder også byggeområder som omfatter uregulert vei.

§ 3.2 Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger.

§ 3.3 Unntak fra plankrav (pbl § 11-10)

I byggeområder gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan forutsatt at bestemmelsene om uteareal, utnyttelse m.v. i KPA § 14 og 27 (småhusbebyggelse) overholdes og at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser under Arkitektur, kulturminner og landskap (jf §§ 7, 8, 9 og 10):

a) For eksisterende boligbebyggelse:

- oppføring av 1 enebolig og opprettelse av eiendom for 1 enebolig med tomtestørrelse minimum 800m², der eiendommen ikke omfattes av uregulert vei og ikke er brattere enn gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3
- oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner
- etablering av sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m² BRA
- sammenslåing av boenheter
- innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring
- arealoverføring og grensejustering
- rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Bærum kommunes kartdatabase
- midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

b) For eksisterende næringsbebyggelse:

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

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

- § 4.1 Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.
- § 4.2 Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.
- § 4.3 Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.
- § 4.4 Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.
- § 4.5 Før utbyggingsområdene Franzefoss/Hamang transformatorstasjon og Østre Jong/Bjørnegård kan bygges ut med boliger må ny E16 Sandvika – Wøyen være etablert og tatt i bruk.

§ 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 samferdselsanlegg 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).

Barn og unge

§ 6 Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uteoppholdsareal, fellesareal, fri- eller uteområde til skoler og barnehager, skal det gjøres en vurdering av leke- og uteoppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet. Erstatningsarealet skal ha minst tilsvarende kvalitet som arealet som ønskes omdisponert.

Retningslinjer

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

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

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

- § 7.1 Reguleringsplanlegging og bygge- og anleggstiltak skal tilføre nye kvaliteter og/ eller opprettholde eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i området.
- § 7.2 Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde steds karakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.
- § 7.3 Bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at tiltaket har god arkitektonisk kvalitet i seg selv og i forhold til bygde og naturlige omgivelser
- § 7.4 Innenfor enhetlig utbygde områder skal bygge- og anleggstiltak bidra til å opprettholde områdets enhetlige karakter, ivareta stedegen vegetasjon og tilpasses strøkets byggelinjer og øvrig bebyggelse i størrelse, retning, materialvalg, form og format. Områder definert som enhetlig utbygd fremgår av Bærumskart.

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

- § 8.1 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. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.

Retningslinjer

Ved byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde bygningens karakter og særtrekk. Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskifting.

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

Definisjon

Viktige landskapstrekk i Bærum er høydedragene og elvedalene med sammenhengende grøntstruktur, strandsonen, øyene, jordbrukslandskapet og marka.

- § 9.1 Åsprofiler, høydegrad, landskapsilhouetter og stedegen vegetasjon skal ivaretas.
- § 9.2 Viktige siktlinjer til signalbygg/ landemerker og spesielle landskapsformasjoner skal ivaretas.
- § 9.3 Nye tiltak skal underordnes viktige landskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng.

- § 9.4 Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering kreves det en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpassning ivaretas.

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

§ 10.1 Skilt og reklame

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

Retningslinjer

Skilt og reklame skal tilpasse seg bygningens arkitektur.

I kulturmiljøer og på bevaringsverdige bygg skal reklame begrenses.

Ved skilting i utbygde områder uten skiltplan kan kommunen kreve at skiltplan utarbeides.

Frittstående og/eller mobile reklamevimpler/-flagg kan tillates.

Skilt og reklame over gesims kan tillates.

§ 10.2 Støyskjermer

Støyskjermingstiltak skal utformes enhetlig langs samme vei- eller banestrekning og tilpasses omgivelsene. Støyskjermingstiltak skal ikke være høyere enn 2,4 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan.

§ 10.3 Gjerder

Gjerder skal ikke være høyere enn 1,2 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Hvor trafiksikkerhetsmessige 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.

Retningslinje

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

Naturmangfold og blågrønn struktur

§ 11 Blå og grønne verdier (pbl § 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 4 - 5)

§ 11.1 Naturmangfold

Områder registrert som viktige naturtyper i Bærum kommunes kartdatabase skal ivaretas.

Retningslinje:

Innenfor viltkorridorer som er registrert som viltkorridor i Bærum kommunes kartdatabase) skal det ikke tillates tiltak som forringer viltkorridorens økologiske funksjon. Alle tiltak som berører viltkorridoren må vurderes ut fra den samlede belastningen tiltakene vil ha på området. Det skal legges vekt på å opprettholde og helst forsterke/reetablere skogstruktur og vegetasjonsskjermer innenfor korridoren.

§ 11.2 **Vegetasjon**

Sammenhengende grøntdrag og grønne lunger skal ivaretas og styrkes.

Ved regulering skal natur- og terrengkvaliteter i planområdet registreres før planforslaget utformes.

Viktige trær, trerekker, alléer og vegetasjonsområder skal sikres i reguleringsplaner og bevares ved bygge- og anleggstiltak.

Retningslinjer:

Stedsegen vegetasjon bør brukes.

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.

§ 11.3 **Turveier**

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

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

Retningslinje

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

§ 11.4 **Vassdrag**

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

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

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.

Bekkelukking er ikke tillatt.

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

Langs vassdragene skal det opprettholdes og utvikles en vegetasjonssone på minst 10 meter målt fra elve- eller bekkekant.

§ 11.5 **Strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3 og 5)**

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.) Naturstranden skal beholdes eller gjenopprettes.

Bøyeanlegg kan kun etableres i areal avsatt til småbåthavn.

§ 11.6 Kystsonen (pbl §§ 1-8, 4. ledd, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 4)

I kystsonen kan det tillates vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.

Transport og parkering

§ 12 Transport (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

§ 12.1 Kollektivtransport

I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten sikres på alle hovedruter, jf. plankart.

Retningslinjer

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

§ 12.2 Sykkel

I alle plansaker skal sykkelruter ivaretas og sikres reguleringsmessig, jf plan for hovedsykkelveinettet og Bærum kommunes sykkelstrategi. Ved planlegging av sykkelanlegg iht til plan for hovedsykkelvegnettet skal separat sykkelanlegg adskilt fra gående og kjørende vurderes og dokumenteres.

Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovedsykkelveinettet.

Det skal legges til rette for sykkelparkering og gode gang- og sykkelforbindelser til holdeplasser, offentlig tjenestetilbud (som skole, barnehage og helsestasjon), sentrumsområder og stasjoner.

§ 12.3 Gangforbindelser

I alle plansaker skal korte og trafiksikre gangforbindelser til viktige målpunkter, herunder lokale tjenestetilbud, skole, barnehage og kollektivholdeplass, ivaretas.

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

§ 13.1 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.

§ 13.2 Utenfor sentrumsområdene er byggegrensen langs bane/jernbane 30 meter. Byggegrensen måles fra nærmeste midtlinje spor.

Retningslinje:

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

§ 14 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 14.1 Parkeringsbehov skal bestemmes i reguleringsplan.

§ 14.2 Der det settes krav om parkeringsplasser i A- og B- områdene 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.

Retningslinjer:

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

Område A: Området innenfor 900 meter gangavstand fra stasjonene på Lysaker, Bekkestua, Sandvika og Fornebu (alle stasjoner)

Område B: Området innenfor 900 meter gangavstand fra øvrige stasjoner på jernbanen og T-banen, samt områdene innenfor definert vekstgrense (i kommuneplanens arealdel) som ikke er A- områder.

Område C: Resten av kommunen

Tabell 1: Parkeringsnorm for bolig, kontor, forretning

	A-OMRÅDER	B-OMRÅDER	C-OMRÅDE
BOLIG			
Sykkel	<i>Min 3 p-plass pr 100m2 BRA</i>	<i>Min 3 p-plass pr 100m2 BRA</i>	<i>Min 3 p-plass per 100m2 BRA</i>
Bil	<i>Leilighet/Rekkehus: 1 p-plass pr. 100m2 BRA</i> <i>Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet</i>	<i>Leilighet/Rekkehus: 1,2 p-plass pr 100m2 BRA</i> <i>Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet</i>	<i>Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet</i> <i>Rekkehus: Min 1,2 pr 100m2 BRA</i> <i>Leilighet: 1,2 pr 100m2 BRA.</i>
KONTOR			
Sykkel	<i>Min. 1 p-plass pr 100m2 BRA.</i>	<i>Min. 1 p-plass pr 100m2 BRA.</i>	<i>Min. 1 p-plass pr 100m2 BRA.</i>
Bil	<i>Maks 0,25 pr 100m2 BRA</i>	<i>Maks 0,5 per 100m2 BRA</i>	<i>Maks 0,7 per 100m2 BRA</i>
FORRETNING			
Sykkel	<i>Min. 1 p-plass pr 100m2 BRA.</i>	<i>Min. 1 p-plass pr 100m2 BRA.</i>	<i>Min. 1 p-plass pr 100m2 BRA.</i>
Bil	<i>Maks. 1 p-plass pr. 100m2 BRA</i>	<i>Maks. 1,5 p-plass pr. 100m2 BRA</i>	<i>Maks. 1,5 p-plass pr. 100m2 BRA</i>

*Maksimalkravet skal normalt legges til grunn i reguleringsplaner
For sekundærbolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.*

BRA beregnes etter teknisk forskrift men eksklusiv parkeringsarealer.

Innenfor område C skal hver boenhet i leilighet- og rekkehusområder disponere minst 1 biloppstillingsplass. Minst 15 % av plassene ved mer enn 10 boenheter skal avsettes til besøksparkering. I områdene A og B skal minst 10 % av plassene i leilighet- og rekkehusområder avsettes til besøksparkering.

For kontor og forretning samt leilighet/rekkehus innenfor områdene A og B skal minst 85 % av parkeringsplassene ligge under terreng.

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

Parkeringsnormen kan reduseres dersom det tilrettelegges for miljøvennlig sykkel-/bilpool-ordning.

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

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

§ 14.3 Sykkelparkering

Parkeringsanlegg for sykkel skal i størst mulig grad plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.

Det skal være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn.

Retningslinje:

Sykkelparkering skal ha høy kvalitet og være tilpasset ulike type sykler som lastesykkel og sykkelvogner. Sykkelparkeringen skal etableres i samme etasje som gateplan. 50% skal være under tak.

Handel

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

§ 15.1 Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i sentrumsområder - bysenter, områdesenter og lokalsenter – jf § 16.1.

§ 15.2 Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder for boligbebyggelse, der området ikke har et 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.

§ 15.3 Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper, dvs. biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre, tillates kun i bestemmelsesområde plasskrevende handel. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

§ 15.4 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.

§ 16 Senterstruktur

§ 16.1 Ved planlegging i angitte sentrumsområder og knutepunkter skal følgende senterstruktur legges til grunn:

Bysenter	Områdesenter	Lokalsenter		Knutepunkt
Sandvika Lysaker	Bekkestua Fornebu Kolsås	Bærums Verk Rykkinn Stabekk Eiksmarka Høvik	Østerås Haslum Vøyenenga Fossum	Gjettum Jar Slepende n Østerås (T-bane)

Retningslinje

Utvikling og planlegging av sentrene skal skje etter kriteriene som går fram av planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel.

Ved planlegging nær kollektivknutepunkter skal behov for innfartsparkering vurderes.

§ 17 Langsiktig vekstgrense (pbl § 11-9 nr. 5)

Innenfor vekstgrensen skal det ved videre planlegging og regulering legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med høy kvalitet og miljøvennlige utbyggingsprosesser. Planleggingen skal styrke sykkel og gange som fremkomstmiddel. Hensynet til gode grøntarealer, uteoppholdsarealer, lysforhold, overvannshåndtering osv. skal ivaretas.

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

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

Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.

I alle plansaker kan det stilles krav om bruk av blågrønn faktor eller tilsvarende ordning.

Overvannshåndtering og vegetasjon skal inngå som en del av illustrasjonsplaner og utomhusplaner.

Retningslinjer

Ved regulering bør det fastsettes konkrete krav til blågrønn faktor eller tilsvarende ordning, med utgangspunkt i norm for blågrønn faktor

Ved byggetiltak, der krav til blågrønn faktor ikke er fastsatt i regulering, bør norm for blågrønn faktor legges til grunn

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.*

Ved benyttelse og konkretisering av blågrønn faktor skal temaveileder fra programmet Fremtidens byer anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.

I plan- og byggesaker skal tiltak for å begrense/forsinke avrenning av overvann utredes, herunder størst mulig andel permeable flater og bruk av 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.

§ 19 Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8)

§ 19.1 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 Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

§ 19.2 All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentakintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.

For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nær vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nær vassdrag defineres som:

- 20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²)
- 100 meter fra elver

§ 19.3 All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m overmiddel høyvann.

§ 19.4 I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.

§ 19.5 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 7/2014 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

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

- § 20.1 Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

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

- § 21.1 Miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442 (2012), skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Ved regulering skal utbygger/tiltakshaver skal tegne inn og beskrive støytiltakene som skal benyttes og hvor de skal anvendes. Nødvendige konsekvensutredninger skal konkretisere tiltak mot støy.

- § 21.2 Kommunens støysonkart for vei og jernbane, jf Bærum kommunes kartdatabase, skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for støyutredninger.

- § 21.3 Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over anbefalte grenseverdier i T-1442, tabell 3.

- § 21.4 Stille områder, angitt i Bærum kommunes kartdatabase, er områder med særlig hensyn til rekreasjon i lite støypåvirkede omgivelser. Et stille område har et støynivå under L_{den} 50 db. 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. Stille områder skal hensyntas i alle plan- og byggesaker.

- § 21.5 **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.

- § 21.6 **Gul sone - vurderingssone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokalisert i områder med støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 65 dB fra vei og L_{den} 68 dB fra jernbane, jf T-1442.

Retningslinjer

Krav til avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål:

- *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*
- *Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes.*

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

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 3 er tilfredsstillt.

§ 21.7 **Avviksområder:** Avviksområder er sentrumsområder og kollektivknutepunkt hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse. I avviksområdene # 6 - 23 kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 70 dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane, jf T-1442.

Krav til 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
- Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes.

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

Retningslinjer:

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

§ 22 Miljøoppfølging (pbl § 11-9 nr. 8)

§ 22.1 Kommunen kan kreve miljøprogram i plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram.

Retningslinjer

Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

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.

Elektromagnetiske felt (pbl § 11-9 nr. 6)

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger fra elektromagnetiske felt unngås. Nybygg og nye anlegg for langvarig opphold bør ikke lokaliseres i områder hvor magnetfeltet er eller vil bli over 0,4 μT . Alternativt skal det vurderes tiltak for å redusere magnetfeltets størrelse.

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

I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

§ 24 Byggeområder for boliger (pbl § 11-10)

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.

Retningslinje

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

§ 25 Bokkvalitet (pbl § 11-10 nr. 2)

Retningslinje

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

§ 26 Variert boligsammensetning (pbl § 11-10 nr. 2)

§ 26.1 Det skal vektlegges varierte boligstørrelser og boligtyper ut fra en vurdering av tilliggende områders boligsammensetning.

§ 27 Kvalitetskrav og uteoppholdsareal for bolig (pbl § 11-9 nr. 5, 6)

§ 27.1 Uteoppholdsarealer

- 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 søkes bevart. Ved regulering kan kommunen kreve illustrasjonsplan som gjøres førende for bygge/delesaken.
- I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA.
- Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres.
- Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak skal det være tilstrekkelig jorddybde for variert vegetasjon.

§ 27.2 Småhusbebyggelse

- Det skal avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:
 - Frittliggende småhusbebyggelse (enebolig og tomannsbolig): MUA per boenhet minimum 300 m².
Tillegg for sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA: MUA per leilighet minimum 50 m².
 - Konsentrert småhusbebyggelse: MUA per boenhet minimum 175 m².
- Terrasser og takterrasser som ikke er overbygget kan medregnes som uteoppholdsareal, men minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.

- c) Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse skal ikke overstige % BYA = 20 %. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng i medhold av krav medtas med 18 m² per plass.
- d) For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass. For frittliggende småhusbebyggelse med atkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn.
- e) Høyder: Maksimal gesimshøyde på frittliggende småhusbebyggelse kan være inntil 9 meter, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

Retningslinjer

Småhusområde

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

Blokkbebyggelse

- a) Ved planlegging for blokkbebyggelse skal det avsettes minimum 50 m² MUA per 100 m² BRA boligareal
- b) Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal og ligge på bakken. Herav skal 25 m² per boenhet avsettes til lek.
- c) Minimum 50 % av uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

Boliger innenfor sentrumsformål og avvikssoner for støy

- a) Ved planlegging for boliger innenfor sentrumsformål og innenfor avvikssoner for støy skal det avsettes minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal
- b) Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal. Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til lek.
- c) Minimum 30 % av felles uteoppholdsarealer skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
- d) MUA kan reduseres dersom det er gangavstand (400-600 meter fra ytterpunkt til ytterpunkt) til offentlig regulert park- eller friområde.

§ 28 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 3)

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

§ 29 Sentrumsformål (pbl § 11-9 nr. 5)

- § 29.1 Sentrumsområder skal ha høy arealutnyttelse og variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor og tjenesteyting.
- § 29.2 For bebyggelse innenfor sentrumsområder skal etasje mot gateplan forbeholdes forretninger og bevertning.

Retningslinje

Hver virksomhet med fasade mot gaten skal ha direkte atkomst fra tilliggende gateplan.

- § 29.3 Sentrumsområder skal ha minst en allment tilgjengelig, universelt utformet utendørs møteplass (torg/plass eller park).

§ 30 Tjenesteyting (pbl § 11-9 nr. 5)

- § 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 I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
- § 30.3 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 § 11-10 nr. 3)

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

§ 32 Næringsbebyggelse (pbl § 11-10, 3)

- § 32.1 Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, dvs i A-områder (jf. § 14 om parkering) samt i sentrumsområdene knyttet til stasjoner på jernbanen og T-banen
- § 32.2 Plasskrevende handel skal lokaliseres i bestemmelsesområder # 24 - 26, som vist på plankartet.

Innenfor bestemmelsesområdene kan det etableres forretninger med salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Andre forretninger tillates ikke.

For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

§ 33 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) (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 Tillatt grad av utnyttelse for bebygde boligeiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige BRA 200 m² for boligareal, totalt BRA 300 m² for eiendommen.

Retningslinje

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

- § 33.3 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.
- § 33.4 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.
- § 33.5 Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 - 4. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.
- § 33.6 Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

§ 34 Bestemmelser for hensynssone drikkevannskilde med tilhørende nedbørsfelt (pbl § 11-8 a)

§ 34.1 I sonen er all aktivitet og tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannskilden ikke tillatt.

§ 35 Bestemmelser for hensynssone felles planlegging (pbl § 11-8 e)

§ 35.1 Innenfor områder angitt som hensynssoner skal det gjennomføres felles planlegging før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer for felles planlegging

- 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.
- Ny bebyggelse nær sentre og knutepunkter/stasjoner på bane skal ha høy tetthet
- Gode gang- og sykkelforbindelser til nærmeste senter/knutepunkt/stasjon skal ivaretas
- Behov for arealer til offentlig tjenesteyting skal ivaretas
- Sammenhengende grønnstruktur skal ivaretas og styrkes
- Områdets særpreg, historiske trekk, viktige kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas
- Det skal utformes rekkefølgebestemmelser som ivaretar hensyn til kapasitet på offentlig tjenesteyting og teknisk infrastruktur

§ 36 Retningslinjer for hensynssoner kulturmiljø og landskap (pbl § 11-8 c)

Retningslinjer for hensynssone kulturmiljø

Det skal legges særlig vekt på å ivareta kulturmiljøenes særpreg.

Ved nye tiltak innenfor hensynssonene skal det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedsidentitet blir ivaretatt.

Innenfor hensynssone kulturmiljø på Bjørnegård skal alléen, hagen og arealet i forkant av hovedbygningen ned mot Slepndveien bevares uten bebyggelse. Ny bebyggelse skal tilpasses og underordnes kulturmiljøet og kulturlandskapet.

Retningslinjer for hensynssone landskap

I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. § 33. Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger med vegetasjon, jf. §9.1, §9.4 og §11.2.

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.

Retningslinjer for hensynssone grønnstruktur

Det skal legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur.

Ved regulering innenfor område hensynssone H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.

Retningslinjer for hensynssone naturmiljø

Det skal legges særlig vekt på naturverdiene i området.

§ 37 Bestemmelser for hensynssone flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

- § 37.1 Innenfor området angitt som hensynssone flom (H320 - se farekart flom) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).
- § 37.2 Innenfor område angitt som hensynssone skred (H310 - se farekart skred) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.
- § 37.3 Innenfor område angitt som hensynssone (H370 – se farekart for kraftledning), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2009-06-19-103) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3024-93/362/0/91, Bjørnebærstien 13, 1348 RYKKINN



Oppdaget på eiendommen

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	05.06.2023	Funnet



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	05.06.2023	Ikke funnet	0.7 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	114.8 km
Aktsomhetsområder for snøskred	05.06.2023	Ikke funnet	0.8 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	05.06.2023	Ikke funnet	1 km
Flomfaresoner	05.06.2023	Ikke funnet	0.7 km
Forurensset grunn	05.06.2023	Ikke funnet	1.3 km
Kulturminner - Lokalteter og enkeltminner	07.03.2022	Ikke funnet	0.2 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.06.2023	Ikke funnet	0.2 km
Kulturminner - Sikringssoner	07.03.2022	Ikke funnet	0.2 km
Kvikkleire	05.06.2023	Ikke funnet	0.5 km
Skredfaresoner	05.06.2023	Ikke funnet	55.7 km
Støysoner	05.06.2023	Ikke funnet	0.1 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket: 05.06.2023

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring



Usikker aktsomhet



Middels til lav aktsomhet



Høy aktsomhet



Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

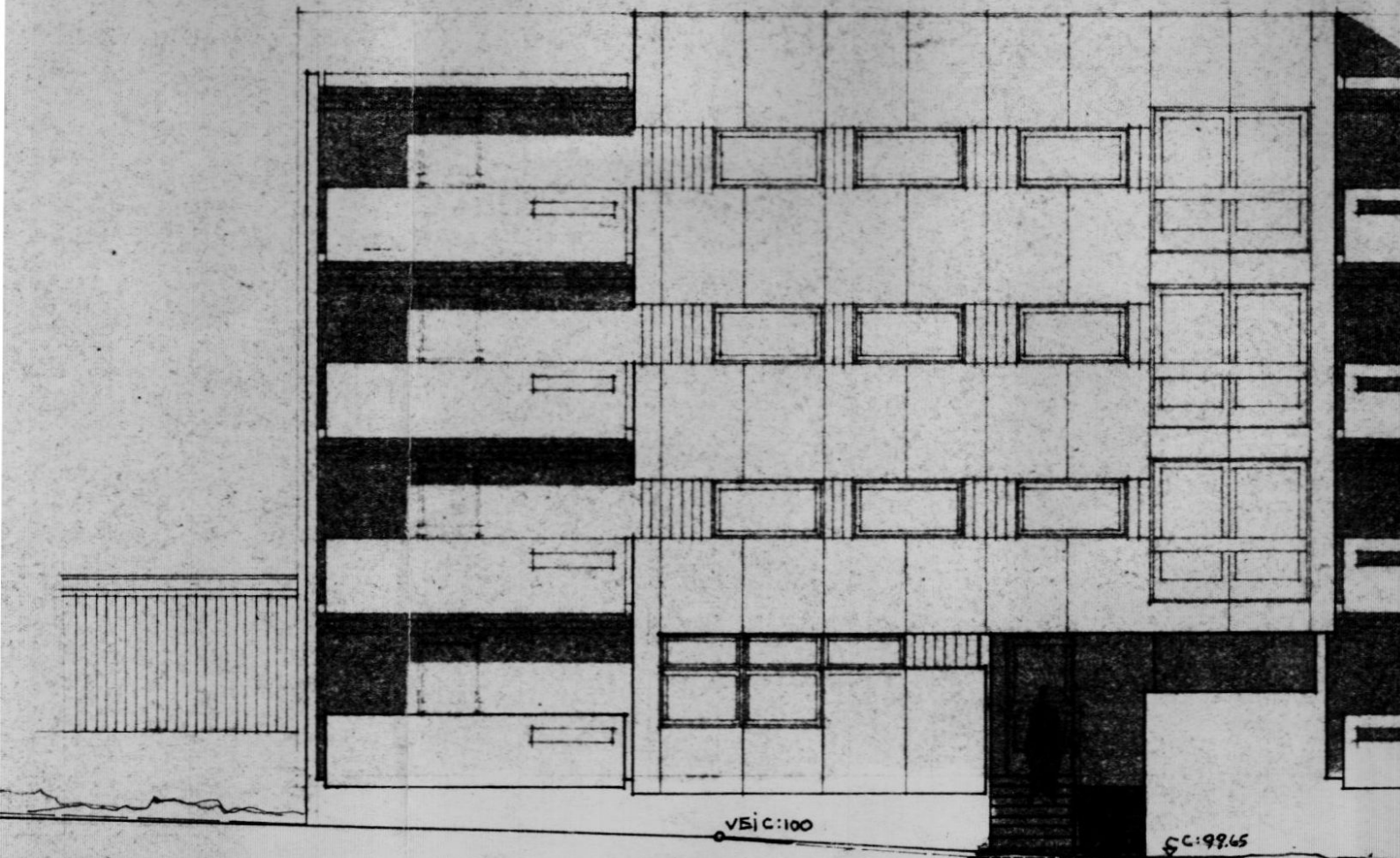
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

王

Premium rådgivning

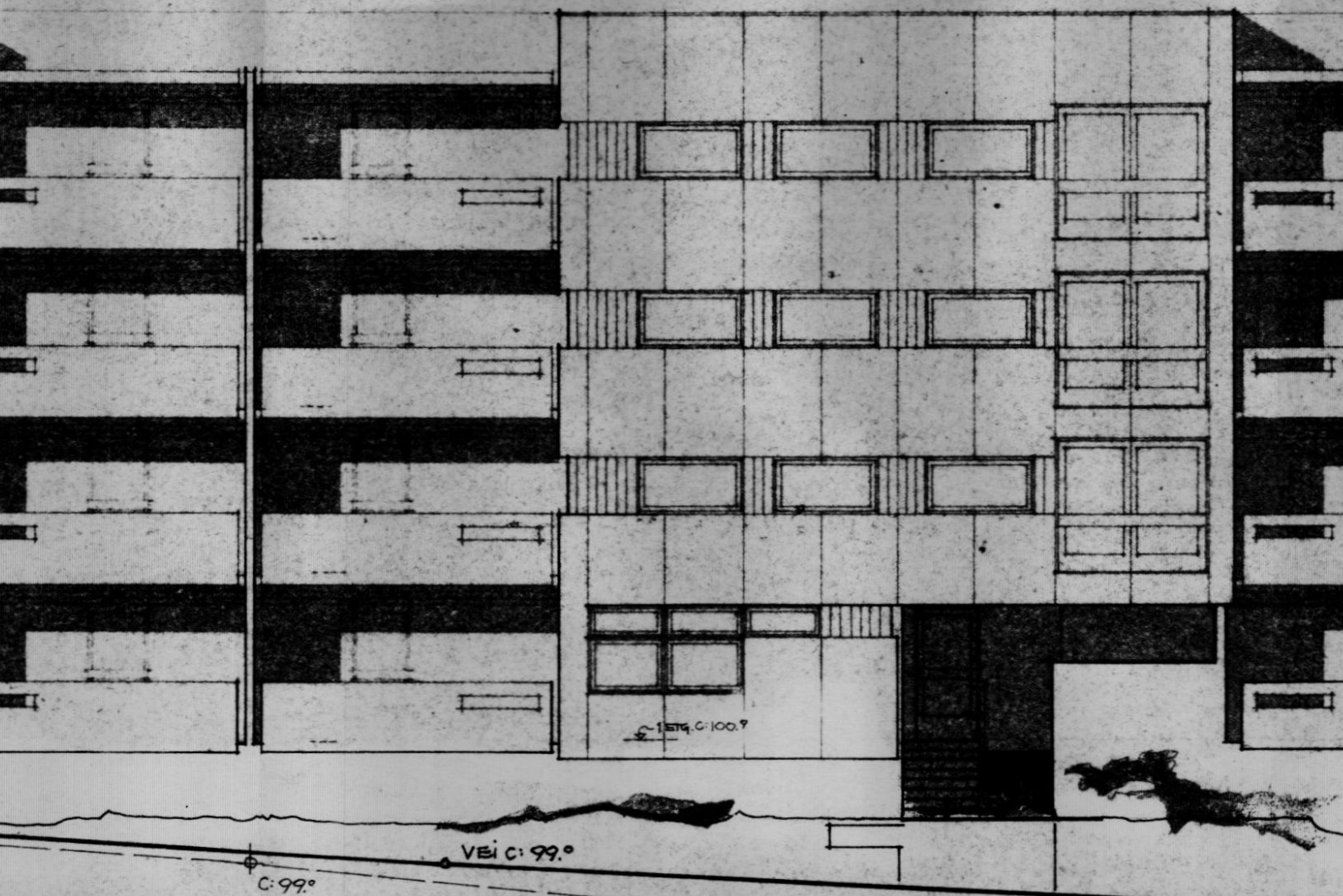
EIE eiendomsmegling



C:98.40

VBI C:100

C:99.65

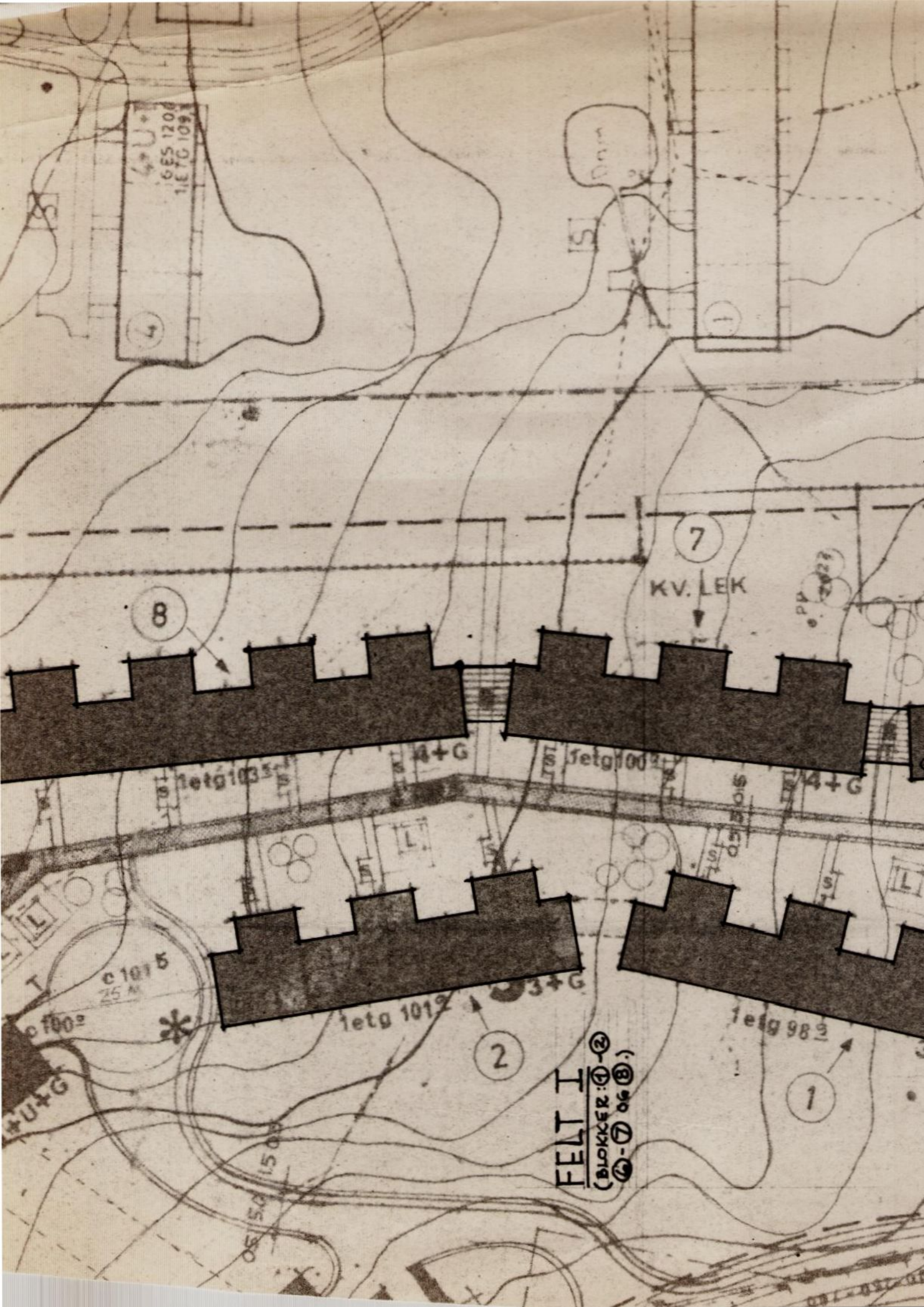


C: 99.°

VEI C: 99.°

C: 98.°

SKRÅNENDE-
GARASJE GULV I BLOKK 7



GES 1200
11ETG 109

S

1

7

KV. LEK

8

4+G

10100

4+G

10115
25 M

10112

2

FELT I
(BLOKKER: 1-2)
6-7 06(8.)

983

1

05/50/1500

101-097-100



DAGHJEM

20x40

6

TILFLUKTROM)

9580

1et9982

4+6

c960

c950

c940

c9520

P. TOT.58

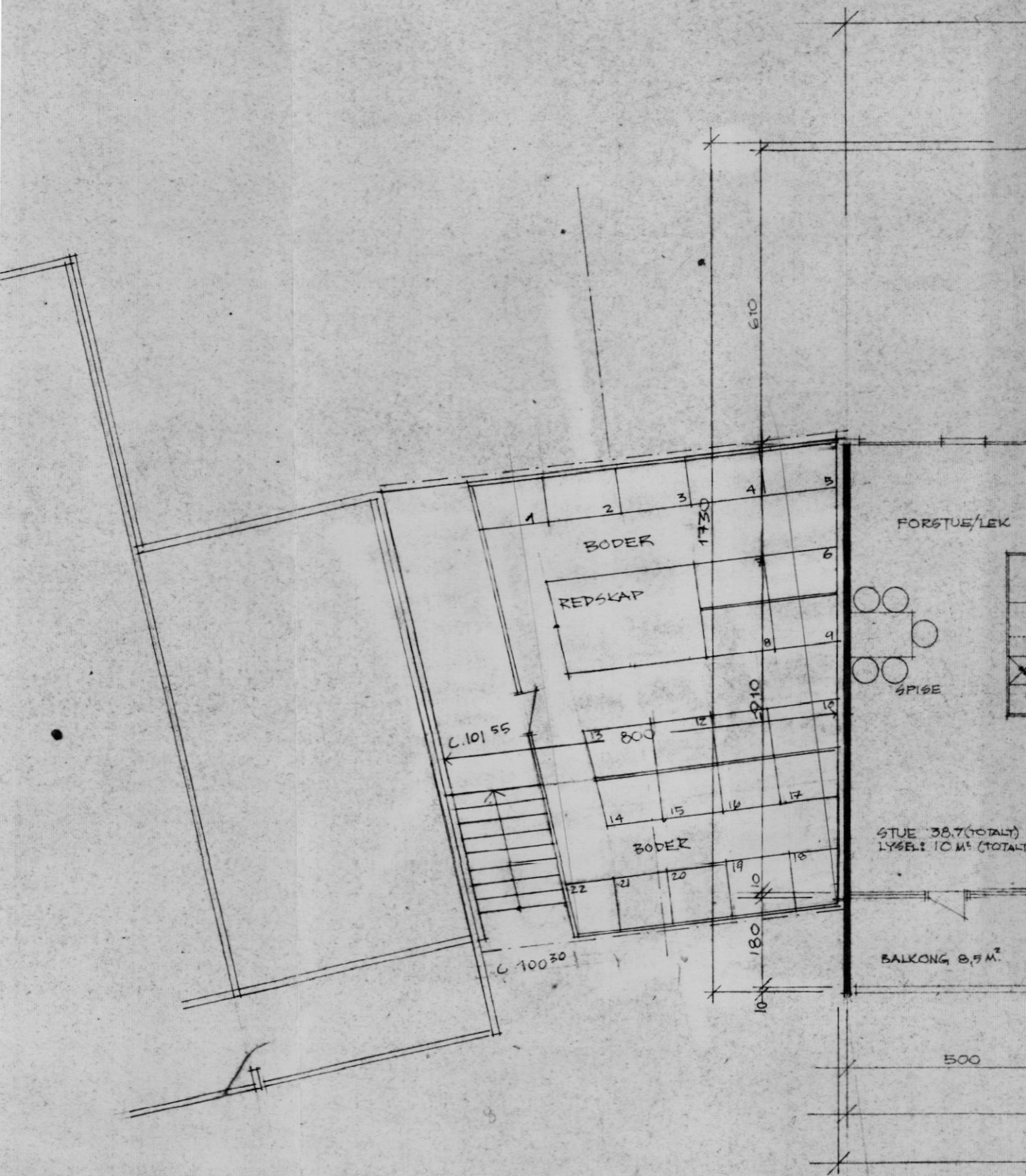
VEI 855

998

PP 3624

098

VEI 856



BODER

REDSKAP

FORSTUE/LEK

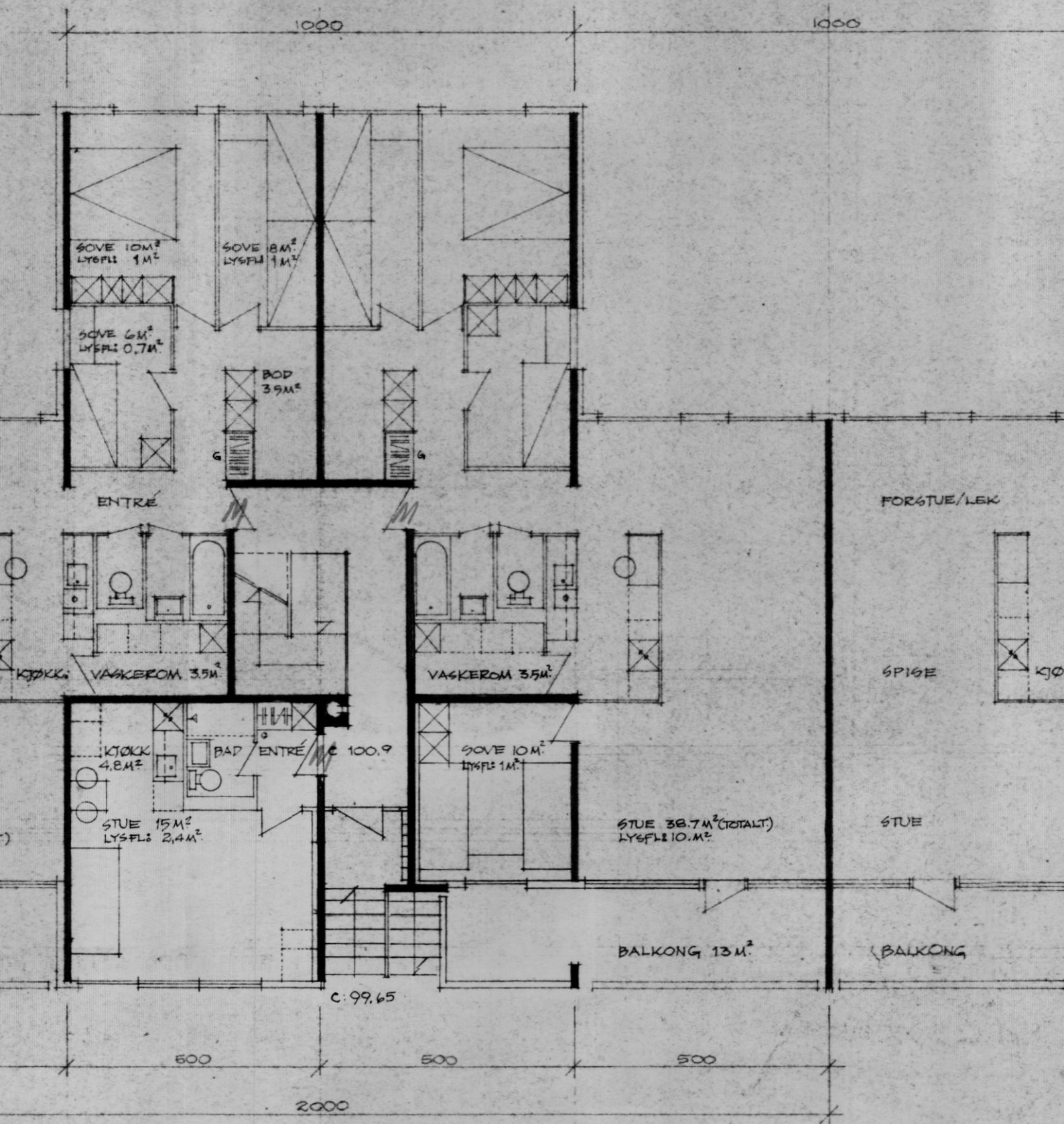
SPISE

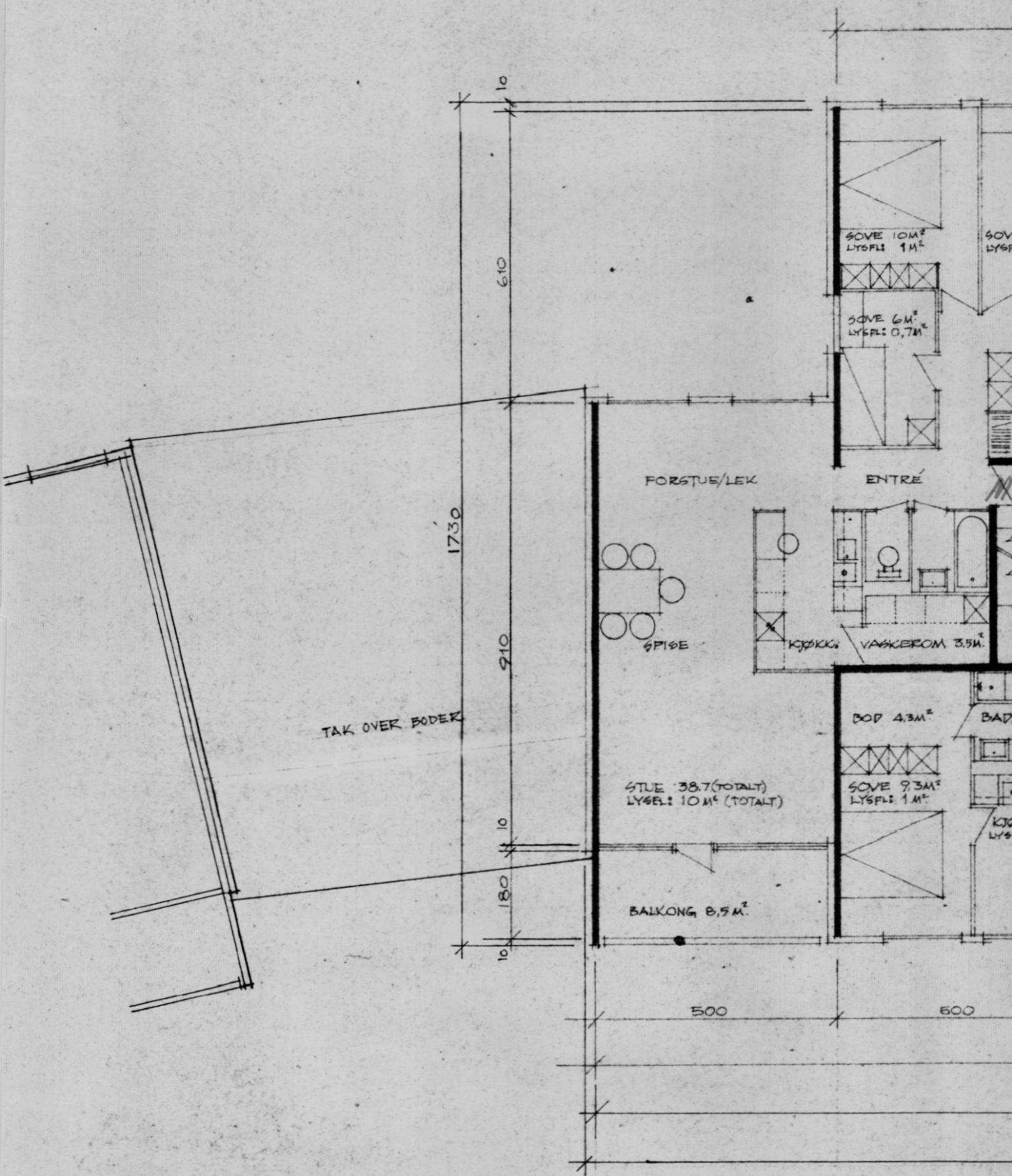
BODER

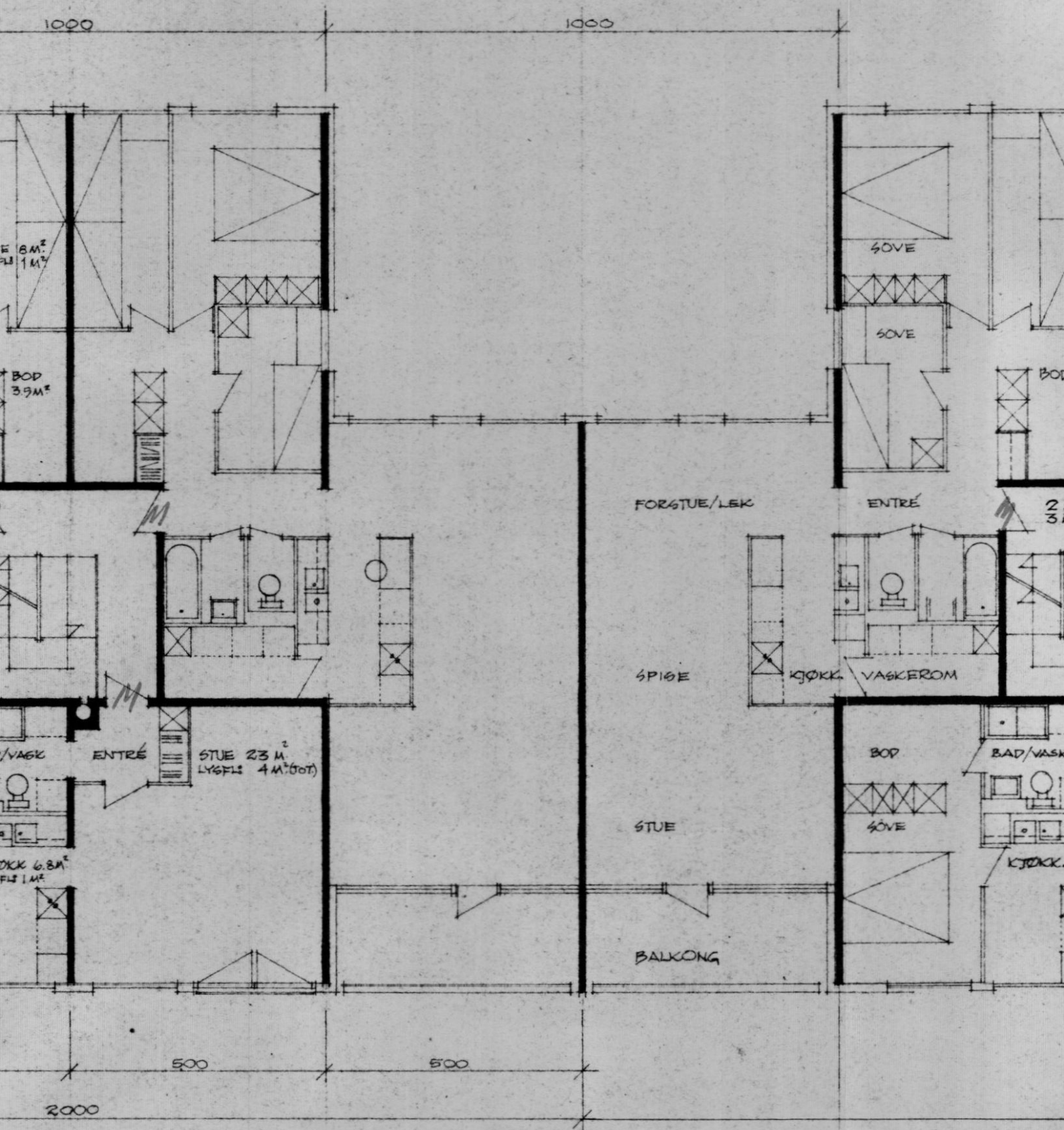
STUE 38.7 (TOTAL)
LYSE: 10 M² (TOTAL)

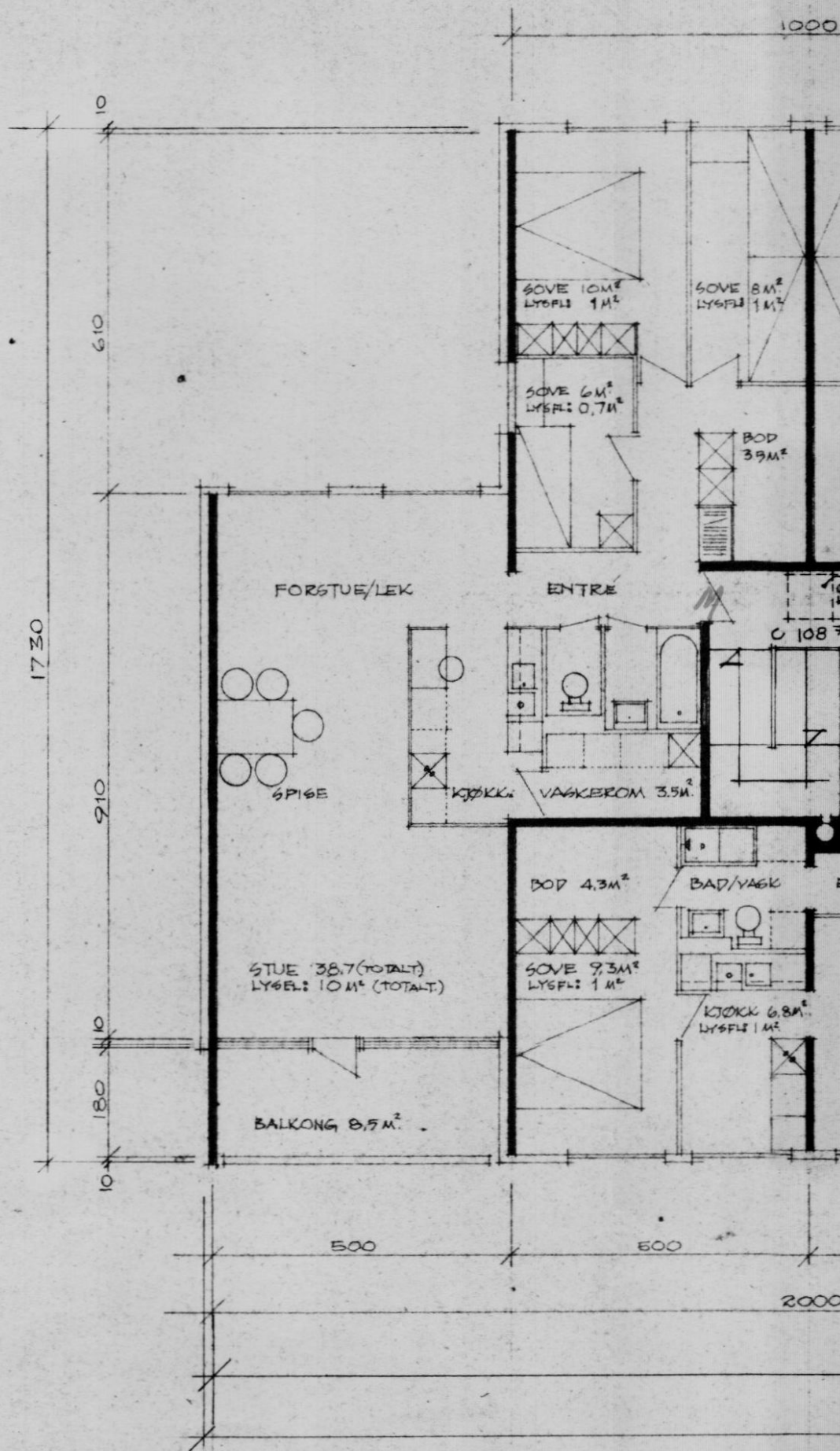
BALKONG 8.5 M²

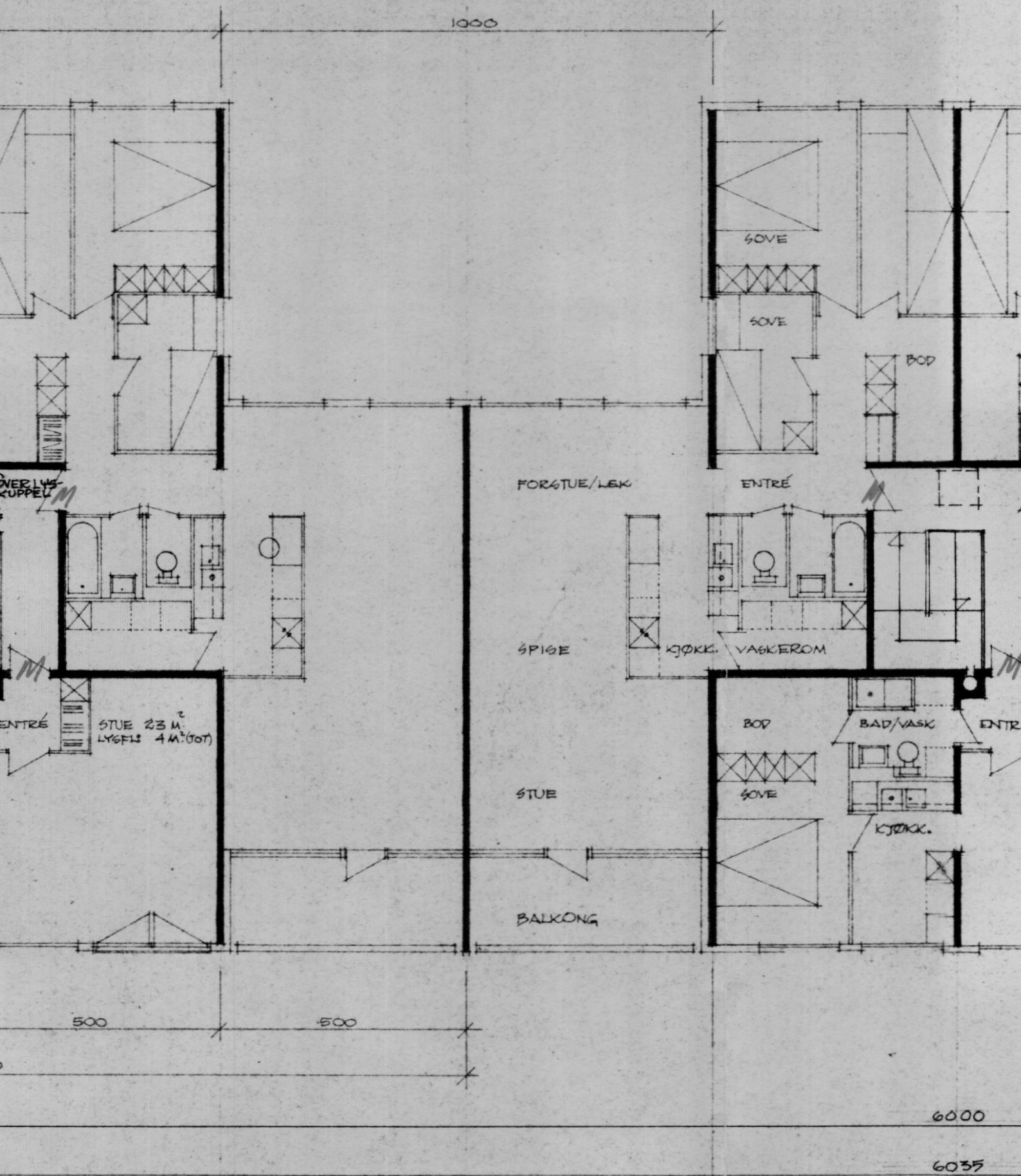
500

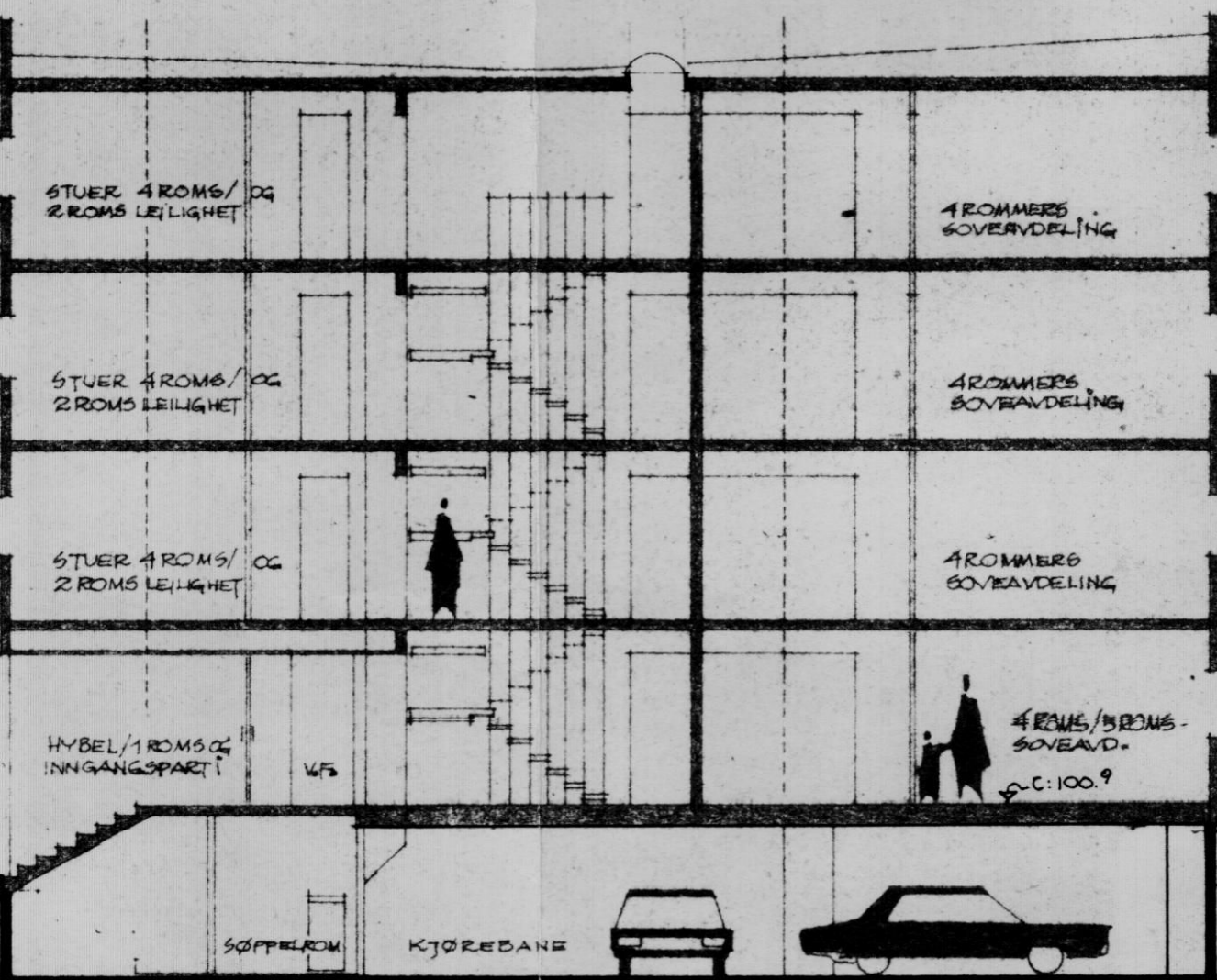


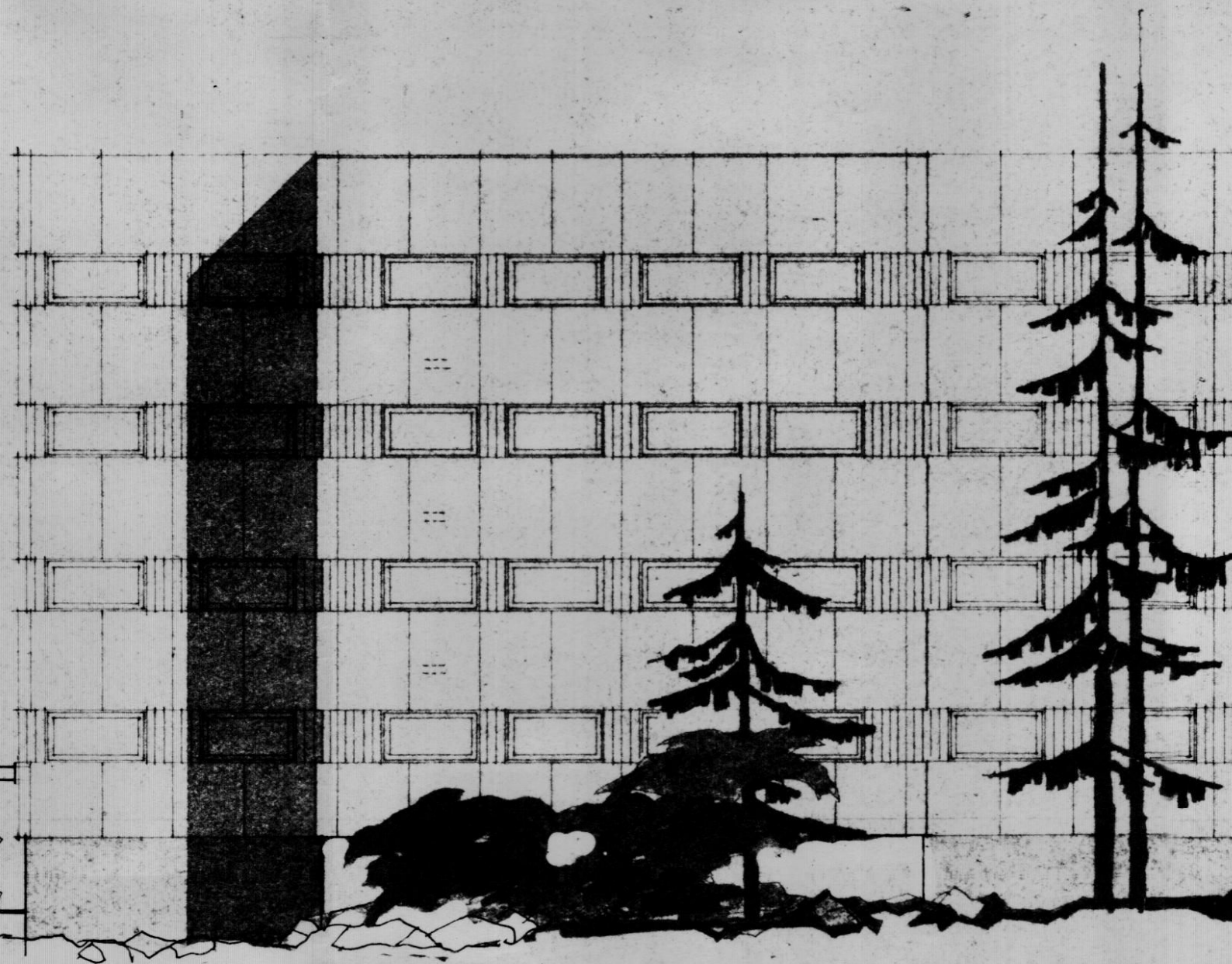










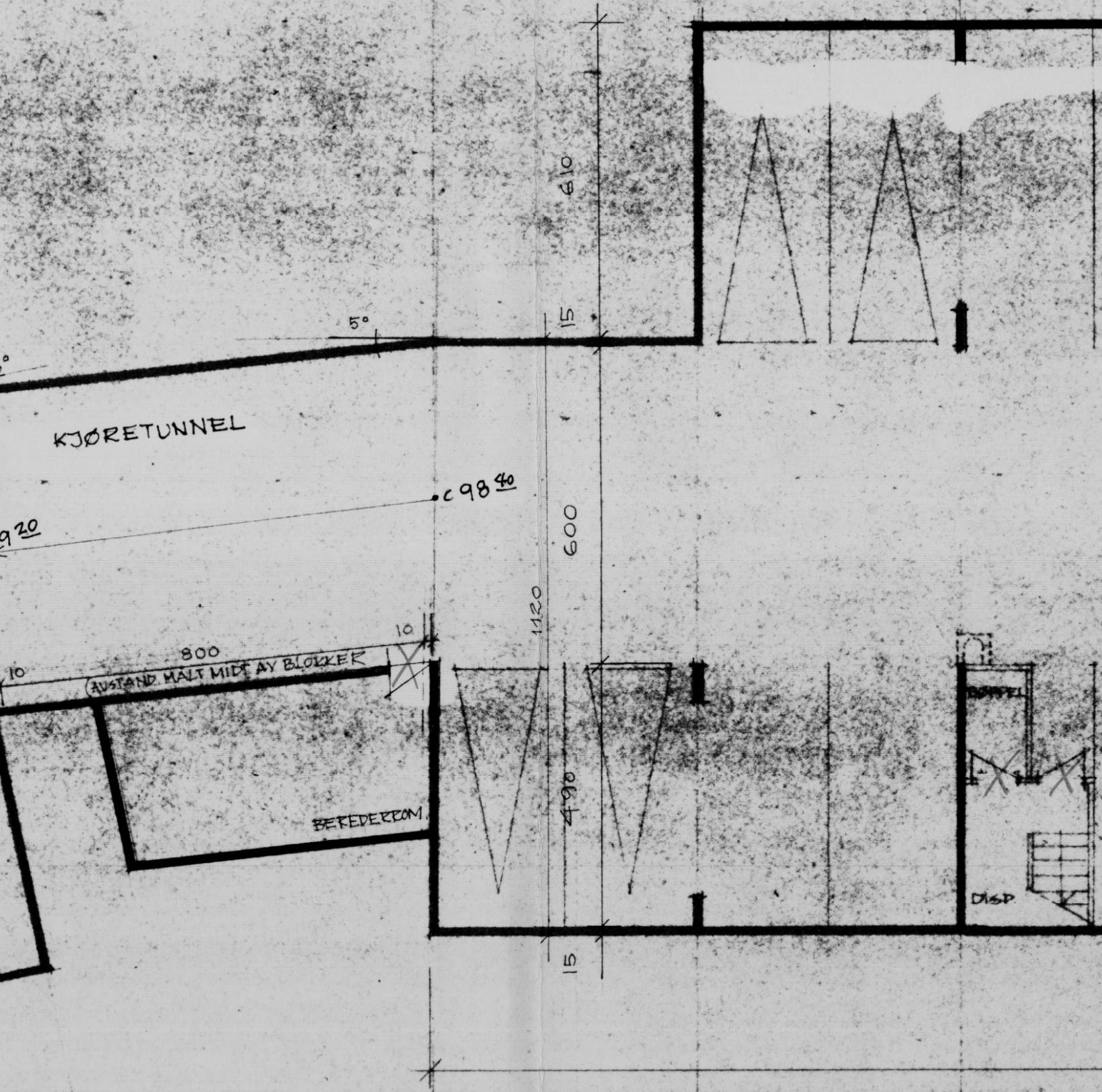


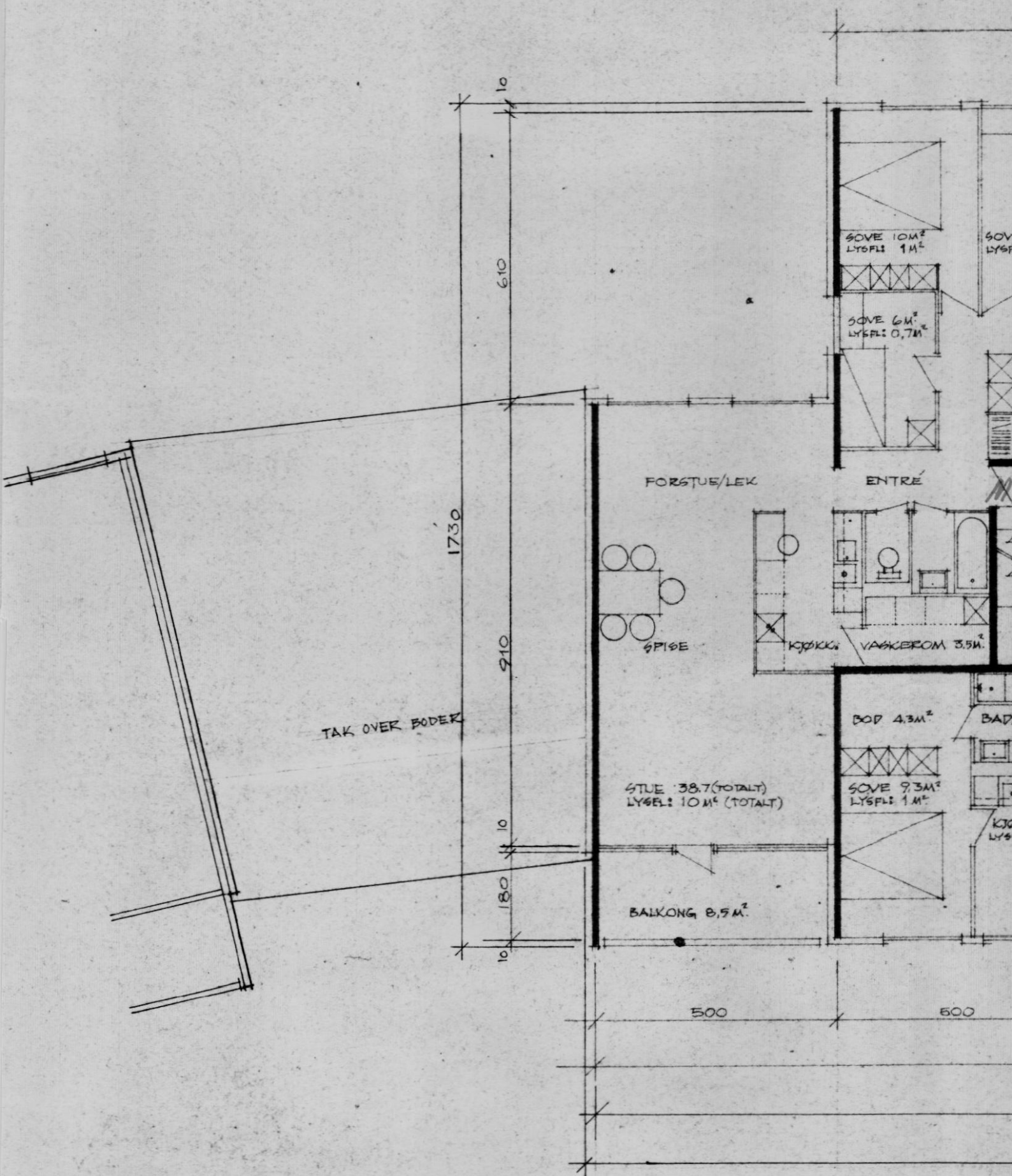
C. 97.0

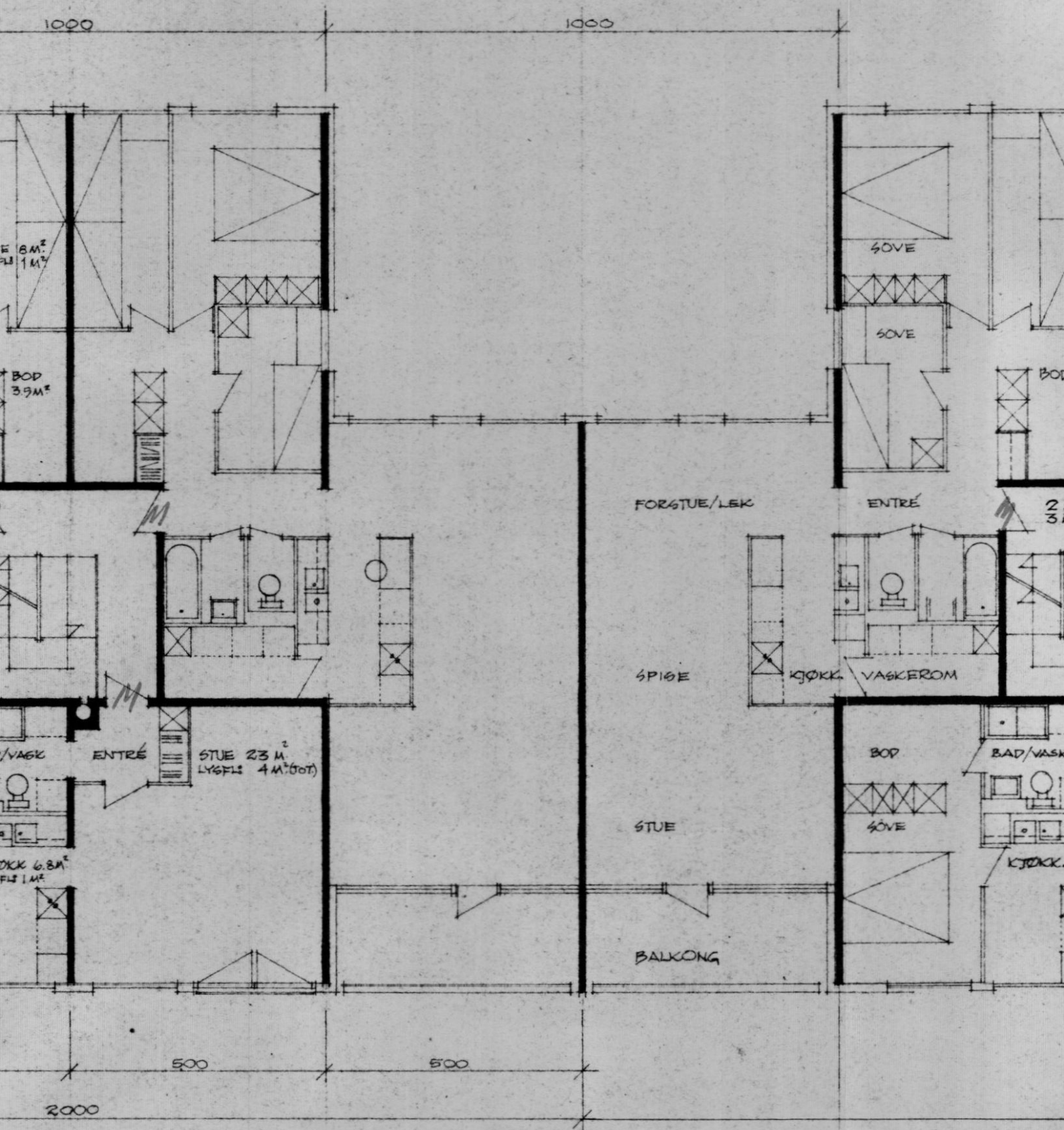
EKSISTERENDE TERRENG VED YTTERVEGG
SOVEROMSFLOYER



BLOKK 8







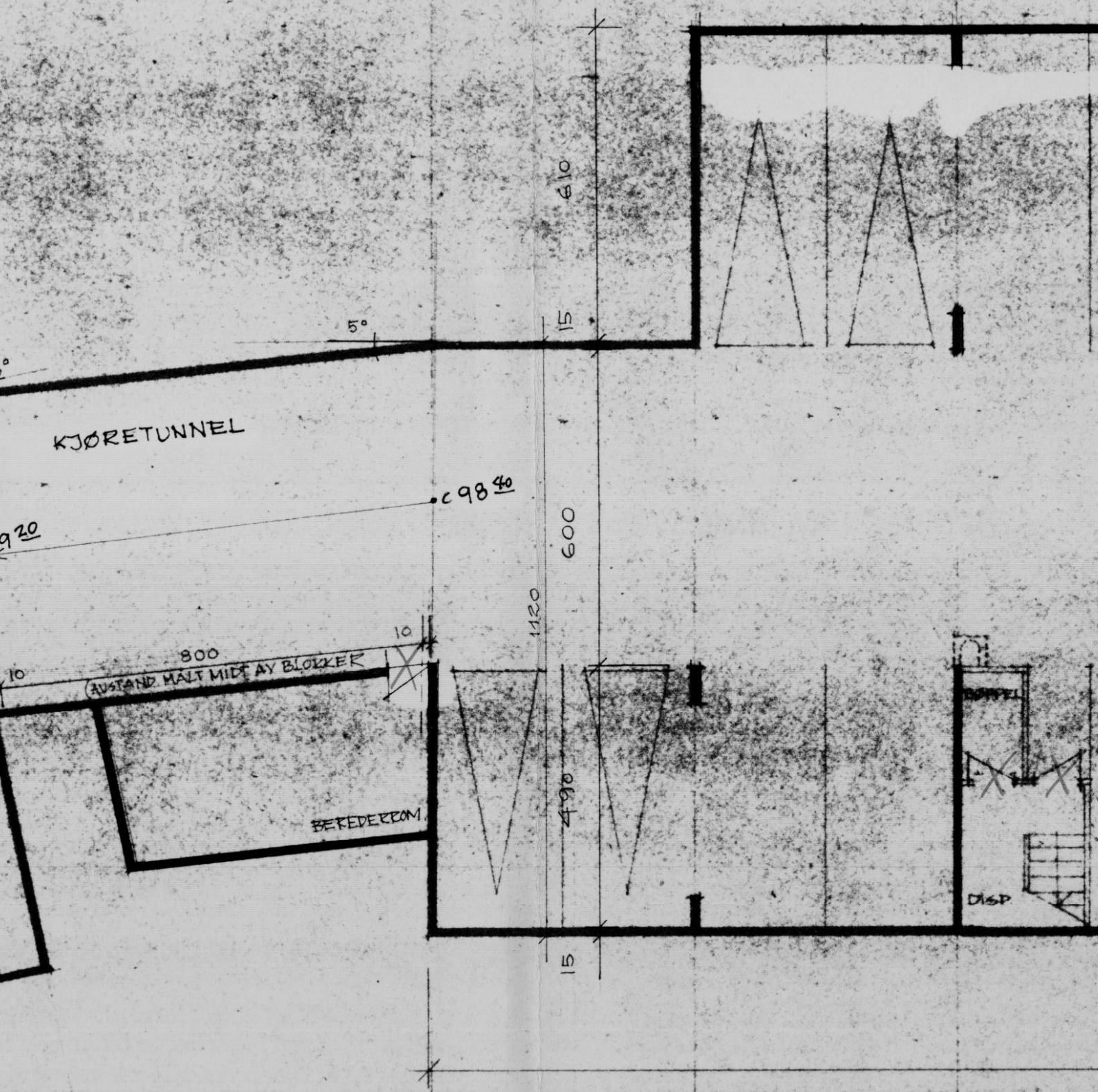


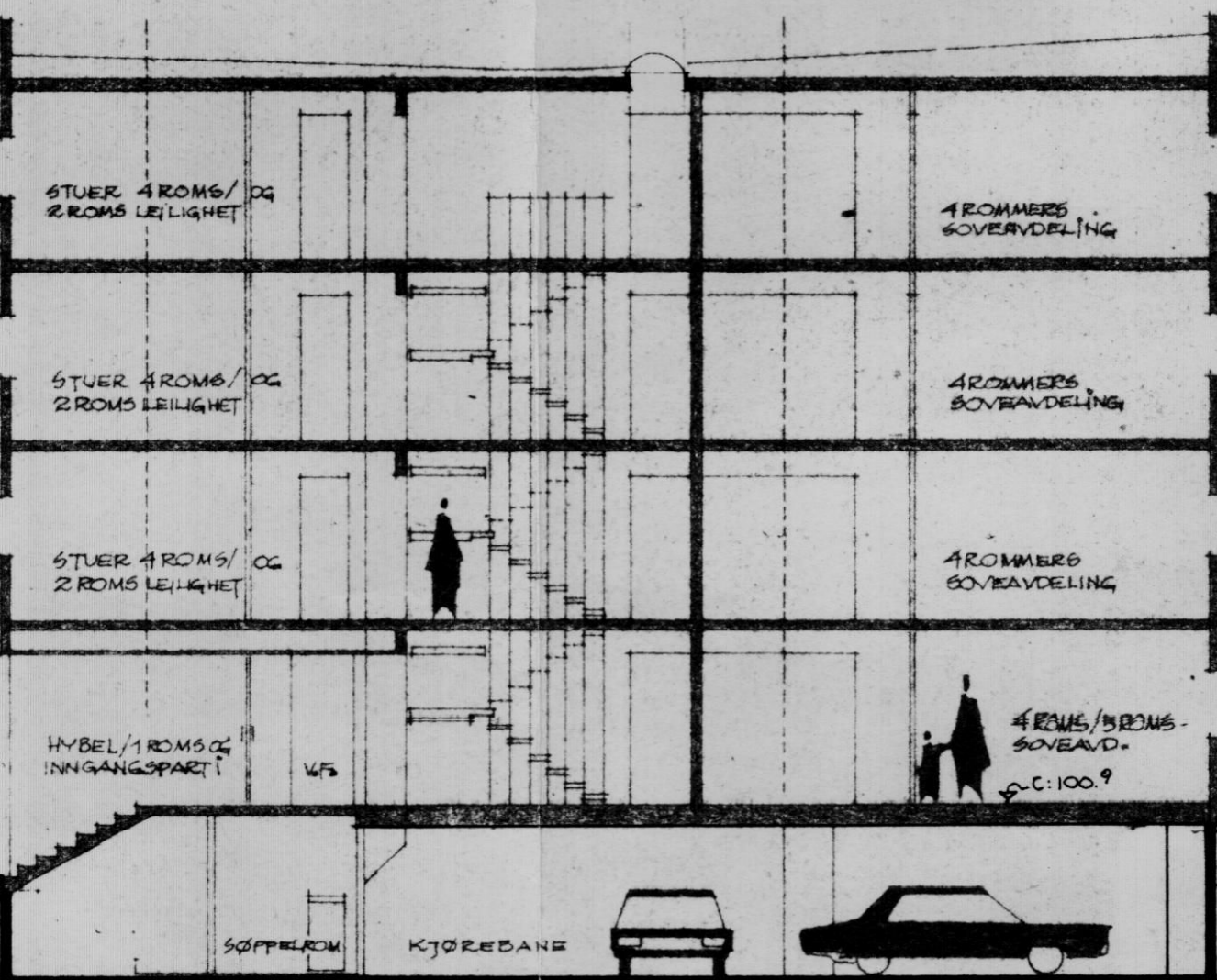
BLOKK 8

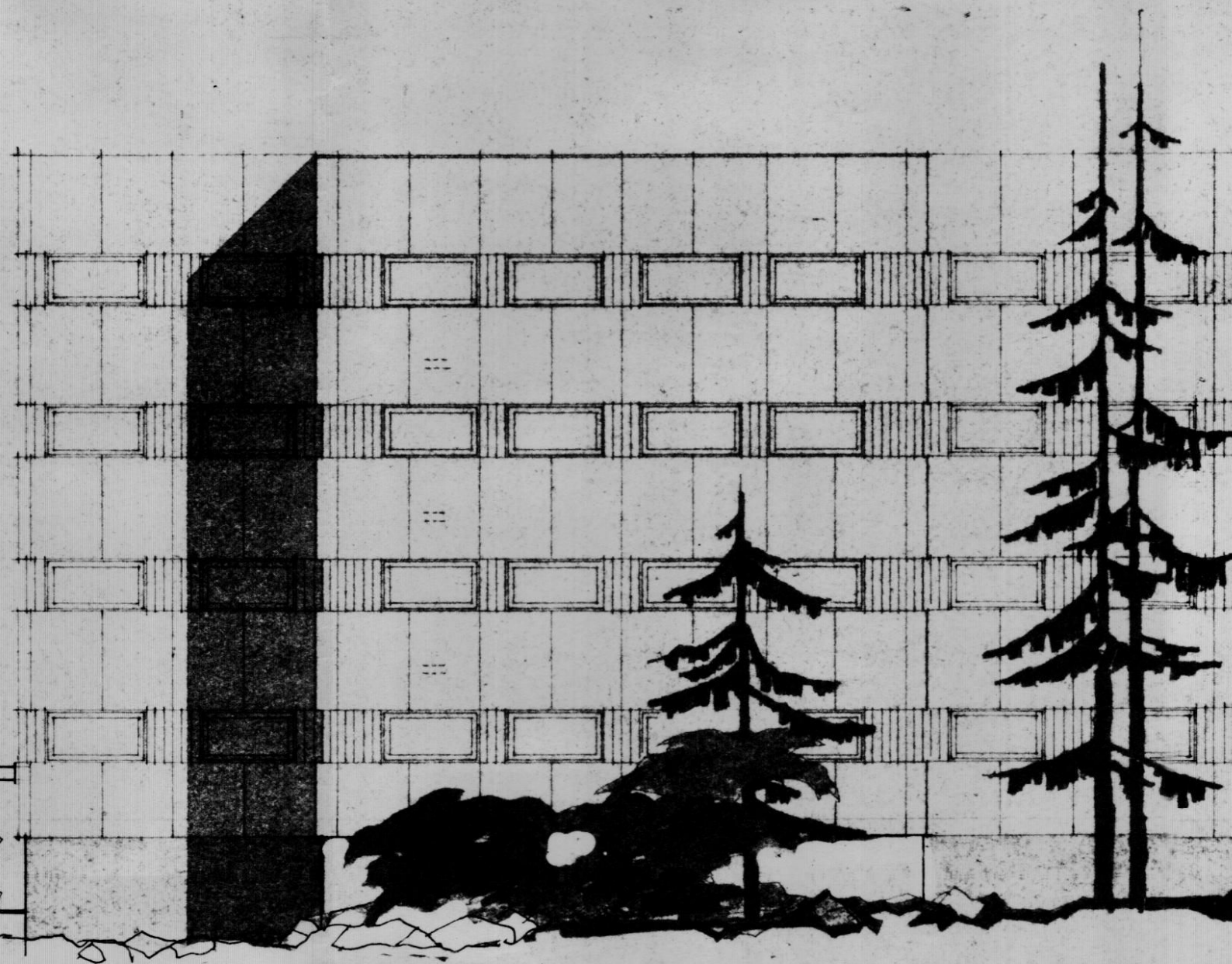
1120

69

1.5

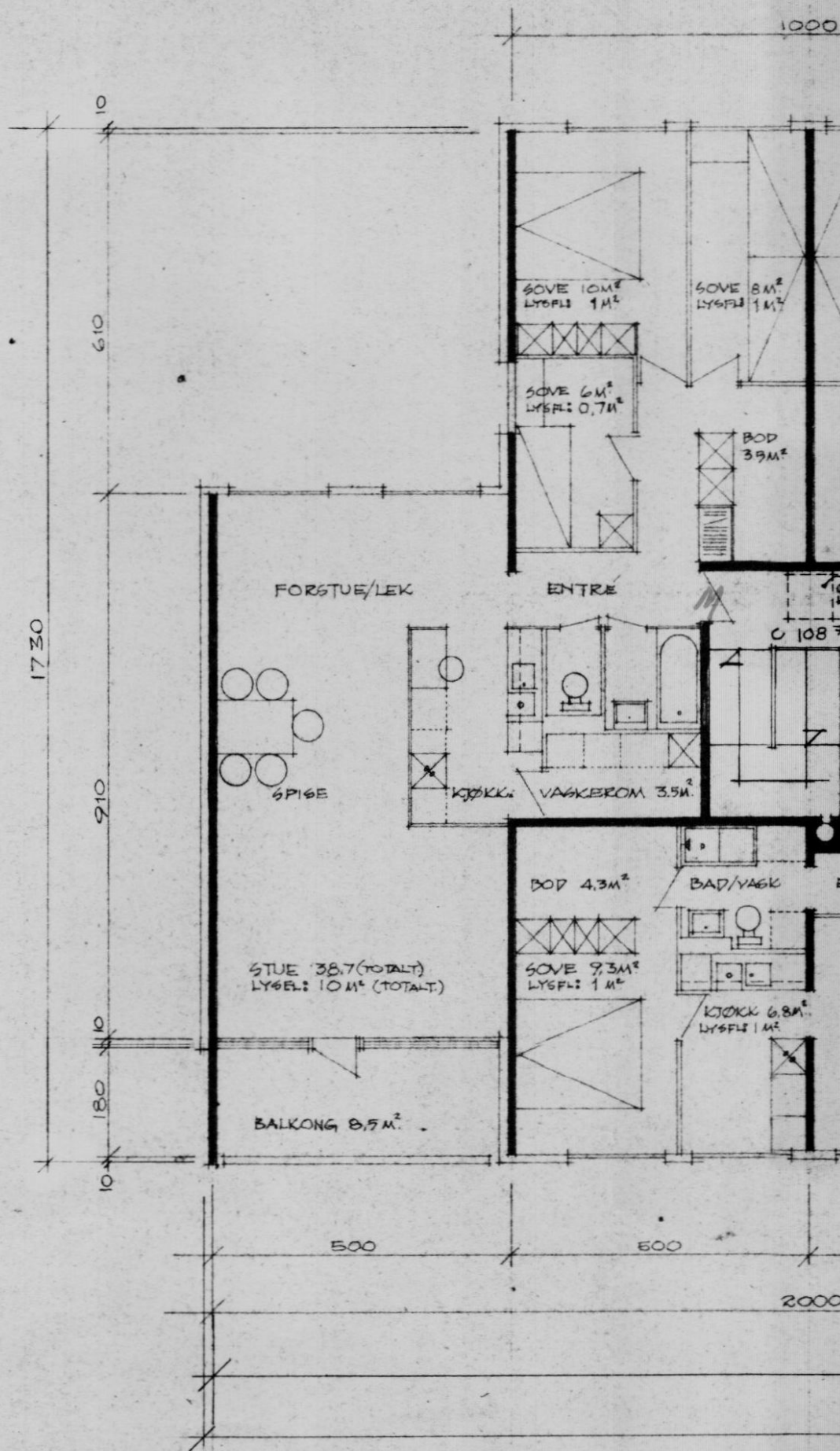


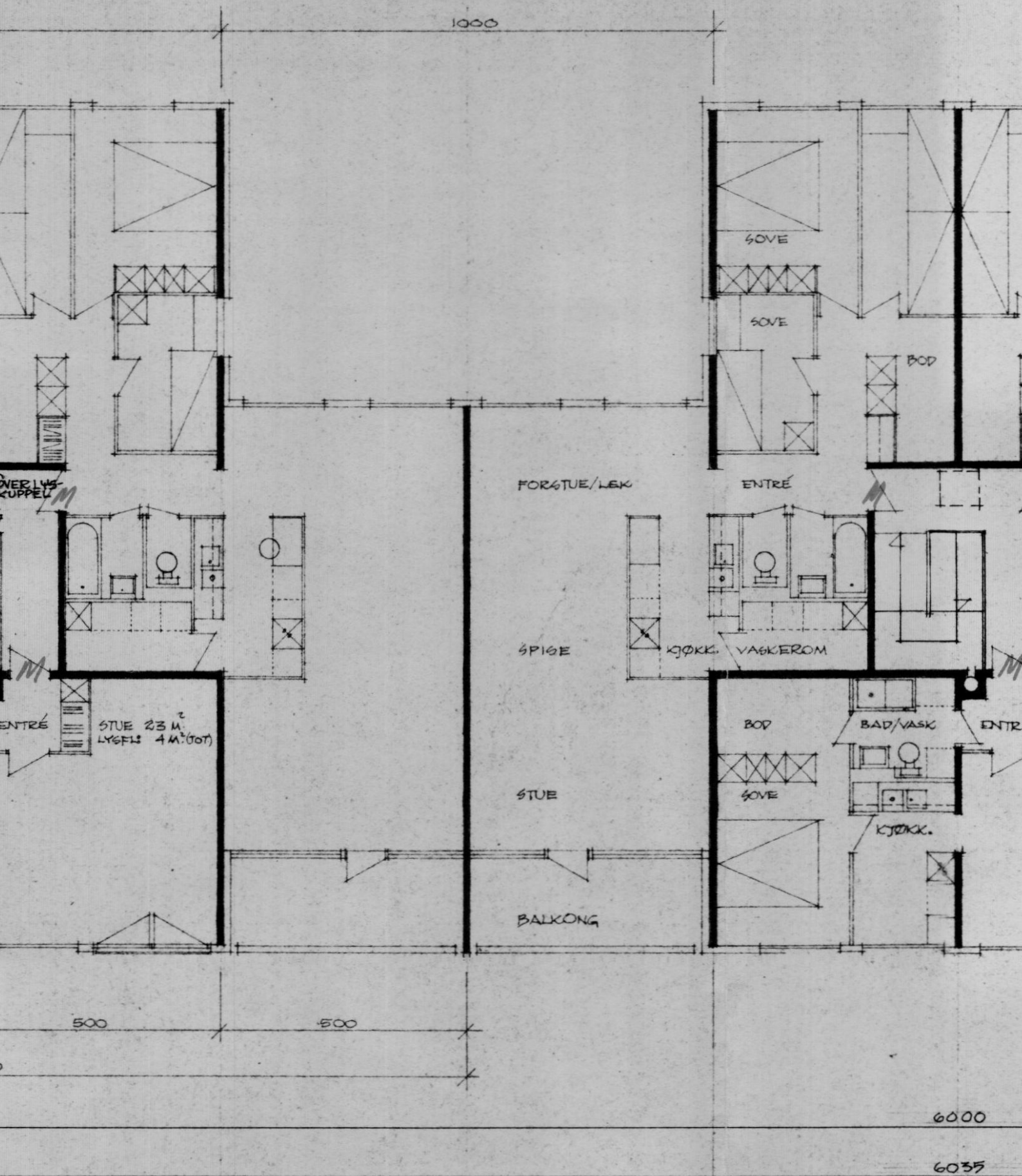


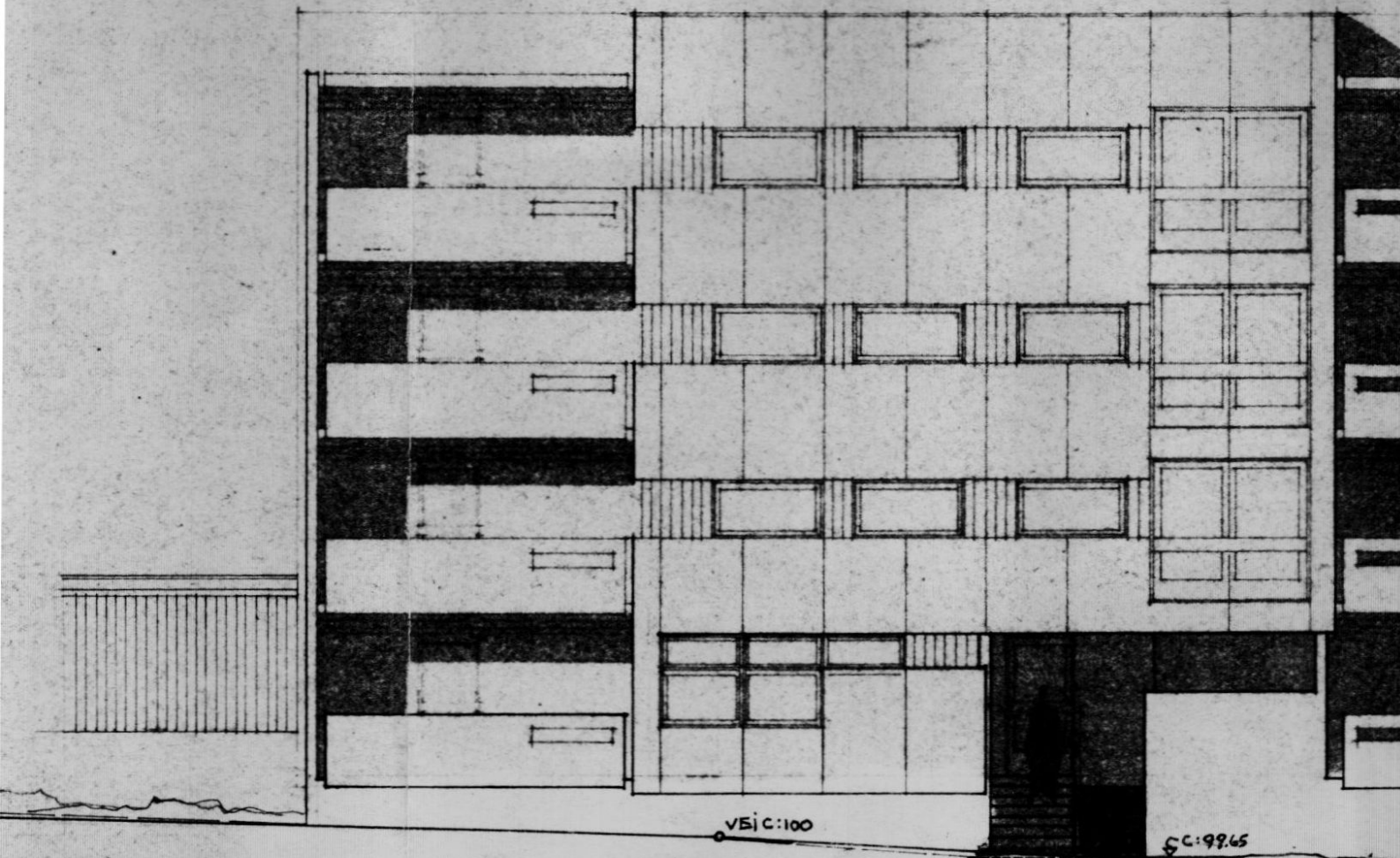


C. 97.0

EKSISTERENDE TERRENG VED YTTERVEGG
SOVEROMS FLØYER



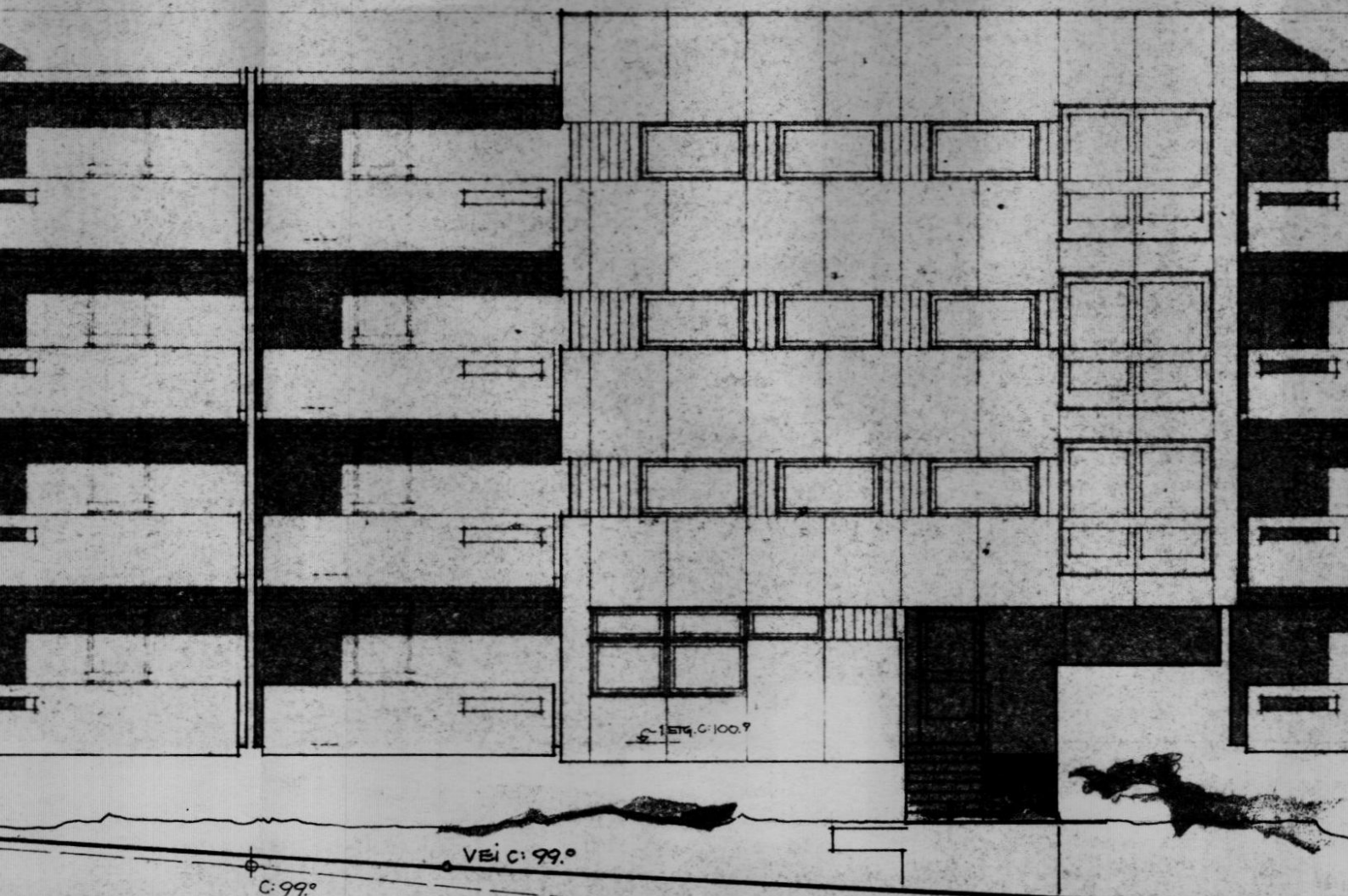




C:98.40

VEIC:100

C:99.65

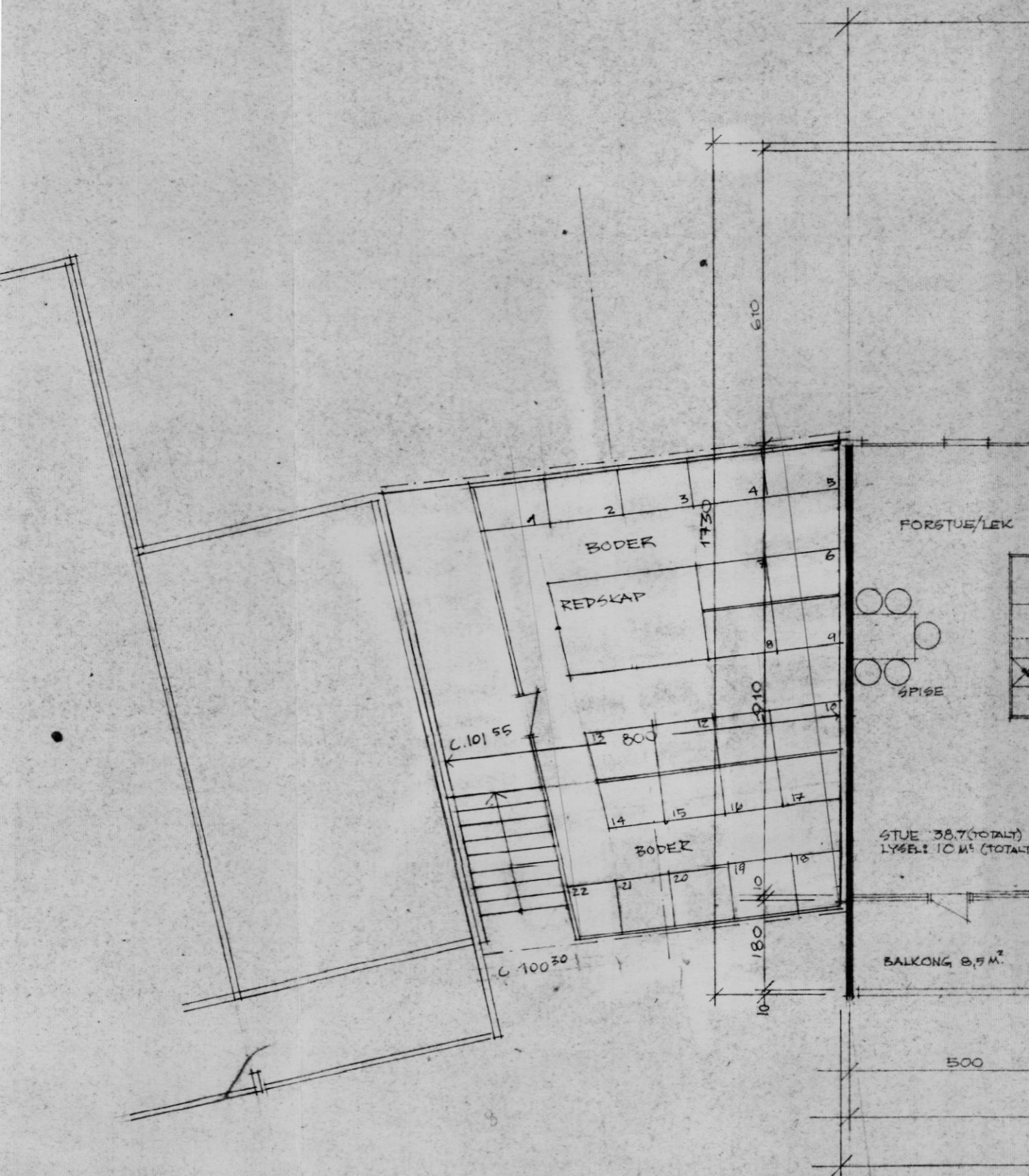


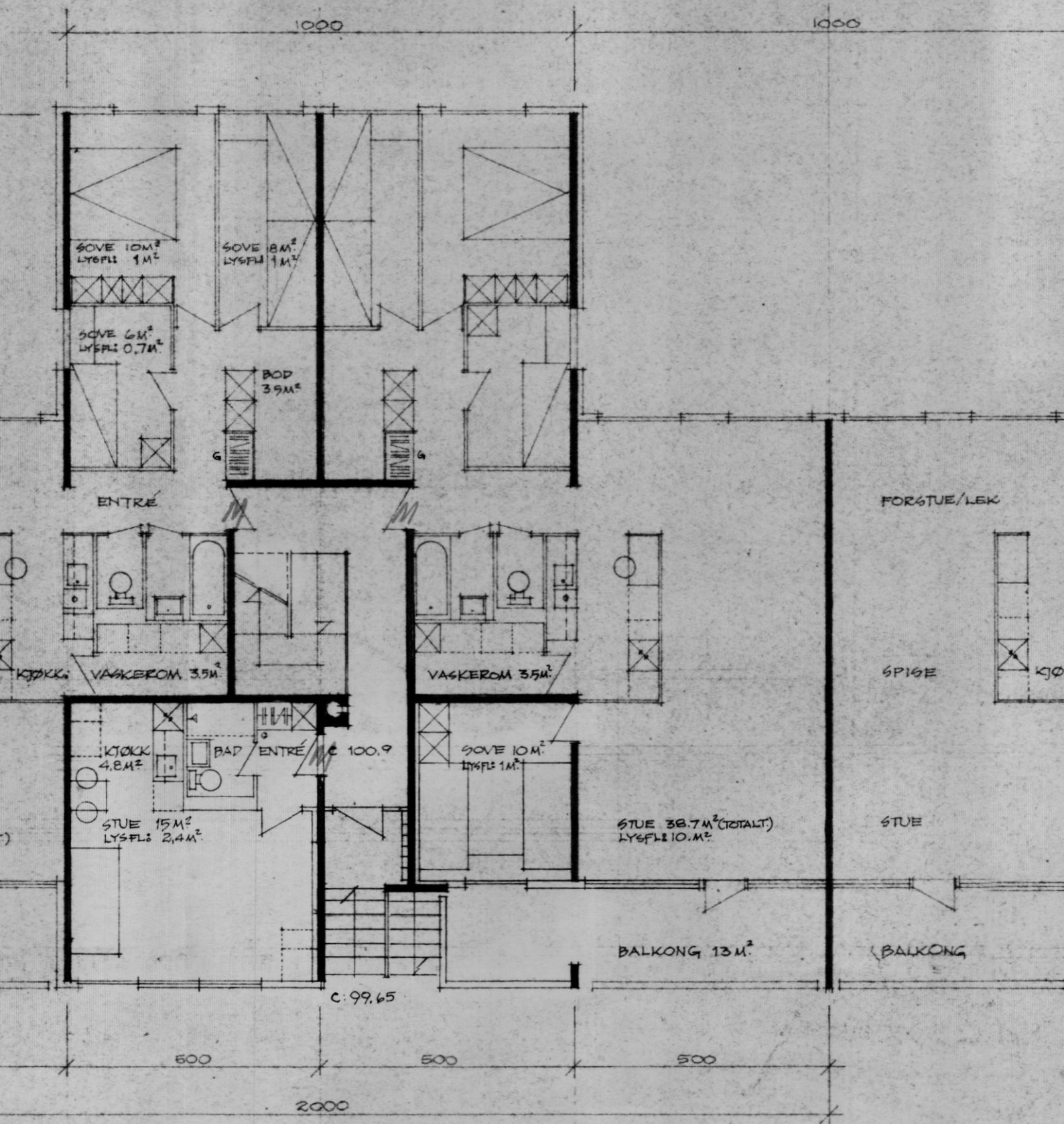
C: 99.°

VEI C: 99.°

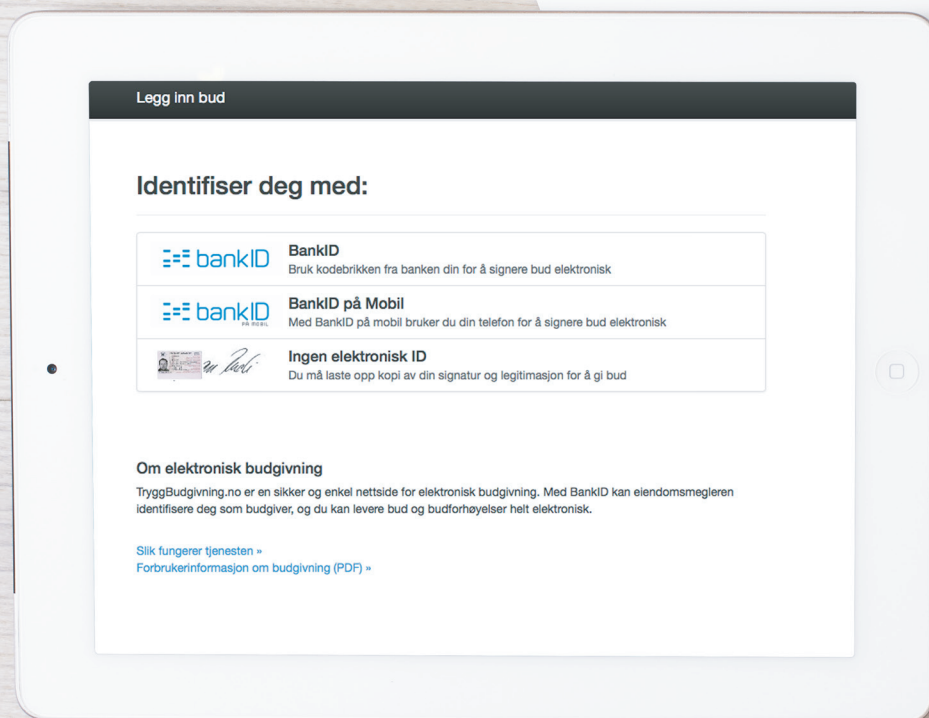
C: 98.°

SKRÄNENDE-
GARASJEGULV I BLOKK 7





tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3230906/gmjakrnxfj>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om 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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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 avvike 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.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salg-soppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg 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, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Andreas Bock

EIENDOMSMEGLER

46 54 55 57

abo@eie.no

EIE Sandvika

Premium rådgivning

EIE Sandvika

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Sandvika kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

EIE Sandvika er Bærums mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinger i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no