

Æ

Høvikkollen 20B

1363 Høvik · Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Marius Hyllmark Anderssen

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

98 68 13 57
mhan@eie.no
EIE Sandvika

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	84
Kort om oss	275

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

Høvikkollen 20B, 1363 Høvik, Etasje: 3

MATRIKSEL

Gnr. 11 Bnr. 555 Snr. 36 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 78 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 68 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 10 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 6 kvm

AREAL

Primærom: 68 kvm, Bruksareal: 78 kvm, BRA-i: 68 kvm, BRA-e:

10 kvm, TBA: 6 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

1962

TOMT

Eiet tomt kvm

PRISANTYDNING

5 190 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Torbjørn Sæbøe Takstdato: 19.12.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 59 733,- ajourført (per 19.09.24).

Andel fellesformue: kr. 32 487,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 5 190 000,- (Prisantydning)

kr 59 733,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 249 733,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 545,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 131 220,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 249 733,-))

kr 132 510,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 382 243,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 391 493,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 5 400,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Varmtvann, fyring, kabel-tv/internett, vaktmestertjenester, bygn.forsikring, forretningsførsel, betjening av fellesgjeld/renter m.m.

KOMMUNALE AVGIFTER

Inkludert i felleskostnader.

EIER

Marit Grønhaug Sætre Erling Sætre

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Høvikkollen 20B - presentert av eiendomsmeglerfullmektig Marius Anderssen v/EIE eiendomsmegling!

Dette er en gjennomgående og moderne 3-roms toppleilighet!. Leiligheten har en god planløsning som bl.a. inneholder en stor og romslig stue med store vindusflater med utgang til en balkong på 6 kvm, innholdsrikt kjøkken, badrom og 2 gode soverom. Fra balkongen kan du nyte fantastisk fjordutsikt, mens fra kjøkkenet og soverommene kan du nyte utsikt mot Kolsåstoppen.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 6 kvm og en loftsbod på ca. 4 kvm.

Høvikkollen 20B ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde, omgitt av grønne omgivelser og uten gjennomgangstrafikk. Boligen ligger høyt på Høvikkollen og byr på en fantastisk utsikt over Oslofjorden, Fornebu og Bygdøy. Her bor du sentralt, med enkel tilgang til hverdagslige behov.

KORT OM BOLIGEN:

- FANTASTISK UTSIKT I FLERE RETNINGER

- TOPPLEILIGHET

- VARMTVANN OG FYRING INKL.
- GOD STANDARD
- OVERFLATER OPPGRADERT I 2024
- NYMALT I 2024
- INNHOLDSRIKT KJØKKEN FRA 2024
- 2 GODE SOVEROM
- GODE SOLFORHOLD
- BRUKSRETT TIL FELLES VASKEROM, TRENINGSROM OG HOBBYROM
- FLOTT BELIGGENDE PÅ EN HØYDE OG I BLINDVEI
- GODE LAGRINGSMULIGHETER I TO BODER
- KORT VEI TIL OFFENTLIG KOMMUNIKASJON
- KORT VEI TIL DAGLIVAREHANDEL
- MÅ SEES!

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leiligheten består av: Entré, bad, stue, kjøkken og 2 soverom. Utgang fra stue til sydøstvendt balkong på 6m².

Lagring: Gode lagringsmuligheter i kjellerbod på ca. 6 m² og på loftsbod på ca. 4 m².

Parkering: Parkering etter gjeldende bestemmelser. Biloppstillingsplass følger ikke den enkelte eierseksjon, men tildeles av sameiestyret i samsvar med egne retningslinjer. I medhold av vedtektene tildeles parkeringsplassene av styret. Sameiere har prioritet på parkeringsplassene.

Parkeringsplass tildeles etter eiertid-ansiennitet, og konkret plass anvises utfra hva som er hensiktsmessig. Ansienniteten kan kun gjøres gjeldende for én parkeringsplass per eierseksjon. For ytterligere informasjon, se husordensreglene under pkt. parkering.

Felles fasiliteter: Leiligheten har bruksrettigheter til felles vaskerom, treningsrom og hobbyrom.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Høvikollen 20B ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde, omgitt av grønne omgivelser og uten gjennomgangstrafikk. Boligen ligger høyt på Høvikollen og byr på en fantastisk utsikt over Oslofjorden, Fornebu og Bygdøy. Her bor du sentralt, med enkel tilgang til hverdagslige behov. Gangavstand til både bussholdeplass i Snoveien og Høvik togstasjon gir effektive transportmuligheter, med hyppige avganger til Oslo og Sandvika - tog til sentrum tar kun 10 minutter.

Nærområdet byr på flotte rekreasjonsmuligheter, som Sarbuvollen med fine badeplasser og idylliske turstier langs vannet mot Høvikodden. Skoler som Høvik og Ramstad ligger i gangavstand, og for den sportsinteresserte finnes tilbud som Ballerud Golfbane, tennisbaner, kajakkklubb, seilforening og Høvikbanen, som om vinteren forvandles til en kunstisbane.

For daglige ærender er Meny (tidligere Centra) like ved, og både

Stabekk, Bekkestua og Sandvika ligger innen kort avstand, med sitt brede utvalg av butikker, kaféer og servicetilbud. Nærmiljøet inkluderer også Kyststien langs Veritasstranda, Henie Onstad Kunstsenter og Strand restaurant - perfekte utfluktsmål.

Boligen ligger i en rolig blindvei, ideelt for familier, og har enkel adkomst til E18 for bilister. I tillegg er området sykkelvennlig med gode traseer til Oslo. Offentlig kommunikasjon er godt utbygd, med både buss- og togforbindelser i nærheten.

Høvikollen 20B er en bolig som tilbyr det beste fra to verdener - naturskjønne omgivelser og nærhet til byens fasiliteter - og passer perfekt for både familier og andre som søker en enkel og aktiv livsstil.

BEBYGGELSE

Området består primært av villa- og blokkbebyggelse.

TOMT

Eiet tomt, kvm

Fellesarealer opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer og diverse beplantning. Parkering etter gjeldene bestemmelser.

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

BYGGEMÅTE

Boligbygg over 3 etasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med teglstein. Saltak tekket med takstein (Taket er ikke besiktiget). Slett entrédør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 35dB fra ukjent årstall. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og aluminium med to-lags glass fra 1989. Vindu på soverom 2 med karmen av tre og aluminium med to-lags glass fra 2024.

Standard

STANDARD

Entré:

Velkommen hjem! Leiligheten har en innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter i tilhørende garderobeskap. Fra entréen har du tilgang til øvrige rom i leiligheten.

Stue:

Lys og romslig stue med store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp. Stuen har god plass til sofa, tv-benk eller annen ønsket innredning. Den praktiske planløsningen gjør at du også har plass til en spisestuedel. Fra stuen er det utgang til en flott sydøstvendt utsiktsplass på ca. 6 kvm.

Kjøkken:

Kjøkken fra 2024. Kjøkken med delvis åpen løsning mot entre. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Dobbel oppvaskum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Kjøleskap med frysedel. Integriert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøkkenventilator med kullfilter. Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast og støpejern.

Baderom:

Bad fra ukjent årstall. Gulvflater belagt med beleg. Tapetserte og malte veggflater. Malt himling. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med overbelysning og stikkontakt. Badekar med to-greps armatur påkoblet håndduj. Gulvstående toalett. Naturlig avtrekksventil på vegg. Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast og støpejern.

Soverom:

Det er totalt to soverom. Rommene er av god størrelse og kan enkelt innredes etter behov. Soverommene har også praktiske garderobeskap.

Overflater:

Overflatebehandling av vegger og himling i hele leiligheten i 2024.

Gulv: Laminat.

Vegger: Tapetserte og malte flater.

Himling: Malt himling.

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2) og tilstandsgrad 3 (TG3) fra vedlagt tilstandsrapport:

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad:

- Overflater vegger: Tapetserte veggflater bærer preg av slitasje og har behov for overflatebehandling.

- Overflater gulv: Gulvbelegg er benyttet som fuktsikring. Det er ikke registrert synlige skader, men på bakgrunn av alder er TG2 satt for å belyse risiko for fuktskader.

- Membran, tettesjikt og overgang til sluk.: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets veggflater, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

- Vannrør: Vannrør i våtrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

- Avløpsrør (ink. sluk): Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

- Ventilasjon: Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet.

- Sanitærutstyr / innredning: Innredning bærer preg av slitasje.

- Annet: Baderomsdør bærer preg av slitasje og har sprukket list ved terskel. Behov for utbedringer.

Kjøkken:

- Vannrør: Vannrør i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

- Avløpsrør: Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

- Ventilasjon og avtrekk: Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600.

- Annet: Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet.

Komfyrvakt bør etableres.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom):

- Hovedstoppekran: Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Utskifting bør påregnes.

- Vannbåren varme: Eldre anlegg/element uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskifting. Gjelder ikke radiator i stue.

Elektrisk anlegg:

- Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Dører og vinduer:

- Vinduer: Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet (gjelder ikke vindu på soverom 2).

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 27.03.2023 som omhandler utskifting av rekkverk på balkonger.

Det foreligger ferdigattest datert 30.04.1963 som omhandler boligblokk.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på

følgende tiltak:

ArkivsakId: 97/2046 - Fasadeendring, gavlvegger

ArkivsakId: 01/1814 - Tilleggsisolasjon/teglforblending

Etter at bygningsmassen ble oppført har det blitt innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Ferdigattest utstedes ikke for bygg/endringer/tiltak som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

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

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer. Tilknyttet felles varmtvann.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Inkludert i felleskostnader.

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 per d.d.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 400,- pr.mnd.

Herav:

Felleskostnader: kr. 4.807,-

Renter og omkostninger lån: kr. 343,-

Avdrag lån: kr. 250,-

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Låne nummer: 94907063679, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 19.09.2024: 6.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 151

Saldo per 19.09.2024: 2 652 177

Andel av saldo: 59 734

Første termin/første avdrag: 28.04.2022 (siste termin 28.03.2037)

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Protector Forsikring ASA Polisenummer: 3441834

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 247 487,- Som sekundærbolig Kr. 4 740 450,-

SAMEIE

Sameie: Høvikollen Boligsameie, Orgnr: 989628690

Sameiet består av 45 seksjoner.

VEDLIKEHOLD / INNKJØP 2023/2024:

- Installert ladeanlegg for 15 biler, 8 stk. av ladebokser montert på tregjerde.
- Tegnet avtale om drift og support av ladeanlegg med Movel.
- Montert ute belysning langs tregjerde.
- Parkeringsplassene 1-5 er forlenget ved at det er lagt asfalt i bakkant.
- Hekkeklipper innkjøpt.
- Tegnet avtale med Vipps for å håndtere inntekter for vaskeri.
- Nye hovedsikringer, 2 stk. i talverrommet 20B.
- Planert med subbus/grus til utplasseringsplass til beholder til glass- og metallemballasje.

PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD/INNKJØP 2024/2025:

- Rehabilitering av fordelinger i tavlerommet.
- Utskifting av reserve oljekjel + brenner (Back up varme kilde).
- Installering av utstyr i oppvarmingsanlegget for vannbehandling, alkalisering, mikroluftutkiller.
- Utskifting av ventilasjonsvifte i 20B.

KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE:

- Finne løsning for endring/reduksjon av fyringskostnader.
- Avklare ev innstallering av solcellepaneler.
- Etterisolering av kjeller og loft.
- Impregnere teglstein under vinduer.

5.2 Rehabilitering av tavlerommene:

Vårt EI-anlegg i tavlerommene gikk ut på dato for lenge siden, noe som ble påpekt i Tilstands rapport fra ABBL i 2010, 2015 og sist i 2020. Fordelingene er utstyrt med gammeldagse skrusikringer i 65 %, resten er fra nyere tid eller helt nye. I rapporten anbefales rehabilitering. I fjor hadde vi 2 tilfeller hvor det ble oppdaget varmgang i hoved sikringer. I det ene tilfellet oppsto det noe skader og akutt behov for utbedringer som kostet sameiet 50 000kr.

Det er hentet inn 4 tilbud på denne jobben. Kostnaden ligger mellom 375 000 og 656 000,- kr inkl. mva. Styre vil involvere teknisk avd. i ABBL for å få hjelp i vurdering av tilbudene og utarbeide videre en kontrakt for utførelse.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner at styret igangsetter og gjennomfører rehabilitering av hovedfordelinger i tavlerommene.

Kostnadsrammene opptil 660 000,- kr. inkl. mva. Rehabilitering vil finansieres av sameiets eget kapital.

FORRETNINGSFØRER

Asker og Bærum boligbyggelag (ABBL).

STYREGODKJENNING

Overdragelse skal godkjennes av styret, som dog ikke kan nekte godkjennelse uten saklig grunn.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast og støpejern. Hovedstoppekran er lokalisert på bad. Leiligheten har naturlig avtrekksventil på bad samt naturlig tilluftsventiler i vinduer og vegger.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene. Lufting av hunder skal foregå utenfor sameiets område. Bruk pose. Ferdig luftede hunder kan leke på felles gressplen under oppsyn.

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.
Kombiskap på kjøkken medfølger.

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.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett 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 besluttes 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

1956/9545-1/100 BESTEMMELSE OM VEG

13.11.1956

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: 3201-11/555

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1956/9546-1/100 BESTEMMELSE OM VEG

13.11.1956

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: 3201-11/555

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1959/301137-1/100 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

19.03.1959

:Knr:3201 Gnr:11 Bnr:594

Bestemmelse om benyttelse av vei

OVERFØRT FRA: 3201-11/555

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1989/29772-1/100 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

01.09.1989

:Knr:3201 Gnr:13 Bnr:322

Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: 3201-11/555

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1997/31937-1/100 ERKLÆRING/AVTALE

31.10.1997

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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. Utleie skal meldes styret.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Det foreligger detaljregulering for Snoveien 17-19. Planen legger opp til utbygging med blokkbebyggelsen og forslaget legger til rette for en utbygging med boliger og innslag av næring samt

bevaring av en villa sentralt på området.

For mer informasjon/planskisser ifm. saken se her (kopier og legg inn linken i nettleseren, dersom denne ikke fungerer, kontakt megler):

https://tjenester.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017025420&

Planlegging av Høvik sentrum er i gang. Som en del av dette arbeides det med planprogram med byplangrep. Arbeidet skal etterfølges av reguleringsplaner. Detaljer og rammer for prosjektet finner du her:

<https://www.baerum.kommune.no/politikk-og-samfunn/samfunn/sutvikling/stedsutvikling-i-baerum/hovik/>

KDP ny E 18 vestkorridoren Lysaker - Slependen er igangsatt.

Link til E18 etappe 1 Lysaker- Ramstadsletta:

<https://www.baerum.kommune.no/tjenester/vei-trafikk-og-parking/prosjekter-vei-trafikk-og-kollektivtrafikk/e18/etappe-1---lysaker---ramstadsletta/>

For mer informasjon om hvilket arbeider og hvilken strekning er igangsatt, se her:

<https://www.vegvesen.no/vegprosjekter/europaveg/e18vestkorridoren/>

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202101

<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101>

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.2023

Bestemmelser -

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

Delarealer Delareal 11 615 kvm

KPAngittHensyn Hensyn landskap

KPHensynsonenavnH550

Delareal 4 554 kvm

KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø

KPHensynsonenavnH570

Delareal 11 615 kvm

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2007018

<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2007018>

Navn NY HØVIK STASJON AVKJØRINGSRAMPE E18

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 30.03.2011

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9326/2007018.pdf>

Delarealer Delareal 10 kvm

Formål Annen veggrunn - grøntareal

Feltnavn o AV6

Id 2012024

<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2012024>

Navn GAMLE DRAMMENSVEI FRA HØVIKVEIEN TIL GAMLE RINGERIKSVEI

Plantype Områderegulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 27.04.2016

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/13930/2012024.pdf>

Delarealer Delareal 431 kvm

RPHensynsonenavn H570_1

Sone med angitte særlige hensynBevaring kulturmiljø

Delareal 431 kvm

Formål Naturområde - grønnstruktur

Feltnavn N1

Id 1955174

<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1955174>

Navn HØVIKKOLLEN, mellom Gml.Drammensvei og Snoveien

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 15.10.1956

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8708/1955174.pdf>

Delarealer Delareal 11 174 kvm

Formål Blokkbebyggelse

Id 2014012

<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2014012>

Navn E18 - KORRIDOREN LYSAKER - RAMSTADSLETTA MED

TVERRFORBINDELSEN GJØNNES -

FORNEBU

Plantype Områderegulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 08.09.2017

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23717/6640040.pdf>

Delarealer Delareal 6 kvm

RPHensynsonenavnH190_1

RPSikring Andre sikringssoner

Delareal 4 423 kvm

RPHensynsonenavnH190_2

RPSikring Andre sikringssoner

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 5 190 000,- (Prisantydning)

kr 59 733,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 249 733,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 545,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 131 220,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 249 733,-))

kr 132 510,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 382 243,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 391 493,- (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:

Innhenting av servitutter (2.stk) (Kr.480)

Markedspakke 1 (Kr.27 500)

Oppgjør (Kr.5 500)

Fastpris (Kr.40 000)

Tilrettelegging (Kr.16 900)

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.5 995)

Grunnpakke eierseksjon (Kr.6 925)

Totalt kr. (Kr.103 300)

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

36-24-0520

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

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette

gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

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 deknings salg 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>

EIE VEKST

EIE AS, og i noen tilfeller eiendomsmeglerforetak som er tilknyttet kjeden EIE eiendomsmegling, har eierinteresser i selskaper som leverer produkter og tjenester som våre kunder tilbys i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Les mer om dette på <https://eie.no/eiendom/eie-investerer>

Megler

AVDELING

Sandvika Eiendomsmegling AS.

EIE Sandvika

Org. nr: 997288998

Kinoveien 9 A

1337 Sandvika

Tlf: 67 55 08 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Fagansvarlig Marketa Nigg

SAKSBEHANDLERE

Marius Hyllmark Anderssen

EIE Sandvika

Eiendomsmeglerfullmektig

Mob: 98 68 13 57 / E-post: mhan@eie.no

Æ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?

















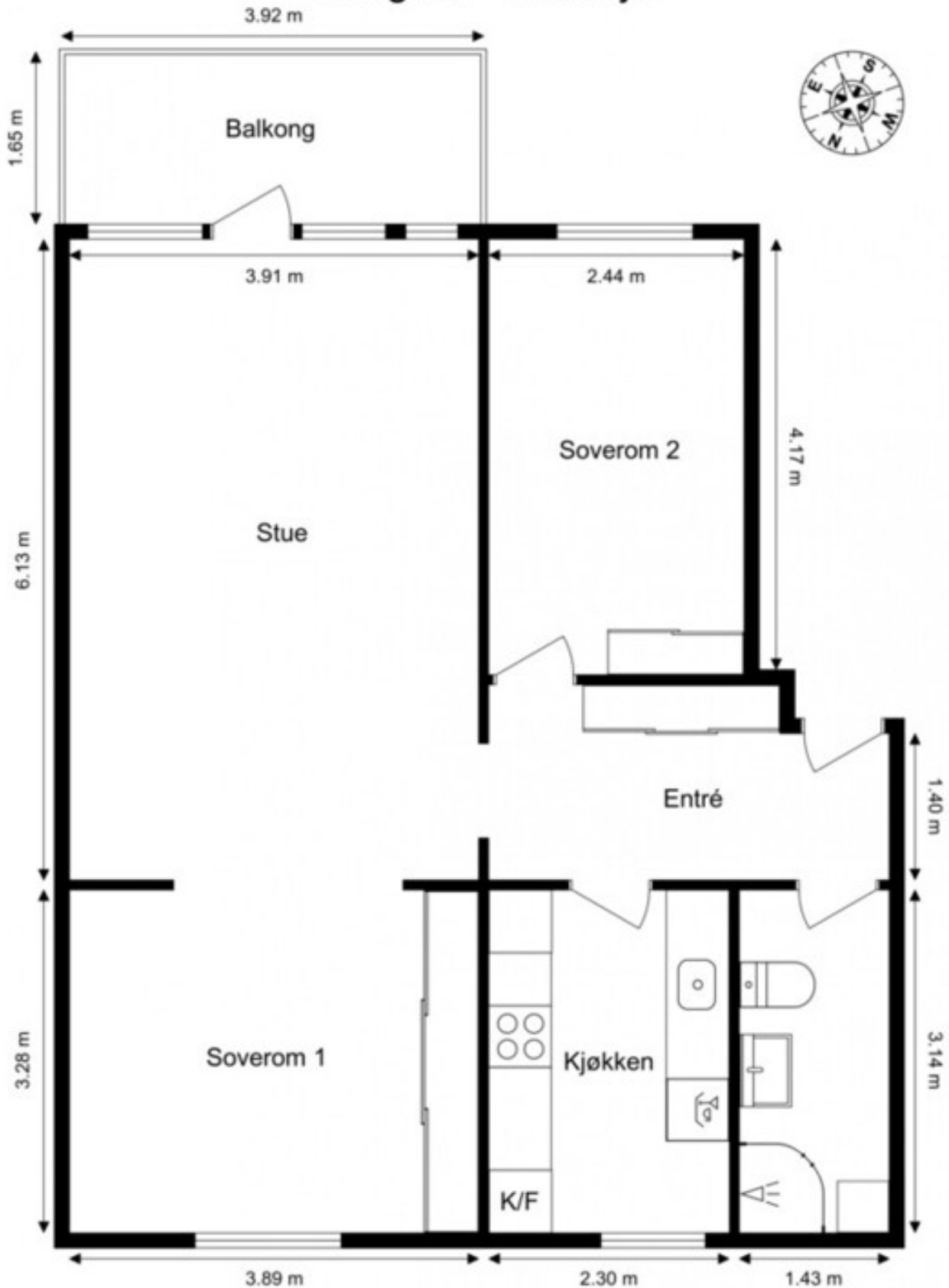






Høvikollen 20B, 1363 HØVIK

Leilighet - 3.etasje



Ordernr. 15063289

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



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







































































































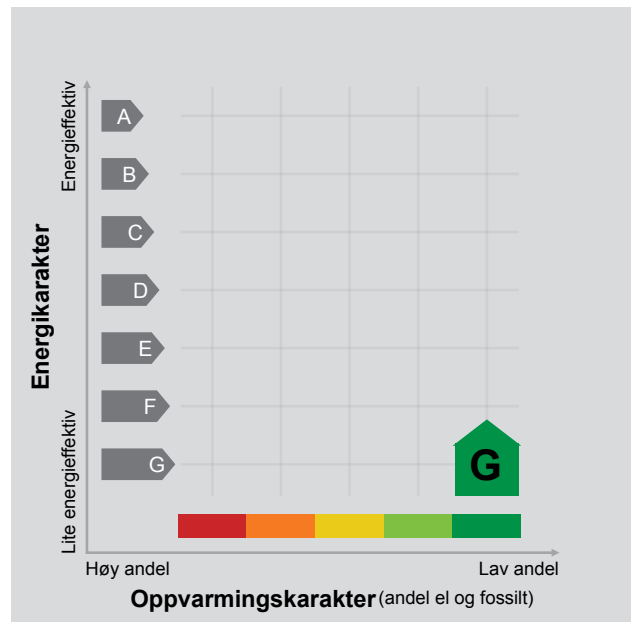


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Høvikollen 20B
Postnummer	1363
Sted	HØVIK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	555
Seksjonsnummer	36
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6698557
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-66025
Dato	12.01.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

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 innnetemperaturen

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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Bruk varmtvann fornuftig

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Redusér innnetemperaturen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima 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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Kjøl- 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 kaffeetraker 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 23: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotslaven Vår

Dato utkjørt: 19.09.24 Side 1 av 1

Høvikollen Boligsameie	Vår ref.:	167/36
Høvikollen 20 B	Type:	Sameie
1363 HØVIK	Eiere:	Marit Grønhaug Sætre
Organisasjonsnr:	989 628 690	Seksjonsnr: 36

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 400

Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER	4 807
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	343
	AVDRAG LÅN	250

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	59 733	Gjeld siste årsoppg.:	61 745
Klient ajourf. lån:	2 641 016	Klient gj. s. årsoppg.:	2 741 473

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907063679, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 19.09.2024: 6.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 151

Saldo per 19.09.2024: 2 652 177

Andel av saldo: 59 734

Første termin/første avdrag: 28.04.2022 (siste termin 28.03.2037)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Roar Søberg
Adresse: Høvikollen 10 A
Postnr/-sted: 1363 HØVIK
E-post: hovikkollen@gmail.com

Parkering: Biloppstillingsplass følger ikke den enkelte eierseksjon, men tildeles av sameiestyret i samsvar med egne retningslinjer.

6: Ligning - 2023

Annen formue:	32 487	Gjeld:	61 745	Andre inntekter:	2 542
		Utgifter:	3 430		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 11/555 - seksjon:36

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisen:	3441834
--------------	--------------------------	----------	---------

Høvikollen Boligsameie



ABBL



Ordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Høvikollen Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Høvikollen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Høvikollen Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Høvikollen Boligsameie

Tid: onsdag 24.04.2024 kl. 18:00

Sted: Høvik Skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Eiendomsforvalter, Christian Dahl-Andersen, velges som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Eiendomsforvalter, Christian Dahl-Andersen, velges som 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 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr. 160 382,-

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Regnskap 2023 godkjennes, og revisors beretning tas til orientering.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr. 85 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Avtale for disponering av lade plass

Vedlagt Avtale for disponering av lade plass for elbiler

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5.2 Rehabilitering av tavlerommene

Vårt El-anlegg i tavlerommene gikk ut på dato for lenge siden, noe som ble påpekt i Tilstands rapport fra ABBL i 2010, 2015 og sist i 2020. Fordelingene er utstyrt med gammeldagse skrusikringer i 65 %, resten er fra nyere tid eller helt nye. I rapporten anbefales rehabilitering. I fjor hadde vi 2 tilfeller hvor det ble oppdaget varmgang i hoved sikringer. I det ene tilfellet oppsto det noe skader og akutt behov for utbedringer som kostet sameiet 50 000kr.

Det er hentet inn 4 tilbud på denne jobben. Kostnaden ligger mellom 375 000 og 656 000,- kr inkl. mva. Styre vil involvere teknisk avd. i ABBL for å få hjelp i vurdering av tilbudene og utarbeide videre en kontrakt for utførelse.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner at styret igangsetter og gjennomfører rehabilitering av hovedfordelinger i tavlerommene. Kostnadsrammene opptil 660 000,-kr. inkl. mva. Rehabilitering vil finansieres av sameiets eget kapital.

6. Budsjett for 2024

Det budsjetteres med et underskudd på kr. 173 900,-

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Marek Krzysztofek
Styremedlem, Christopher Andersen
Styremedlem, Benedicte Larsen
Styremedlem, Lars Skarholm
Styremedlem, Gro Fladmark

Valgkomiteen har levert sin innstilling til styret.

7.1 Valg av styreleder

Styreleder: Marek Krzysztofek er på valg, og tar ikke gjenvalg
Valgkomiteen innstiller Roar Sjøberg til ny styreleder for 1 år

Forslag til vedtak: Roar Sjøberg velges som ny styreleder for 1 år

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem: Christopher Andersen er på valg, og stiller ikke til gjenvalg
Styremedlem: Gro Fladmark er på valg, og stiller ikke til gjenvalg
Styremedlem: Benedicte Larsen er ikke på valg
Styremedlem: Lars Skarholm er ikke på valg

Styremedlem: Lars Sund stiller til valg som nytt styremedlem for 2 år
Styremedlem: Thomas Hildrum stiller til valg som nytt styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak: Styremedlem: Lars Sund velges som nytt styremedlem for 2 år
Styremedlem: Thomas Hildrum velges som nytt styremedlem for 2 år

7.3 Valg av valgkomité

Valgkomité velges på årsmøtet

7.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styreleder Roar Sjøberg velges som representant til ABBLs generalforsamling

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

Med vennlig hilsen
Høvikollen Boligsameie
Styret

HØVIKKOLLEN BOLIGSAMEIE

2024 - STYRET INFORMERER

1. STYRET

Siden forrige ordinære Årsmøte har sameiets Styre og Valgkomité bestått av følgende personer:

Leder:

Marek Krzysztofek

Styremedlem:

Christopher Andersen

Gro Fladmark

Benedicte Larsen

Lars Skarholm

Valgkomité:

Eva Nærup

Marit Sætre

Ellen Nesbø

2. FORSIKRINGER

Sameiets eiendom er forsikret i Protector. Ny avtale med Protector startet 01.01.24.

Hovedpolise 3441834. Forsikringen er en fullverdifsikring, 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 dette meldes til ABBL, fortrinnsvis til skade@abbl.no, eller skadeskjema på ABBL's nettside <http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil i 2024 normalt utgjøre kr. 10.000,-

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring, og evt. forsikring av installerte kjøkken/bad som er dyrere enn standardløsninger.

3. SALG/PARKERING

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret. Vi minner om at parkeringsplass ikke følger seksjonen, men blir tildelt fra styret i sameiet når ny eier flytter inn, hvis det er ledig parkeringsplass. Tildelingen skjer i henhold til gjeldende Vedtekter og Husordensregler.

4. STYREMØTER

Det er siden Årsmøtet den 3 mai 2023 avholdt 13 styremøter.

5. DUGNADER

- Det er gjennomført 2 tradisjonelle dugnader med god oppslutning.
- I tillegg er det lagt ned stor innsats av beboerne i bygging av gjerde for ladebokser og div. hagearbeid.

6. OVERDRAGELSER

Det er i perioden godkjent 3 hjemmelsoverdragelser av leiligheter.

7. VEDLIKEHOLD / INNKJØP 2023/2024

- Installert ladeanlegg for 15 biler, 8 stk. av ladebokser montert på tregjerde
- Tegnet avtale om drift og support av ladeanlegg med Movel
- Montert ute belysning langs tregjerde
- Parkeringsplassene 1-5 er forlenget ved at det er lagt asfalt i bakkant.
- Hekkeklipper innkjøpt
- Tegnet avtale med Vipps for å håndtere inntekter for vaskeri
- Nye hovedsikringer, 2 stk. i talverrommet 20B
- Planert med subbus/grus til utplasseringsplass til beholder til glass- og metallemballasje

8. PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD/INNKJØP 2024/2025

- Rehabilitering av fordelinger i tavlerommet
- Utskifting av reserve oljekjel + brenner (Back up varme kilde)
- Installering av utstyr i oppvarmingsanlegget for vannbehandling, alkalisering, mikroluftutkiller
- Utskifting av ventilasjonsvifte i 20B

9. KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE:

- Finne løsning for endring/reduksjon av fyringskostnader.
- Avklare ev innstallering av solcellepaneler
- Etterisolering av kjeller og loft
- Impregnere teglstein under vinduer.

10. DIVERSE

A. Fellesanlegg

Styret vil minne om at det ikke er lov å koble seg opp med avtrekksvifter på felles ventilasjonsanlegg. Når det gjelder det elektriske fellesanlegget er det ikke lov å foreta noen som helst endringer uten kommunikasjon med, og godkjenning fra Styret. Det er heller ikke lov til å gjøre noen form for bygningsmessige, kosmetiske eller tekniske inngrep i fellesarealer. Den som uten avtale gjør endringer på eller i fellesarealer, vil bli holdt ansvarlig for tilbake stilling til opprinnelig stand uten unødig opphold.

Dypfrysere/kjøleskap tilkoblet i boder er kun tillatt dersom elektrisk installasjon er utført av autorisert fagperson og koblet til eget strømanlegg.

B. Fellesvaskeri

Alle som benytter fellesvaskeriet, plikter å registrere seg i skjemaer i vaskerommet. Det gjelder også bruk av tørketrommelen. Det benyttes myntautomat til betaling for bruk av vaskemaskiner og tørkerommet. Det koster 10 kr for 30 minutter. I nærmeste fremtid vil det bli installert myntautomat for bruk av tørketrommelen. Styret har anledning til å kontrollere om inntekter fra vaskeriet dekker utgifter til strøm og vedlikehold ved hjelp av en strømmåler som registrerer total brukt strøm til alle apparater i vaskeriet.

For enklere oversikt over økonomien i vaskeriet ble det etablert et vipps løsning som skal benyttes for innbetaling når en kjøper mynt for bruk til ulike maskiner. De som ønsker å veksle mynt må kontakte styret.

Vipps nummer er: #856953.

Ark med QR-kode er plassert inne i vaskeriet.

C. Felles ladeinfrastruktur

Ladeanlegget ble ferdigstilt i midten av november 2023 av Enviro Elektro AS, garanti 5 år. Sameie har valgt drifts operatør Movel til fakturering og support av Garo Entity ladeanlegg. Movel eier strøm abonnementet og leverer strøm til anlegget for strømprisen Nord Pools spotpris + 0.-øre i påslag. Når Movel eier strøm abonnementet så koster det sameie 90,- kr pr mnd. + strøm og nettleie for brukt strøm for belysning og styring. Movel registrerer strøm forbruket for hver enkelt bruker og samler fast

årlig beløp inkludert vedlikehold kostnader på vegne av sameiet. Anlegget benytter internett forbindelse til kommunikasjon med operatør, basert på Mobildata SIM-kort. Per dagens dato er det 9 brukere som har opprettet kundeforhold med Movel og tegnet avtale om disponering av ladeplassen med sameiet.

Avtale om disponering av ladeplasse er vedlagt i innkallingen.

Gammel ladeboks vil fungere som back-up lade løsning hvis uventete ting skulle skje med eksisterende anlegg.

D. Ny ordning for glass- og metallemballasje

Bærum kommune har bestemt at det skal utplasseres beholder til glass- og metallemballasje som en del av den nåværende løsningen for kildesortering av avfall for husholdningene. Standard hentefrekvens blir hver 8'ende uke.

Utrulling av nye beholdere til glass- og metallemballasje vil skje for oss våren 2024.

Styret har valgt, ut fra tilgjengelige alternativer, en bunntømte containere på 2 m³ som har ca. målene 120 x120x150 cm. Plassering av den er forespeilet ved siden av siste parkeringsplass nr. 37.

E. Rehabilitering av fordelinger i tavlerommene.

Vårt EI-anlegg i tavlerommene gikk ut på dato for lenge siden, noe som ble påpekt i Tilstands rapport fra ABBL i 2010, 2015 og sist i 2020. Fordelingene er utstyrt med gammeldagse skrusikringer i 65 %, resten er fra nyere tid eller helt nye. I rapporten anbefales rehabilitering.

I fjor hadde vi 2 tilfeller hvor det ble oppdaget varmgang i hoved sikringer. I det ene tilfellet oppsto det noe skader og akutt behov for utbedringer som kostet sameiet 50 000kr.

I forbindelse med dette har styret satt i gang prosessen for å hente inn 5 tilbud på rehabilitering av fordelinger. Se vedlagte forslag til vedtak om å sette i gang rehabilitering.

Annet

Styre minner at det ikke tillattes å legge fliser på balkonggulv etter rehabilitering, og at alle typer skader som blir observert i etterkant på balkonger må meldes inn til styret.

Høvikollen, 14. april 2024

Styret i Høvikollen Boligsameie

Marek Krzysztofek

Christopher Andersen

Gro Fladmark

Benedicte Larsen

Lars Skarholm

Resultatregnskap Høvikollen Boligsameie, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 698 080	2 264 480	2 698 000	2 877 000
Annen driftsinntekt	2	122 584	121 092	113 600	100 200
Sum driftsinntekter		2 820 664	2 385 572	2 811 600	2 977 200
Utgifter					
Lønnskostnad	3	96 985	96 985	96 985	97 000
Annen driftskostnad	4	2 024 401	1 718 372	2 174 500	2 121 100
Vedlikehold, innkjøp	5	151 676	137 026	250 000	250 000
Påkostning, rehabilitering, investering	6	250 519	4 359 462	0	500 000
Årets avskrivninger driftsløsøre, inventar		0	71 595	0	0
Sum driftskostnader		2 523 580	6 383 440	2 521 485	2 968 100
Driftsresultat før finansposter		297 084	-3 997 868	290 115	9 100
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	15 590	14 766	0	0
Finanskostnad	8	152 292	77 559	158 000	183 000
Sum finansposter		-136 702	-62 793	-158 000	-183 000
Årsresultat		160 382	-4 060 660	132 115	-173 900

Balanse Høvikollen Boligsameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		3 620	3 620
Andre fordringer	9	201 439	637 878
Sum fordringer		205 059	641 498
Bankinnskudd, kasse o.l	10	1 515 649	1 537 314
Sum omløpsmidler		1 720 708	2 178 812
Sum eiendeler		1 721 008	2 179 112

Balanse Høvikollen Boligsameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-1 301 908	-1 462 290
Sum egenkapital		-1 301 908	-1 462 290
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 15	2 741 473	2 881 768
Sum langsiktig gjeld		2 741 473	2 881 768
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		234 060	720 072
Forskudd felleskostnader		44 215	37 871
Annen kortsiktig gjeld	13	3 168	1 691
Sum kortsiktig gjeld		281 443	759 634
Sum gjeld		3 022 916	3 641 402
Sum egenkapital og gjeld		1 721 008	2 179 112

Høvikollen Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

Marek Krzysztofek
Styreleder

Lars Skarholm
Styremedlem

Christopher Andersen
Styremedlem

Benedicte Larsen
Styremedlem

Gro Fladmark
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	2 403 984	2 186 545	2 404 000	2 561 000
Avdrag ordinære lån	137 976	50 855	138 000	133 000
Renter ordinære lån	156 120	27 080	156 000	183 000
Sum	2 698 080	2 264 480	2 698 000	2 877 000

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Motorvarmerstrøm	1 600	1 600	1 600	1 200
Leieinntekter mobilantenne	97 289	90 502	88 000	90 000
Strøm el-bil	20 400	18 000	18 000	0
Vaskeriinntekter	295	7 990	3 000	6 000
Bod	3 000	3 000	3 000	3 000
Sum	122 584	121 092	113 600	100 200

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	85 000	85 000	85 000	85 000
Arbeidsgiveravgift	11 985	11 985	11 985	12 000
Sum	96 985	96 985	96 985	97 000

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 0

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	41 709	61 710	75 000	45 000
Strøm el.kjele	166 074	207 848	260 000	170 000
Olje	786 488	519 990	750 000	700 000
Vann- og avløpsavgift	274 910	229 107	275 000	330 000
Renovasjon	115 739	112 259	116 000	136 600
Containerleie	118	10 070	15 000	15 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	215 930	181 388	203 000	255 000
Bredbånd	21 977	54 648	55 000	0
Forsikring	168 828	138 272	169 000	195 000
Forvaltning og revisjon	107 048	103 868	108 000	114 000
Innbetalingservice	1 702	1 702	2 500	2 500
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Drift ladeanlegg	313	0	0	4 000
Grøntanlegg	20 738	11 302	30 000	30 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	26 433	19 052	20 000	25 000
Drift, reparasjon maskiner	297	0	2 000	2 000
Renhold	61 523	58 234	62 000	65 000
Utgifter v/styret	0	0	2 000	2 000
Kurs/seminarer	0	0	3 500	3 500
Rekvisita, porto, mm	1 200	1 228	6 000	6 000
Fellesarrangement/dugnad	9 655	4 404	15 000	15 000
Gebyr	2 640	2 789	3 000	3 000
Blomster/gaver	578	0	2 000	2 000
Sum	2 024 401	1 718 372	2 174 500	2 121 100

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktøy	4 647	759	0	0
Skilt	0	485	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	10 523	13 661	0	0
VedlikeholdVVS	0	8 336	0	0
Elektriker, materialer	71 384	0	0	0
El-bil anlegg	2 302	0	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	1 432	863	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	1 184	17 888	0	0
Sand, pukk, salt	2 288	0	0	0
Asfalt	12 000	0	0	0
Gjerder, rekkverk, og lignende	39 935	0	0	0
Fyringsanlegg	5 981	94 766	0	0
Skadedyrbekjempelse	0	270	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	250 000	250 000
Sum	151 676	137 026	250 000	250 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
El-bil anlegg	245 250	0	0	0
Vedlikehold elektro	0	0	0	500 000
Terasser/balkonger	5 269	4 359 462	0	0
Sum	250 519	4 359 462	0	500 000

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	516	568	0	0
Finansinntekt	15 074	14 198	0	0
Sum	15 590	14 766	0	0

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	152 292	77 559	158 000	183 000
Sum	152 292	77 559	158 000	183 000

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Periodisering kostnader	102 650	268 963
Andre kortsiktige fordringer	97 289	0
Erstatningsmessige skader	1 500	368 915
Sum	201 439	637 878
Kortsiktige fordringer		

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	1 515 649	1 537 314
Sum	1 515 649	1 537 314

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-1 462 290	2 598 371
Fra årets resultat	160 382	-4 060 660
Sum andre fond/udekket tap	-1 301 908	-1 462 290
Sum egenkapital	-1 301 908	-1 462 290

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 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrevlån	2 741 473	2 881 768
Sum	15	2 881 768

Det er stilt følgende pant: Ingen

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Påløpte renter	1 878	1 421
Utleggskonto	1 290	270
Sum	3 168	1 691

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 419 178	2 526 476
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	160 382	-4 060 660
Tilbakeføring avskrivninger	0	71 595
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-140 295	-118 232
Årets endring disponible midler	20 087	-4 107 297
Disponible midler UB	1 439 265	1 419 178

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Veranda rehabilitering
Lånenummer:	94907063679
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.25 %
Beregnet innfridd:	28.03.2037
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 881 768
Avdrag i perioden:	140 295
Lånesaldo 31.12:	2 741 473
Saldo 5 år frem i tid:	1 969 754

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907063679	1	123 490	123 490
	40	61 745	2 469 800
	4	37 047	148 188

Resultat og balanse med noter for Høvikkollen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Høvikkollen Boligsameie

Styreleder	Marek Krzysztofek (sign.)	11.04.2024
Styremedlem	Lars Skarholm (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Gro Fladmark (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Benedicte Larsen (sign.)	11.04.2024
Styremedlem	Christopher Andersen (sign.)	11.04.2024

Til årsmøtet i Høvikollen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Høvikollen Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti 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 sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 84.208.xxx.xxx

2024-04-12 10:43:41 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>

AVTALE FOR DISPONERING AV LADEPLASS FOR ELBILER/LADBARHYBRIDER OG BRUK AV LADESTASJONER MELLOM HØVIKKOLLEN BOLIGSAMEIE OG

1. BAKGRUNN OG TEKNISK LØSNING

Felles ladeanlegg og ladestasjoner eies og vedlikeholdes av sameiet.

Ladeanlegget er dimensjonert for å lade opp til 14 elbiler/ladbarhybrider samtidig. Basert på statistikk og andre sameiers- og borrettslags erfaringer bør det være mulig å lade minst dobbelt så mange biler ved rullering på ladeplasser. Ladeanlegget utnytter tilgjengelig strøm i blokk nr.10 og fordeler den likt mellom alle brukerne. Ladehastighet vil variere fra 1,8 til 7,3 kW avhengig av tilgjengelig strømkapasitet og antall brukere. For å starte lading benyttes det ladebrikke som utleveres ved inngåelse av avtalen. Den er tilknyttet kun for den enkelte brukeren, men vil fungere på alle ladestasjoner ved behov.

Ladeanlegget vil driftes av selskapet Movel, eventuelt annet firma som sameiet i fremtiden måtte engasjere som driftsoperatør.

2. FORUTSETNING

Alle beboere ved Høvikollen Boligsameie har anledning til å søke styret om å få benytte seg av ladeplass, så lenge følgende vilkår er oppfylt:

- beboer disponerer elbil/ladbarhybrid
- beboer er tildelt egen parkeringsplass
- det er mulig øke antall brukere iht. kapasitet av strøm og praktiske forhold

3. KOSTNADER OG BETALING AV STRØM

Alle kostnader som påløper i forbindelse med lading av bil skal dekkes av dem som benytter seg av det. Dette gjelder strøm, drift og et fast årlig beløp per bruker. Kostnadene for strøm vil bli fordelt etter forbruk. Det årlige beløpet skal dekke sameiets utgifter til etablering av ladeboksene. Brukerne skal også dekke kostnader til løpende vedlikehold av anlegget i form av forskuddsbetaling i tillegg til fast årlig beløp. Fakturering og drift av anlegget vil utføres av driftsoperatør.

Per dato for inngåelse av avtalen er prisene som følger:

- Etablering av nytt kundeforhold 105,- kr,
(kunder som kommer til etterhvert blir belastet en oppstartskost på 349,-kr)
- Abonnementsgebyr 45,- kr per måned for hver bruker til driftsoperatør.
(gebyr økes til 49,- kr fra og med 01.01.2024)
- Ekstra eller erstatte tapt ladebrikke 175,- kr
- Et fast årlig beløp 1458,- kr når det er kun 1 som bruker samme ladeboks.
- Et fast årlig beløp 729,- kr per bruker når det er 2 som bruker samme ladeboks ved rullering.
- Et fast årlig beløp 486,- kr per bruker når det er 3 som bruker samme ladeboks ved rullering.
- Forskuddsbetalte beløp til vedlikehold er satt pr november 2023 til 15,- kr per måned for hver bruker
(totalt 180,- kr årlig)

Driftsoperatør viderefakturerer månedlig for strøm uten påslag, drift og 1/12 del av fast årlig beløp. Sameiet tar forbehold om prisendringer med 1. måneders varsel. Eventuelle prisendringer hos driftsoperatør vil gjelde uten varsling fra sameiet og fra det tidspunktet driftsoperatør iverksetter prisendringen.

4. BESTILLING OG INSTALLERING AV LADEBOKSER

Styret vil vurdere grundig i hvert enkelt tilfelle om det er behov for å bestille og installere ny ladeboks, eller om det er hensiktsmessig å legge til en ny bruker til eksisterende ladeboks og tilrettelegge for rullering. Kostnader direkte knyttet til nye ladebokser dekkes av sameie.

5. TILDELING AV LADEPLASS

Tildeling av ladeplass skal skje etter dagens regler, hvor parkeringsplass tildeles etter ansiennitet og konkret plass anvises av styret utfra hva som er hensiktsmessig. Det samme vil gjelde leietaker og de som har elbil/ladbarhybrid nr. 2 så lenge den disponerer parkeringsplass på én av våre reserverte plasser. Styret kan gjøre endringer i tildelingen av parkeringsplass ved behov, f.eks. når det ettermonteres flere ladestasjoner. Brukeren har ikke anledning til å bytte tildelt parkeringsplass med andre, uten tillatelse fra styret. Det er heller ikke tillatt å låne ut ladebrikke til andre – hver bruker skal ha egen avtale om lading og egen ladebrikke. Det åpnes for at gjester skal kunne lade.

6. RULLERING

Når behovet for rullering oppstår skal dette organiseres slik at personer som blir tildelt samme ladeboks skal avtale seg imellom alle praktiske detaljer, inkl. snømåking o.l., slik at alle får å lade sine biler etter behov. Det vil alltid være slik at noen kjører veldig mye og noen lite. For å begrense behov for rullering vil styret gjøre en kartlegging av den enkelte brukers forbruk. Dette for å bidra til å lage grupper etter det som er mest praktisk og fornuftig med tanke på individuelt forbruk. Styret står fritt til å organisere ladingen på anlegget slik styret mener er mest hensiktsmessig og brukerne plikter å følge dette. Herunder kan styret utarbeide nærmere instruksjoner for bruken, begrense ladebrikkene til å gjelde spesifikke ladestasjoner, fastsette tidspunkter for lading mv.

7. AVTALETID OG OPPSIGELSE

Avtalen er bindende straks kontrakten er signert. Denne kontrakt kan på fritt grunnlag sies opp av begge parter med en måneds skriftlig varsel gjeldende fra den 1. i påfølgende måned. Brukerne er ansvarlig for selv å si opp avtalen de har med driftsoperatør.

Ladebrikke skal leveres tilbake til styret når avtalen opphører. Eventuelt tilgodehavende for forskuddsinnbetalte kostnader til drift og årlig beløp refunderes ikke.

8. BRUDD PÅ VILKÅR

Dersom brukeren gjør seg skyldig i mislighold av avtalen, herunder betalingsmislighold, brudd retningslinjer for bruk av ladestasjonene eller vilkår i avtalen mv, har styret anledning til å sperre ladebrikken for videre bruk. Bruker må betale eventuelle kostnader til driftsoperatør i den forbindelse. Mislighold kan også føre til oppsigelse av avtalen, og ved vesentlig mislighold heving av avtalen med umiddelbar virkning.

Sameie v/ styret vil kunne holde bileier erstatningsansvarlig dersom det oppstår skade på fellesladeinfrastruktur eller på ladeboksene, for eksempel som følge av påkjørsel, feilbruk eller liknende. Lading må kun skje i tråd med leverandørens anbefaling og med kabel av god kvalitet.

9. KONTRAKT

Hver bruker skal signere "AVTALE FOR DISPONERING AV LADEPLASS FOR ELBILER/LADBARHYBRIDER OG BRUK AV LADESTASJONER" og forplikter seg med det til å oppfylle kravene som stilles for å benytte seg av ladeløsningen.

Hver bruker er også pliktig å inngå avtale med driftsselskapet og opprette kundeforhold der før ladeplassen tas i bruk. Kontrakten er underskrevet i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Høvik, dato:

For Høvikkollen Boligsameie:

Bruker:

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

Styresammensetning Høvikollen

NAVN	ROLLE	STATUS	VALGKOMITÉENS
Marek	Styreformann	Fratrer	Roar Sjøberg tiltre
Christopher	Styremedlem	Avgår	Lars Sund tiltre 2
Gro	Styremedlem	Avgår	Thomas Hildrum t
Benedikte	Styremedlem	Ikke på valg	
Lars Skarholm	Styremedlem	Ikke på valg	

Henrik Eliasson har
tilbudt seg å sitte
i 1 år ved behov o
men kun for ett å

FORSLAG	INFO OM NY PERSON
r 1 år	Er kjent for alle i Sameiet
år	<p><i>Jeg kommer fra Hønefoss, er 36 år og jobber som lærer på ungdomsskole (Bærum Montessoriskole). Jeg har jobbet i Bærum siden 2016, og sommeren 2022 flyttet jeg til Høvikollen. Jeg bor her nå sammen med samboer Tina. Trives veldig! Jeg har litt erfaring med styrearbeid etter å ha vært styremedlem i noen perioder på jobben og i borettslaget der jeg bodde før. Jeg stiller meg til disposisjon som styremedlem, og håper jeg kan bidra og samtidig bli bedre kjent med de andre i sameiet.</i></p>
tiltrer 2 år	Er kjent for alle i Sameiet

<p>ar ved forespørsel som styremedlem og kan stemmes på, r.</p>	<p><i>Henrik Eliasson . 45 år. Ikke formell medeier i sameiet, men samboer med Maria Olsson i 10A siden 2021. Vi har et barn sammen. Er Siv. Ing. By-og Trafikkplanlegging i Sporveien AS, enhet for infrastruktur og prosjekter. Har bodd i Noreg siden 2007. Liker å gå i fjellet, på ski og er generelt positiv til urban fortetting. Samt å trille barnvogn</i></p>
---	---

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Høvikollen Boligsameie onsdag 24.04.2024 kl. 18:00 - Høvik Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Eiendomsforvalter, Christian Dahl-Andersen, ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Eiendomsforvalter, Christian Dahl-Andersen, ble valgt som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 18 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 7 fullmakt(er), totalt 25 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Christian Dahl-Andersen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Eva Nærup ble valgt til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:

Styret informerer ble tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr. 160 382,-

Vedtak:

Regnskapet 2023 ble godkjent, og revisors beretning ble tatt til orientering

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:

Styret fikk kr. 85 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Avtale for disponering av lade plass

Vedlagt Avtale for disponering av lade plass for elbiler

Vedtak:

Tatt til orientering

5.2 Rehabilitering av tavlerommene

Vårt El-anlegg i tavlerommene gikk ut på dato for lenge siden, noe som ble påpekt i Tilstands rapport fra ABBL i 2010, 2015 og sist i 2020. Fordelingene er utstyrt med gammeldagse skrusikringer i 65 %, resten er fra nyere tid eller helt nye. I rapporten anbefales rehabilitering. I fjor hadde vi 2 tilfeller hvor det ble oppdaget varmgang i hoved sikringer. I det ene tilfellet oppsto det noe skader og akutt behov for utbedringer som kostet sameiet 50 000kr.

Det er hentet inn 4 tilbud på denne jobben. Kostnaden ligger mellom 375 000 og 656 000, - kr inkl. mva. Styre vil involvere teknisk avd. i ABBL for å få hjelp i vurdering av tilbudene og utarbeide videre en kontrakt for utførelse.

Avstemmingen ble utført skriftlig.

Vedtak:

Årsmøtet godkjenner at styret igangsetter og gjennomfører rehabilitering av hovedfordelinger i tavlerommene.

Kostnadsrammene opptil 660 000,-kr. inkl. mva. Rehabilitering vil finansieres av sameiets eget kapital.

Godkjent.

Avstemming: Enstemmig

6. Budsjett for 2024

Det budsjetteres med et underskudd på kr. 173 900,-

Vedtak:

Styrets budsjett ble tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder: Marek Krzysztofek er på valg, og tar ikke gjenvalg
Valgkomiteen innstiller Roar Sjøberg til ny styreleder for 1 år

Vedtak:

Roar Sjøberg ble valgt som ny styreleder for 1 år ved akklamasjon

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem: Christopher Andersen er på valg, og stiller ikke til gjenvalg

Styremedlem: Gro Fladmarker er på valg, og stiller ikke til gjenvalg

Styremedlem: Benedicte Larsen er ikke på valg

Styremedlem: Lars Skarholm er ikke på valg

Styremedlem: Lars Sund stiller til valg som nytt styremedlem for 2 år
Styremedlem: Thomas Hildrum stiller til valg som nytt styremedlem for 2 år

Vedtak:

Styremedlem: Lars Sund ble valgt som nytt styremedlem for 2 år ved akklamasjon
Styremedlem: Thomas Hildrum ble valgt som nytt styremedlem for 2 år ved akklamasjon

7.3 Valg av valgkomité

Vedtak:

Sittende valgkomite ble gjenvalgt for ett år ved akklamasjon.

Etter valget består valgkomiteen i:

Eva Nærup
Marit Sætre
Ellen Nesbø

7.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Styreleder Roar Sjøberg ble valgt som representant til ABBLs generalforsamling ved akklamasjon

Der intet annet er angitt var avstemmingen enstemmig

Møtet ble avsluttet 19:25

Det ble avholdt beboermøte etter årsmøtet.

Protokoll for Høvikollen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Christian Dahl-Andersen (sign.)

25.04.2024

Protokollvitne

Eva Nærup (sign.)

25.04.2024

VEDTEKTER FOR HØVIKKOLLEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i sameiermøtet 29.april 2008 i medhold av lov om eierseksjoner 23.mars 1997 nr. 1 (heretter eierseksjonsloven/ eller forkortet til el). Revidert 29.04.2010, 07.04.2016, 02.06.2020, 26.10.2021 og 03.05.2023

§ 1 Innledning

Eiendommen, gnr 11 bnr 555 i Bærum er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring delt opp i 45 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i skjøtet, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for sameierne, og overdragelse av eiendomsandelen må kun finne sted på de vilkår som er innsatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

§ 2 Organisering av sameiet.

En eierseksjon (også betegnet bruksenhet) er en ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig og boder.

Utover enerett over sin eierseksjon har sameierne dessuten rett til å benytte boligsameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Slik bruksrett har også sameiers eventuelle leietagere.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer. Det vil si trapper, ganger, loft, bomberom, hobbyrom, trimrom, vaskeri, felles tomteanlegg m/ grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.m.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Biloppstillingsplass følger ikke den enkelte eierseksjon, men tildeles av sameiestyret i samsvar med egne retningslinjer.

§ 3 Rettslig rådighet over seksjonen.

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Overdragelse skal godkjennes av styret, som dog ikke kan nekte godkjennelse uten saklig grunn.

Grensen for korttidsutleie (utleie inntil 30 dager sammenhengende) settes til 60 døgn/år. Jmf

Eierseksjonsloven paragraf 24

§ 4 Sameiernes plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiermøter og styre.

§ 5

Sameiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av eierseksjonene påhviler den enkelte sameier. 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 leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør, samt istandsettelse og oppsteking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Dette gjelder også ledninger og innretninger som vedkommende selv setter opp. Vedlikeholdet omfatter også den indre del av balkongen, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Unnlater sameier å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommende sameiers regning.

Styret, eller det styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte eierseksjonene for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

§ 6

Forandringer i boligen, antenne, markiser m.m.

Sameierne må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio-TV-antenner, markiser, parabol m.m. Seksjonseier har ikke anledning til å legge fliser, eller på annen måte feste eller montere et underlag da dette kan være til skade eller unødvendig slitasje på balkonggulvet. Det er tillatt å legge trelemmer, plastgress, teppe o.l. løst på balkonggulvet

§ 7

Boligsameiets plikter.

Boligsameiet skal:

- a. Vedlikeholde og forvalte eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- b. Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeopp ganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige beboere.

§ 8

Felleskostnader

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningen, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene, samt forretningsmessige omkostninger. Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av sentralfyrlegg og vaskeri og drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntareal og beplantninger.

Til dekning av felleskostnadene betaler hver sameier et månedlig kostnadsbidrag. Kostnadsbidraget fastsettes av boligsameiets styre, normalt i forbindelse med godkjenning av driftsbudsjettet for sameier. Det betales likt kostnadsbidrag for hver av de 42 like store eierseksjonene, og 60 % av dette for de 2 mindre eierseksjonene og 120 % for seksjon 2.

§ 9 Utleie

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøte og styret. Videre fremleie av eierseksjon kan ikke finne sted. Overtredelse av disse bestemmelser gir styret rett til å inndra utleieretten.

§ 10 Sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Innkalling

Hvert år innen 30. april med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles til ordinært sameiermøte.

Innkallingen skjer skriftlig.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det senest 21 dager før sameiermøte

Sameiermøtet

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver eierseksjon har i midlertidig kun én stemme.

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

Det er anledning til å møte ved fullmakt. Fullmakten må gis til en bestemt navngitt person.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med flertall.

Møteledelse. Protokoll (el § 36)

Sameiermøtet ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede i sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall (el § 33 2.ledd).

Alle vedtak fattes etter simpelt flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om;

1. Nyanskaffelse samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlig.
2. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttningen for den enkelte sameier.

Og som det følger av eierseksjonsloven § 30, 2.ledd om;

3. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over forvaltning og vedlikehold.
4. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
5. Salg, kjøp, bortleie, eller leie av fasteiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
7. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
8. Samtykke til reseksjonering.
9. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresse og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Ved salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

På ordinært sameiermøte skal disse saker behandles:

1. Styrets årsberetning.
2. Årsregnskap for foregående år, samt sameiets finansielle stilling.
3. Kommende års driftsbudsjett og fastsettelse av månedlige kostnadsbidrag.
4. Valg av styreleder og styremedlemmer.
5. Fastsettelse av eventuelle honorarer.
6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Ekstraordinært sameiermøte.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst 10 % av de sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Habilitetsregler for sameiermøte. (el § 37 4.ledd)

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

Valgkomiteen

Valgkomiteen består av tre sameiere og velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Valgkomiteens forslag til nytt styre skal sende med som vedlegg i agendaen for årsmøtet med presentasjon av kandidater.

§ 11 Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 3 eller 4 styremedlemmer. Funksjonstiden til det enkelte styremedlem er 2 år.

Styremedlemmer kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg.

Styrets oppgaver (el § 40)

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

Styrets beslutningsmyndighet (el § 31)

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall ved sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er beslutningsdyktig når mer en halvparten av medlemmene er tilstedet. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør styreleders stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. I styreleders fravær, av varaleder og ett styremedlem.

Styret skal føre protokoll over sine handlinger. Protokollen skal underskrives av styreleder og de fremmøtte styremedlemmene.

Styret gis prokura.

Habilitetsregler for styret (el § 42)

Verken styreleder eller et styremedlem kan delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for sameierne. (el § 43)

§ 12

Pantesikkerhet over sameiet.

Som sikkerhet for oppfyllelse av sameiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr 10.000 kr i hver eierseksjon samt i tilfelle bygnings assurance-/erstatningssum. Denne panteretten er uten opptrinnsrett. Sameiet v/styreleder forplikter til å vike prioritet for inntil 90 % av lånetaksten etter forsikringsrådets regler. Styret har ved en sameiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon. Sameieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 13

Sameiers erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en sameiers uaktsomhet, eller som en sameier på en annen måte er erstatningsansvarlig for, skal sameierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av sameiets forsikring, skal sameieren betale egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelser gjelder også når skaden er forårsaket av noen av sameierens husstand eller personer som sameieren har adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 anvendes.

§ 14 **Mislighold**

Hvis en sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan styret pålegge og selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonens beboer etter gjentatte skiftelige oppfordringer ikke retter seg etter gjeldende husordensregler.

Med beboer menes eier eller den som leier en seksjon i sameiet.

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

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 27. Se vedtektene § 15.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt.

§ 15 **Fravikelse**

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter loven om tvangsfullbyrdelse kap 13, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 16 **Mindretallsvern** (el § 32)

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet, kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andres bekostning.

§ 17 **Twister**

Eventuelle tvister mellom sameiet og en sameier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler.

§ 18 **Vedtektsendringer**

Endringer i boligsameiets vedtekter kan bare besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmene, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav, se el § 28 2

Ved alminnelig flertall fastsetter sameiermøtet vanlig ordensregler for eiendommen. Dette er husordensreglene.

§ 19 **Forholdet til lovgivning**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder eierseksjonsloven.

HUSORDENSREGLER FOR HØVIKKOLLEN BOLIGSAMEIE

Husordensreglene er vedtatt med alminnelig flertall i sameiermøtet 29.april 2008 i medhold av lov om eierseksjoner 23.mar 1997 nr. 1.

Sist endret på ordinært sameiermøte 19. mars 2013, 18. mars 2019 og 02. juni 2020

Alminnelige ordensregler.

Reglene har til hensikt å sikre ro og orden i sameiet.

Hver enkelt sameier er ansvarlig for at reglene blir fulgt, også av leietagere og andre beboere.

Alle sameiere har ansvar for å vedlikeholde fellesarealene.

Private gjenstander skal ikke lagres i eller på sameiets fellesarealer.

Dører til tavlerommene (i kjeller) skal ikke blokkeres, da disse rommene til enhver tid må være tilgjengelig.

Hovedinngangsdører og dører til loft og kjeller skal alltid være låst.

Lys på loft og i kjeller skal være slukket etter bruk. Bruk ikke bart lys i kjellerboder eller loftsboder.

Vern om trær, busker, planter og grøntarealer.

Det er ikke tillat å kaste mat ut av vinduer eller mate fugler og ville dyr, hverken på egen balkong eller på fellesområder. Dette trekker rotter og mus til eiendommen og kjellere. Oppstår skade i form av skadedyr pga fuglemating, vil man bli erstatningsansvarlig. F eks ved å måtte betale ekstern hjelp for å bli kvitt skadedyr, eller bygningsmessige skader.

Fotballsparking og ballslåing er forbudt på sameiets veier og gårds plass.

Barn skal ikke leke i oppgangene eller alene på loft eller i kjellere.

Ved rehabilitering og annet støyende arbeid, skal styret og beboere i samme blokk informeres minimum en uke i forkant. Slikt arbeid skal i størst mulig grad foregå på dagtid i ukedagene, og begrenses i omfang av tid.

På søndager og helligdager skal det ikke utføres arbeider som sjenerer andre.

Leilighetene skal kun benyttes slik at man ikke sjenerer andre.

Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene mellom kl 23.00 og kl 06.00. Unødig støy skal ikke forekomme. Hold lydstyrken på radio, TV, stereoanlegg o.l. på et rimelig nivå.

Musikkøvelser er ikke tillat etter kl 21.00 på hverdager, eller på søndager og helligdager. Musikkundervisning tillates kun etter særskilt avtale med styret og med samtykke fra naboer over, under og ved siden av.

Sameiere plikter å fjerne is og snø fra egen balkong.

Vannkraner må ikke stå og renne uten oppsyn.

Det må ikke kastes filler eller annet uvedkommende i klosettet.

La ikke vinduene stå åpne hele dagen, eller i lengre tid, i den kalde årstiden. Alle sameiere har ansvar for at fellesressurser som varmtvann og oljefyr, benyttes på forsvarlig måte.

Sett aldri vinduer åpne uten at stormkrok er på.

Sengeklær eller annet skal ikke luftes ut av vinduer, eller over gelenderet på balkongen.

Trappevinduene skal vanligvis være lukket. Den som åpner vinduer for å lufte, er ansvarlig for oppfølging av å lukke vinduene.

Røyking.

Røyking er ikke tillatt dersom det er til sjenanse for andre. Dette gjelder spesielt under andres vinduer, på balkonger, eller utenfor hoveddører. Vis hensyn og gjør eventuelt en avtale med berørte parter. Sigarettneiper og snusposer skal ikke kastes på eiendommen.

Renhold.

Trappevask blir utført en gang i uken av eksternt firma utpekt av styret.

Ansvaret for rengjøring av trappeoppganger, vegger og rekkverk ligger hos styret og utføres av renholdsfirma etter instruks fra styret.

Rengjøring av oppgangsvinduer og inngangsdører besørges av sameierne under dugnader.

Alle sameiere er ansvarlig for å rydde og vaske etter seg ved oppussing i leiligheter som gir ekstra belastning i oppgangene.

Sameierne er selv ansvarlig for å feie og gjøre rent etter seg på loft og i kjellere.

Søppel og annet avfall.

Søppel skal sorteres og bringes til søppelcontainere uten mellomagring i trappeoppgangen. Det finnes dedikerte søppelcontainere for papp/papir, plastemballasje, restavfall og matavfall. Matavfall skal kastes i egne grønne avfallsposer som tildeles av Bærum Kommune. Et lager av disse finnes i det gamle søppelrommet ved oppgang 10A. Gi beskjed til styret hvis vi er i ferd med gå tomme for avfallsposer. Husk at isopor er alltid Restavfall.

Avfall som tyngre pappemballasje og større isopor, skal ikke kastes i containere. Dette vil blokkere for annet papir og papp og må for egen regning levers til kommunale avfallsstasjoner.

Det er ikke tillatt å etterlate avfall utenfor avfallskontainerne.

Gamle søppelrom skal kun benyttes til lagring av redskap som feiekoster og snøskuffer. I tillegg kan sykler og barnevogner plasseres der.

Fellesvaskeri og tørking av tøy.

Fellesvaskeriet med rulle og tørkerom kan kun benyttes innenfor de tider som er kunngjort ved oppslag (inngangsdøren til vaskerom.)

Maskinenes bruksanvisning må følges nøyaktig da skader ellers lett oppstår.

Etter bruk skal vaskeriet være rent og ryddig.

Tørking i friluft er kun tillat på tørkeplassen.

På søndager og helligdager er utetørking ikke tillatt.

Tørking av klær på balkong bør ikke synes utenfra.

Tøy som henges på loft skal være dryppfritt.

Som hovedregel er det ikke tillatt å benytte vaskeriet eller tørkeplassen til tøy som tilhører andre enn sameiets beboere.

Hver leilighet kan kun benytte vaskeriet 1 vaskeperiode pr dag.

Hobbyrom

Hobbyrommet kan benyttes av alle sameiere.

Nøkkel til rommet må hentes hos styret.

Etter bruk skal hobbyrommet være rent og ryddig.

Trimrom

Trimrommet kan kun benyttes av sameiere. Trimrommet har 18 års grense, og hver enkelt sameier er ansvarlig for at rommet benyttes etter gjeldende regelverk. Etter bruk skal treningsrommet være rent og ryddig. Egne apparater skal ikke benyttes/oppbevares i trimrommet.

Parkering

Sameierne skal benytte tildelt, reservert plass. Den enkelt må påse at besøkende benytter gjesteplass (langs muren eller på veiskulder nedenfor de merkede plassene). *Det skal ikke parkeres nedenfor lyktestolpen ved inngang til Høvikollen nr 1.*

Avskiltede biler skal ikke stå lagret på sameiets områder.

Dersom styret har gitt skriftlig advarsel om regelbruddet kan bilen taues bort på eiers regning.

I medhold av vedtektene tildeles parkeringsplassene av Styret.

Sameiere som selv bebor leiligheten har prioritet på parkeringsplassene.

Parkeringsplass tildeles etter eiertid/ansiennitet, og konkret plass anvises av Styret utfra hva som er hensiktsmessig.

Ansienniteten kan kun gjøres gjeldende for én parkeringsplass per eierseksjon.

Dersom det er knapphet på parkeringsplasser, kan en ny sameier risikere å ikke få tildelt parkeringsplass.

Hvis det er ledig plass, kan leietagere bli tildelt midlertidig parkeringsplass.

Parkeringsplasser som ikke er benyttet av sameiere som selv bor i leiligheten, blir fordelt basert på en liste basert på leietakerens ansiennitet.

Etter pålegg fra brannvesenet er parkering nær bygningene ikke tillatt. Kun stans i forbindelse med av- og pålessing er tillatt.

Det må kjøres i beskjedne hastighet i oppkjørsel på sameiets område for øvrig. Bilfører må ikke la motoren ruse eller gå på tomgang nær bygningene.

Hundehold.

Lufting av hunder skal foregå utenfor sameiets område. Bruk pose. Ferdig luftede hunder kan leke på felles gressplen under oppsyn.

Bruk av fyrverkeri på nyttårsaften

Fyrverkeri skal kun fyres opp på anvist plass. Styret vil gi beskjed før Nyttårsaftener om passende plass. Alle plikter å ta hensyn til andre beboere og deres eiendeler. Det er uansett ikke lov til å sende opp raketter fra parkeringsplasser eller inne i gårdsrommet. Rakettoppskyting skal begrenses i omfang. Gammel sedvanerett sier at det er tillatt for privatpersoner å sende opp fyrverkeri på nyttårsaften fra kl. 18.00 31. desember til og med kl. 02.00 1. januar. Styret anmoder allikevel alle om å begrense dette til kl 00:00 av hensyn til alle dyr i området og i Sameiet. Vi har kun 2 steder passende for rakettoppskyting; Ved flaggstangen på plenen, eller på kanten av skråningen mellom blokkene nr 18 og 20.

Brannvern

Alle seksjoner skal være utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Det er et pålegg fra brannvesenet at brannbil, sykebil osv. til enhver tid skal komme uhindret frem til husene. Derfor er parkering foran blokkene forbudt, kun av- og pålessing.

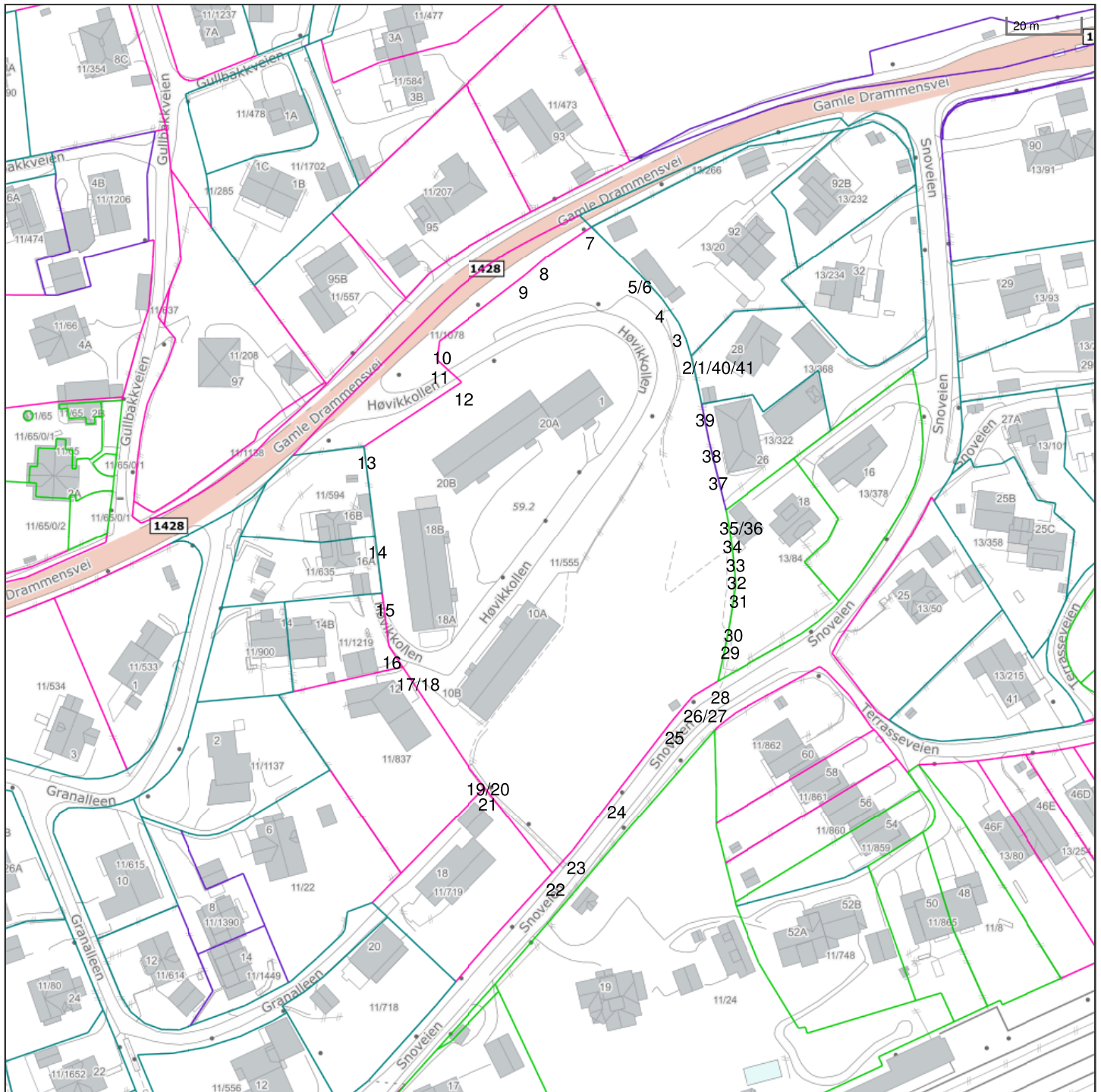
PRISLISTE ABBL

Gjeldene fra 1. januar 2024

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

Rettsgebyr fra og med 2024 er kr 1 277,00

Eiendomskart for eiendom 3201 - 11/555//36



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

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		11 614,50 m ²		Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6641645,68	Øst	588464,47
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6641685,07	588508,83	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,51	
2	6641688,19	588507,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,29	
3	6641692,58	588505,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,86	
4	6641699,05	588500,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,02	
5	6641705,59	588494,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,02	
6	6641708,31	588491,84	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,98	
7	6641718,4	588481,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,74	
8	6641709,81	588468,93	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,89	
9	6641704,73	588463,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,62	
10	6641686	588439,99	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,86	
11	6641680,84	588439,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,18	
12	6641674,98	588446,31	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,95	
13	6641656,75	588420,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,00	
14	6641632,3	588423,63	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,72	
15	6641616,62	588425,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,85	
16	6641602,19	588428,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,59	
17	6641596,53	588432,05	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,90	
18	6641596,05	588432,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,58	
19	6641569,38	588450,96	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,50	
20	6641566,52	588453,33	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,71	
21	6641563,98	588455,44	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,30	
22	6641540,91	588474,61	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,00	
23	6641547,23	588480,03	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,33	
24	6641562,54	588491,02	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,85	
25	6641583,24	588506,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,71	
26	6641588,46	588510,39	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,65	
27	6641590,42	588512,09	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,59	
28	6641594,7	588518,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,97	
29	6641607,1	588521,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,61	
30	6641611,94	588521,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,90	

31	6641621,18	588523,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,31	
32	6641626,29	588522,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,14	
33	6641631,1	588521,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,85	
34	6641636,05	588521,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,02	
35	6641640,72	588520,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,75	
36	6641641,79	588519,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,10	
37	6641653,44	588516,7	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,08	
38	6641660,88	588514,68	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,71	
39	6641670,61	588512,51	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,97	
40	6641683,23	588509,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,99	
41	6641683,64	588509,3	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,43	

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	30.12.1983	Arealmerknader	
Oppdatert dato	25.05.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	10/444		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	11/555, 11/555/0/2, 11/555/0/3, 11/555/0/4, 11/555/0/5, 11/555/0/6, 11/555/0/7, 11/555/0/8, 11/555/0/9, 11/555/0/10, 11/555/0/11, 11/555/0/12, 11/555/0/13, 11/555/0/14, 11/555/0/15, 11/555/0/16, 11/555/0/17, 11/555/0/18, 11/555/0/19, 11/555/0/20, 11/555/0/21, 11/555/0/22, 11/555/0/23, 11/555/0/24, 11/555/0/25, 11/555/0/26, 11/555/0/27, 11/555/0/28, 11/555/0/29, 11/555/0/30, 11/555/0/31, 11/555/0/32, 11/555/0/33, 11/555/0/34, 11/555/0/35, 11/555/0/36, 11/555/0/37, 11/555/0/38, 11/555/0/39, 11/555/0/40, 11/555/0/41, 11/555/0/42, 11/555/0/43, 11/555/0/44, 11/555/0/45, 11/555/0/46
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	11/555, 11/555/0/2, 11/555/0/3, 11/555/0/4, 11/555/0/5, 11/555/0/6, 11/555/0/7, 11/555/0/8, 11/555/0/9, 11/555/0/10, 11/555/0/11, 11/555/0/12, 11/555/0/13, 11/555/0/14, 11/555/0/15, 11/555/0/16, 11/555/0/17, 11/555/0/18, 11/555/0/19, 11/555/0/20, 11/555/0/21, 11/555/0/22, 11/555/0/23, 11/555/0/24, 11/555/0/25, 11/555/0/26, 11/555/0/27, 11/555/0/28, 11/555/0/29, 11/555/0/30, 11/555/0/31, 11/555/0/32, 11/555/0/33, 11/555/0/34, 11/555/0/35, 11/555/0/36, 11/555/0/37, 11/555/0/38, 11/555/0/39, 11/555/0/40, 11/555/0/41, 11/555/0/42, 11/555/0/43, 11/555/0/44, 11/555/0/45, 11/555/0/46

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SÆTRE ERLING F200442*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HØVIKKOLLEN 20A 1363 1363 HØVIK	Bosatt (B)
SÆTRE MARIT GRØNHAUG F261251*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HØVIKKOLLEN 20A 1363 1363 HØVIK	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Høvikkollen 20B	H0302	11/555/0/36	75	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Høvikkollen 20 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1363 HØVIK	Kirkesogn	01060101 Høvik
Grunnkrets	903 Stabekk 03	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	8 Høvik		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6698557		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	26.04.1962

1: Bygning 6698557: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 26.04.1962

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1376
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1376
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Sentralvarme	Antall boenheter	12

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	15.07.1959	15.07.1959
Tatt i bruk	26.04.1962	26.04.1962

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Høvikkollen 20B	H0302	11/555/0/36	75	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	168	0	168	0	0	0
H03	4	301	0	301	0	0	0
H02	4	301	0	301	0	0	0
H01	4	301	0	301	0	0	0
K01	0	305	0	305	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 11/555

Bruksnavn		Beregnet areal	11614.5
Etablert dato	08.10.1956	Historisk oppgitt areal	11627
Oppdatert dato	25.05.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne

<input checked="" type="checkbox"/> Seksjonert	<input type="checkbox"/> Klage er anmerket	<input type="checkbox"/> Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring: <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Har fester	<input type="checkbox"/> Jordskifte er krevd	<input type="checkbox"/> Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting: <input type="text"/>

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6641645.68	588464.47	0	Ja	11614.5	



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 19.09.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	555	Festenr.		Seksjonsnr.	36
Adresse	Høvikkollen 20B, 1363 HØVIK								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101)						
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042						
Plantype	Kommuneplanens arealdel						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	21.06.2023						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf						
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>11 615 m²</td></tr><tr><td>KPAngittHensyn</td><td>Hensyn landskap</td></tr><tr><td>KPHensynsonenavn</td><td>H550</td></tr></table>	Delareal	11 615 m ²	KPAngittHensyn	Hensyn landskap	KPHensynsonenavn	H550
Delareal	11 615 m ²						
KPAngittHensyn	Hensyn landskap						
KPHensynsonenavn	H550						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>4 554 m²</td></tr><tr><td>KPAngittHensyn</td><td>Bevaring kulturmiljø</td></tr><tr><td>KPHensynsonenavn</td><td>H570</td></tr></table>	Delareal	4 554 m ²	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	KPHensynsonenavn	H570
Delareal	4 554 m ²						
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø						
KPHensynsonenavn	H570						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>11 615 m²</td></tr><tr><td>Arealbruk</td><td>Boligbebyggelse,Nåværende</td></tr></table>	Delareal	11 615 m ²	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende		
Delareal	11 615 m ²						
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende						

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2007018 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2007018)
Navn	NY HØVIK STASJON AVKJØRINGSRAMPE E18
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.03.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9326/2007018.pdf
Delarealer	Delareal 10 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn o AV6
Id	2012024 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2012024)
Navn	GAMLE DRAMMENSVEI FRA HØVIKVEIEN TIL GAMLE RINGERIKSVEI
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.04.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/13930/2012024.pdf
Delarealer	Delareal 431 m ² RPHensynsonenavn H570_1 Sone med angitte særlige hensyn Bevaring kulturmiljø
	Delareal 431 m ² Formål Naturområde - grønnstruktur Feltnavn N1
Id	1955174 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1955174)
Navn	HØVIKKOLLEN, mellom Gml.Drammensvei og Snoveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.10.1956
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8708/1955174.pdf
Delarealer	Delareal 11 174 m ² Formål Blokkbebyggelse
Id	2014012 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2014012)
Navn	E18 - KORRIDOREN LYSAKER - RAMSTADSLETTA MED TVERRFORBINDELSEN GJØNNES - FORNEBU
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23717/6640040.pdf

Delarealer	Delareal	6 m ²
	RPHensynsonenavn	H190_1
	RPSikring	Andre sikringssoner

	Delareal	4 423 m ²
	RPHensynsonenavn	H190_2
	RPSikring	Andre sikringssoner



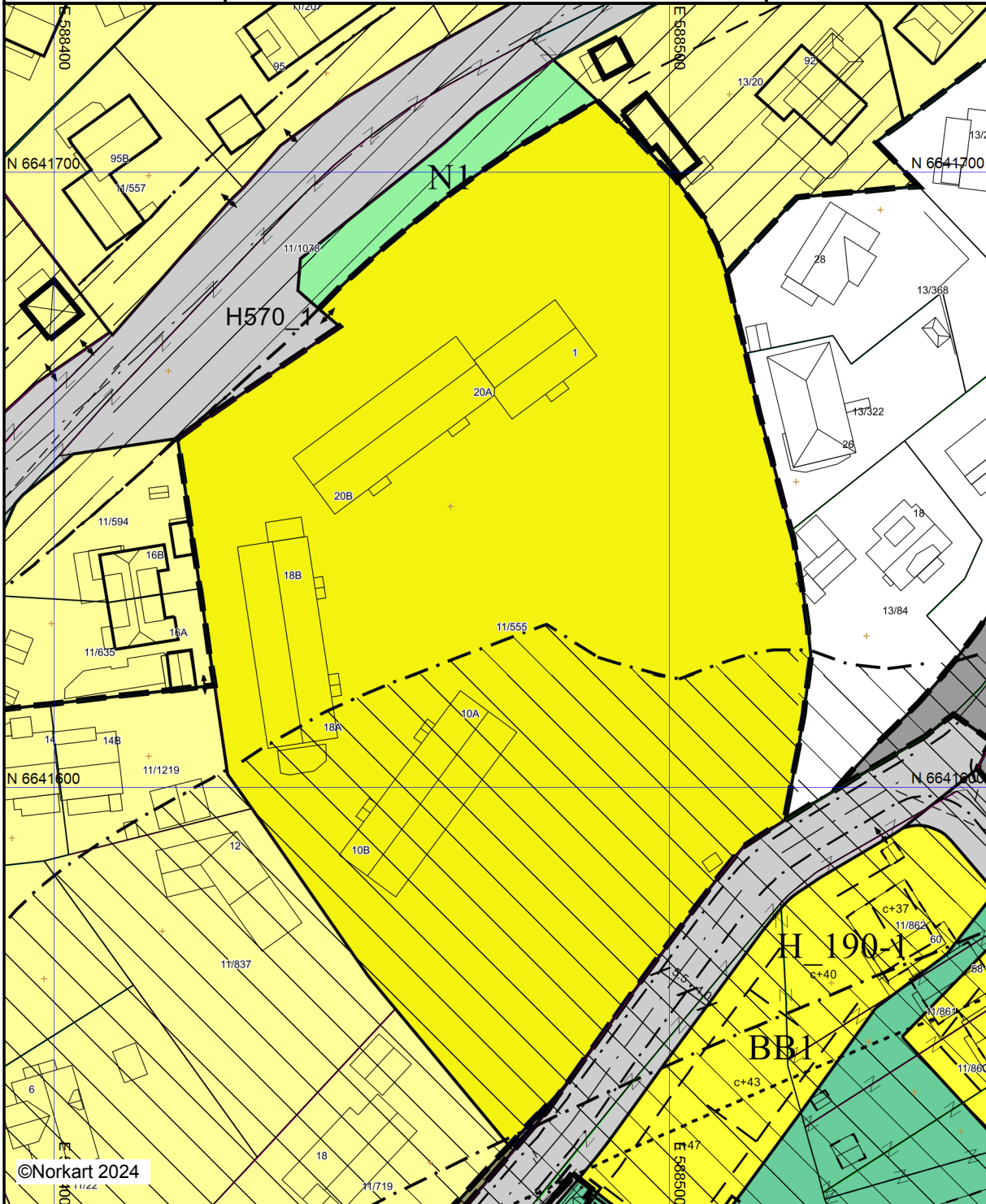
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 11/555/0/36
Adresse: Høvikkollen 20B
Dato: 19.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024


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
-  Grense <= 10 cm
-  Grense <= 30 cm
-  Grense < 200 cm
-  Grense < 500 cm

Andre planobjekter

-  Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse


Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjørveg


Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Uteoppholdsareal




Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Annen veggrunn - grøntareal



Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Naturområde

















Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggeline
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert støyskjerm
-  Tunnel
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Vegstegning / fysisk spere
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Bærum kommune

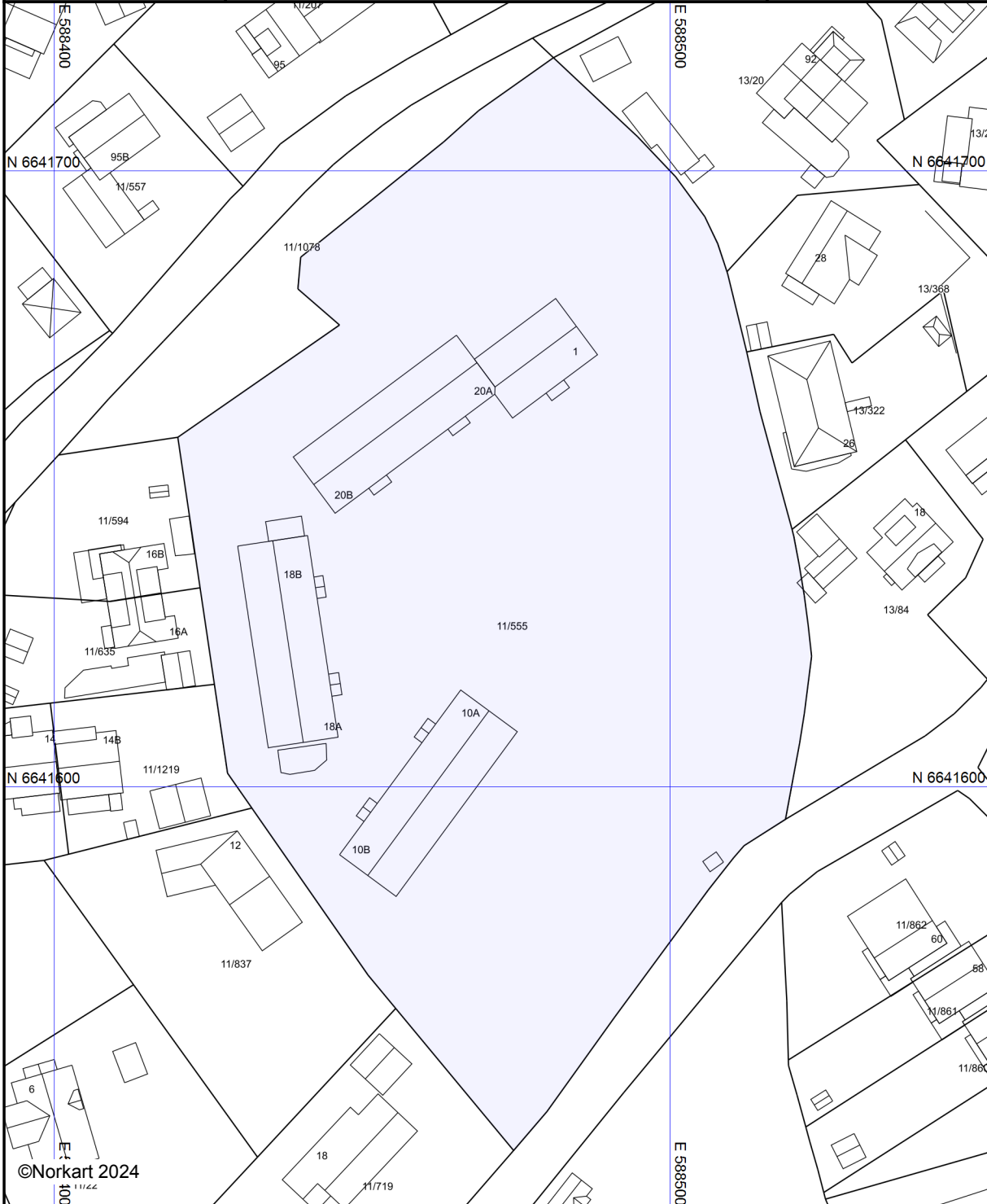
Reguleringsplanforslag

Eiendom: 11/555/0/36
Adresse: Høvikkollen 20B
Utskriftsdato: 19.09.2024
Målestokk: 1:1000

N




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)



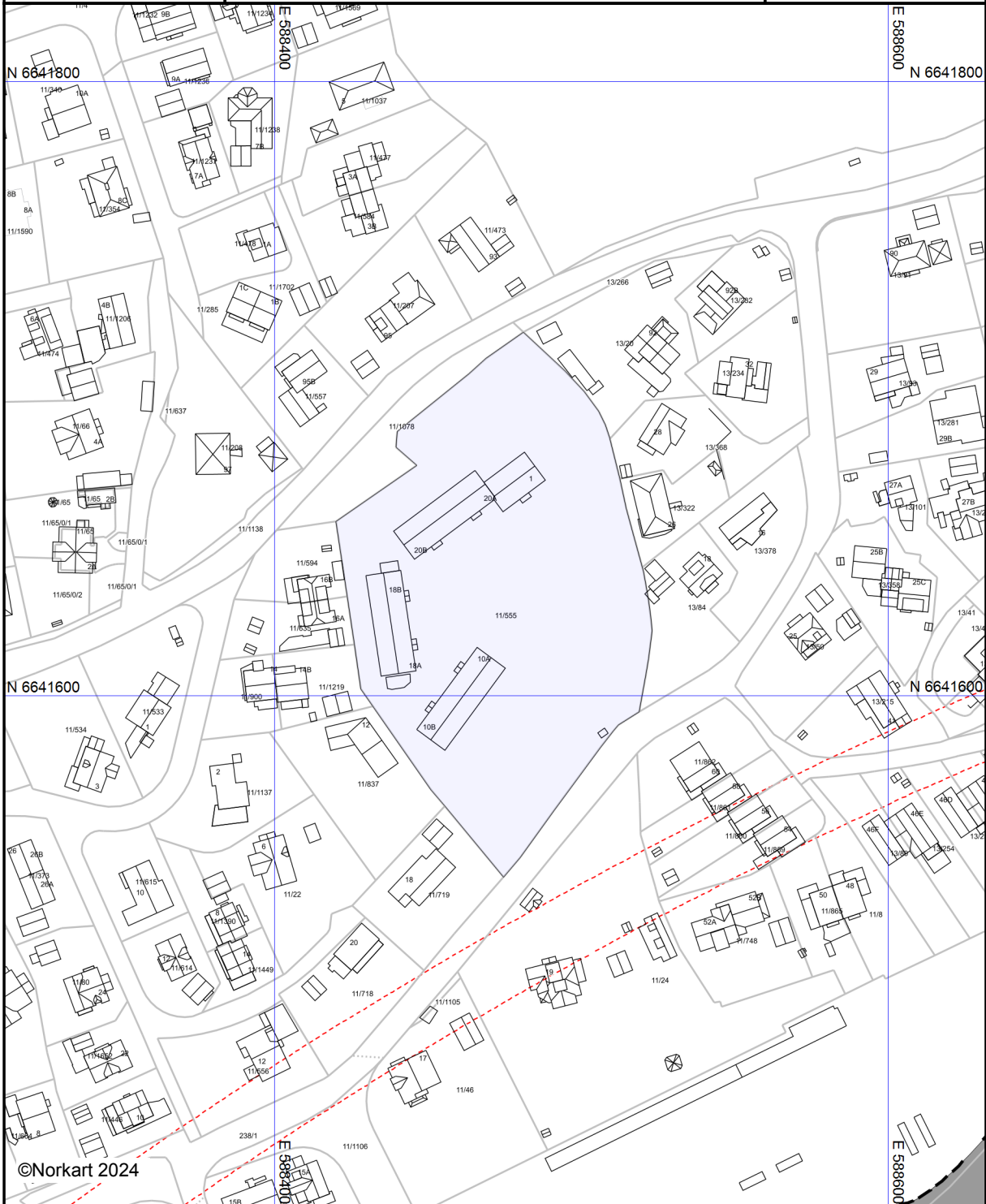
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 11/555/0/36
Adresse: Høvikkollen 20B
Utskriftsdato: 19.09.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32

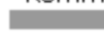


©Norkart 2024

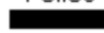
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål

 Fjernveg tunnel - framtidig

 Samleveg - framtidig

 Kollektivtrase - framtidig



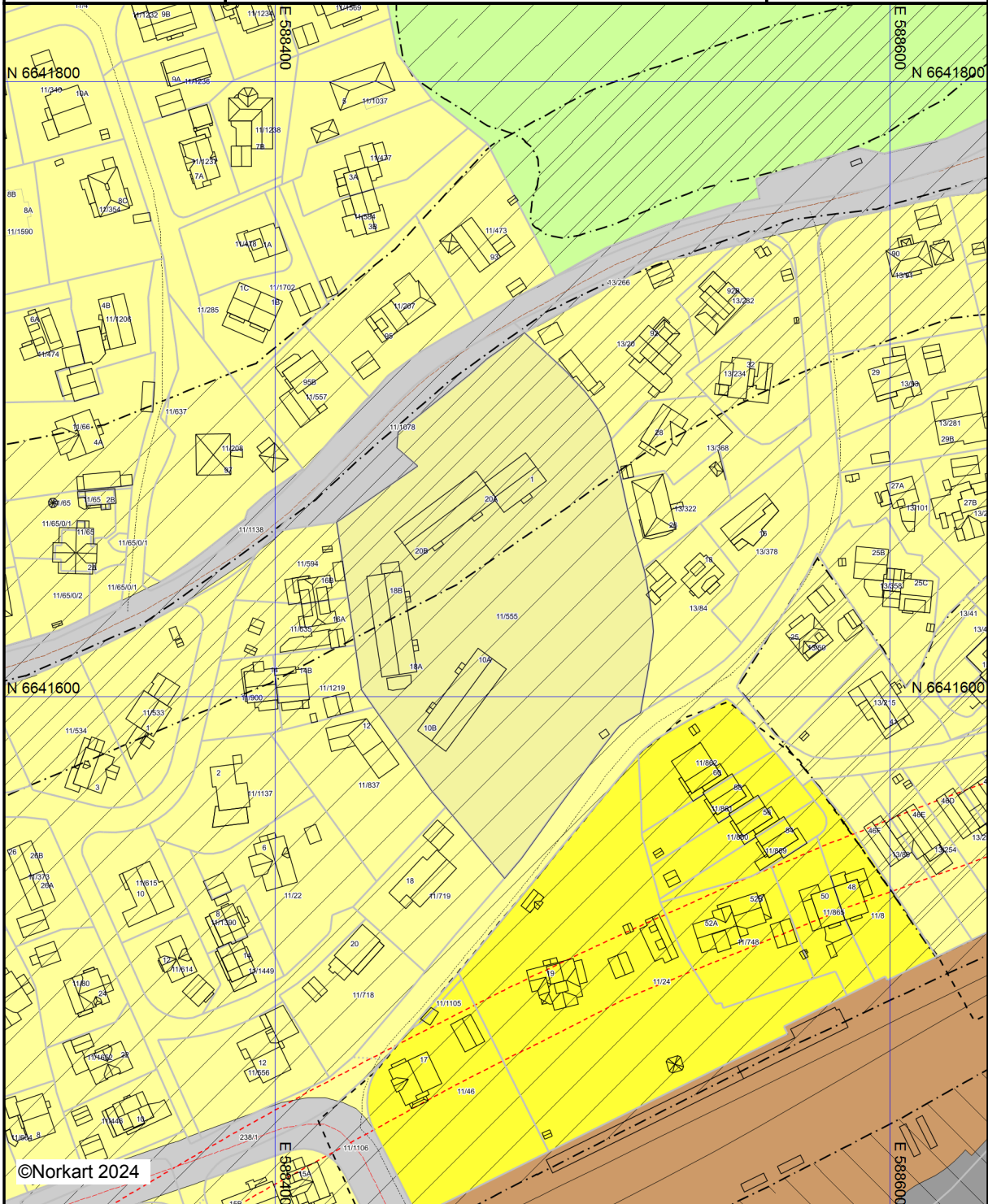
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 11/555/0/36
Adresse: Høvikkollen 20B
Utskriftsdato: 19.09.2024
Målestokk: 1:2000



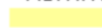
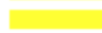
UTM-32



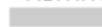


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

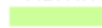
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig





Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende
-  Veg - fremtidig
-  Bane - nåværende


Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri

-  LNFR-areal - nåværende




Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg











Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)

-  Angitthensyngrense
-  Gjennomføringgrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg tunnel - framtidig
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Jernbane - nåværende
-  Kollektivtrase - nåværende
-  Kollektivtrase - framtidig
-  Kollektivtrase tunnel - framtidig



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.

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



Megleropplysninger

Gnr:	11	Bnr:	555	Fnr:		Snr:	36
Adresse:	Høvikollen 20B, 1363 HØVIK						

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					
58/39	Blokk	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
97/2046	Fasadeendring, gavlvegger	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
01/1814	Tilleggisolasjon/teglforblending	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
21/20651	Utskifting av rekkverk på balkonger	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen

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

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

Kommentar:



Norconsult AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Deres ref.: Vår ref.: Dato:
 21/20651 - 23/64541/JKN 27.03.2023

Adresse - Tiltak: Høvikkollen 1 og 20 - utskifting av rekkverk på balkonger
Gnr/Bnr: 11/555
Tiltakshaver: Høvikkollen Boligsameie
Ansvarlig søker: Norconsult AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan versjon 2, j.post ID 23/59516 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
Plass 10

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

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

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Høvikollen l

30/4-63.

Høvik, gar. 11, bar. 555, tent 0

39-58.

Bybygg

30/4-63.

Boligblokk

Høvikollen boliglag

Arkitekt Sven Nicolaysen

Ingeniør Kr. Bjevnand, By. Olavs plass 1, Oslo.

Sverre Skraarud



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 19.09.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	555	Festenr.		Seksjonsnr.	36
Adresse	Høvikollen 20B, 1363 HØVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	151 943,62 kr
Renovasjon	115 738,88 kr
Vann	122 966,36 kr
Sum	390 648,86 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon	0 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
5B - Blokk og fellesløsning nedgravde - std. frekv	46 stk	2 516,06 kr	1/1	0 %	115 738,88 kr	77 159,24 kr
Vann etter areal	3739 m2	39,38 kr	1/1	0 %	147 223,13 kr	98 148,76 kr
Avløp etter areal	3739 m2	48,75 kr	1/1	0 %	182 276,25 kr	121 517,50 kr
				Sum	445 238,26 kr	296 825,50 kr

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

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

BÆRUM KOMMUNE

PlanID 2007018

I medhold av § 12-12 i Plan- og bygningsloven av 27.6.2008 nr.71 har Bærum kommunestyre i møte 30.3.2011 vedtatt disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NY HØVIK STASJON – AVKJØRINGSRAMPE E18

HENSIKT

§ 1

Planen skal legge til rette for bygging av vende- og hensettingsanlegg for tog, samt for ombygging av Høvik stasjon. Det legges også til rette for gjennomføring av trafikksikkerhetstiltak på avkjøringsrampen fra E18 til Høvik, samt for utbedring av de kommunale avløpsledningene nord for jernbanesporet.

FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

§ 2

I byggesaken skal det redegjøres for ytre miljø innenfor temaene avfall, energi, transport, massehåndtering, materialbruk og natur.

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

§ 3 Boliger

a) Felt BF1, BF3, BF4, BF5 og BF6 frittliggende småhusbebyggelse

For feltene skal grad av utnytting ikke overskride % BYA=20%. Det skal avsettes plass for garasje og biloppstillingsplass i henhold til den til enhver tid gjeldende kommunal norm. Garasjer inngår i beregning av %BYA, men ikke biloppstillingsplasser. Biloppstillingsplasser tillates ikke overbygget. Dersom en eiendom ikke har garasje, tillates oppført en enkel garasje (20m²).

Bebyggelsen som inngår i planen og som er markert med omriss på plankartet tillates gjenoppbygd, også dersom bygningen står nærmere enn tilstøtende byggegrense langs vei og bane.

Ny bebyggelse skal tilfredsstillende gjeldende krav til innendørs luftoverført støy, vibrasjoner og strukturlyd fra bane.

Grunnverdiene i retningslinjer T-1442, tabell 2, gjøres gjeldende for utearealer for rekreasjon og lek.

Deler av feltene er regulert som midlertidig anleggs- og riggområde.

For eiendom 11/24 tillates det å sette opp bygninger/konstruksjoner innenfor byggegrense forutsatt at Jernbaneverket godkjenner unntak fra Jernbaneloven om oppføring av bygninger innenfor 30-metersgrensen. Konstruksjonene skal kun settes opp på nordsiden av mur/støyskjermer.

b) Felt BF2 frittliggende småhusbebyggelse

For felt BF2 skal grad av utnyttning skal ikke overskride %BYA=25%

c) Felt BK7 og BK8 konsentrert småhusbebyggelse

For felt BK7 skal grad av utnyttning ikke overskride %BYA=20%.

For felt BK8 skal grad av utnyttning ikke overskride %BYA=25%.

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

§ 4 Kjørevei, gang- og sykkelareal og annen veigrunn

a) Kjørevei o KV1, o KV2, o KV3 og o KV4 er offentlig kjørevei.

o KV1 fra bommen i Markalléen og vestover til rundkjøringen med Høviksvingen og av-/påkjøringsrampene skal opparbeides i henhold til plankartet. Det samme gjelder for retardasjonsfeltet.

Veibrua, Høviksvingen, over jernbanen skal opparbeides med kjørefeltbredde 6 meter.

Eksisterende veier som benyttes til anleggstrafikk skal etter anleggsperioden settes i stand.

b) Felles kjørevei f KV1 – f KV6

Vei f KV1 er felles for 11/23, 11/1327, 11/795 og parsellen nord for 11/23.

Vei f KV 2 er felles for 11/567, 11/1432, 11/27 og 11/1507.

Vei f KV3 er felles for 11/39 og 11/45.

Vei f KV4 er felles for 11/748, 11/865, 11/8, 11/859 og 11/860.

Vei f KV5 er felles for 13/46 og 13/47 samt utskilte tomter fra disse.

Vei f KV6 er felles for 13/48, 13/307, 13/308, 13/350, 13/349 og 13/49.

c) Offentlig fortau

Fortau skal opparbeides med bredde 2,5 meter, med unntak av fortauene over veibrua, Høviksvingen, som skal opparbeides med en bredde 3 meter på hver side av kjørebanelen.

d) Offentlig gang-/sykkelvei

Den offentlige gang-/sykkelveien kan benyttes som atkomst til Jernbaneverkets eiendom 14/368.

Gang-/sykkelveien skal opparbeides med en bredde på minst 3 meter.

e) Offentlig sykkelfelt

Sykkelfeltene skal opparbeides med en bredde på 1,5 meter.

f) Offentlig annen veigrunn - grøntareal

Arealene skal revegeteres etter anleggsfasen.

Støyskjermer skal i hovedsak bygges som vist i reguleringsplanen. Mindre avvik kan tillates.

Topp ny støyskjerm langs retardaşjonsfeltet fra E18 vil ligge på samme høyde som eksisterende støyskjerm.

§ 5 Trasé for jernbane

a) Felt o J

Atkomst til perrongene skal ha universell utforming.

Støyskjermer skal i hovedsak bygges som vist i reguleringsplanen. Mindre avvik kan tillates.

Felt o J kan inneholde:

- Banetekniske tiltak som spor, kontaktledningsanlegg, teleanlegg, skap/bygg på inntil 10m² sikkerhetsgjerder, master, fundamenter og kabelkanaler, skjæringer og fyllinger.
- Kulvert under sporene, ramper, trapper, murer og plattformer med sidearealer.
- Støttemurer og støyskjermer.
- Toalett i tilknytning til nedgang fra areal mellom hensettingsspor.
- To trappe- og heishus. Disse kan ha en grunnflate på maksimum 140 m² BYA hver og maksimum kotehøyde på gesims skal være 36 meter.
- Et teknisk bygg på inntil 430 m² BYA. Overkant av gesims på tak skal ha maksimum kotehøyde 30 meter. Det er tillatt med rekkverk og møblering over gesimshøyde så fremt dette ikke kommer i konflikt med frisktsonene for rundkjøringen.
- Et teknisk bygg på inntil 100 kvm BYA med maksimum gesimshøyde på 3,5m over plattform. Bygget skal plasseres mellom atkomsthus til nordre plattform og gnr 11 bnr 45.
- Et teknisk bygg på inntil 50 kvm BYA. Bygget integreres i sporets underbygning med inngang ved sykkelparkering øst for søndre kulvertåpning.

Alle banetekniske tiltak innenfor baneområdet (spor, kontaktledningsanlegg, teleanlegg, skap/bygg på inntil 10m², sikkerhetsgjerder, master, fundamenter og kabelkanaler, skjæringer og fyllinger) er detaljert avklart i reguleringsplanen med tilhørende illustrasjoner, og er dermed fritatt for saksbehandling og kontroll, jfr. Forskrift om saksbehandling og kontroll 1997, § 5 nr.6. Støyskjermer omfattes ikke av unntaket.

Luftoverført støy

Grenseverdiene i T-1442 (Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen. Støyende arbeider som overskrider grenseverdiene i T-1442 skal ikke gjennomføres uten godkjennelse fra helsemyndigheten i Bærum kommune.

Anleggsfasen:

- For anleggsperiode med varighet inntil 6 uker gjøres støygrenser i kap.4, tabell 4 gjeldende.
- For anleggsperiode med varighet over 6 uker gjøres støygrenser i kap.4, tabell 6 gjeldende.

Driftsfasen:

- For driftsfasen gjøres støygrenser i kap.3, tabell 2 gjeldende.

Vibrasjoner

Driftsfasen:

For vibrasjoner som følge av togpasseringer i driftsfasen settes grenseverdien til $v_{w,95} = 0,3 - 0,6$ mm/s der den laveste verdien brukes som målsetning, mens 0,6 mm/s er et absolutt krav. Dette er i samsvar med kravene i klasse C til veid statistisk maksimalverdi for vibrasjonshastighet i NS 8176.

Anleggsfasen:

Øvre grense for vibrasjoner/rystelser for å unngå skade på bygninger er svingehastighet 25 mm/s for bygninger som er fundamentert på løsmasser eller delvis på løsmasser og delvis på fjell, og 40 mm/s for bygninger som er fundamentert på fjell.

Utslipp

Det tillates ikke utslipp av forurenset vann til grunn og vassdrag innenfor anleggsområdene. Drifts- og dreinsvann fra anleggsområdet som føres til offentlige ledninger eller resipient skal ha en vannkvalitet som ikke medfører fare for forurensning. Dette gjelder også overvann fra stasjonsområdet.

b) Felt o PP, pendler-/innfartsparkering

Felt o PP skal opparbeides med minst 70 bilparkeringsplasser og minst 75 sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplassene skal så langt mulig være overbygget. Det skal også opparbeides hente- og bringeplasser. Det kan settes opp brakkerigg i anleggsperioden.

SÆRLIG HENSYN TIL KULTURMILJØ (PBL § 11-8c)

§ 6 Bevaring av kulturmiljø

a) Felt BF3 og BF5

Feltene BF3 og BF5 er på plankartet markert med hensynssone hvor det skal tas spesielt hensyn til kulturmiljø. Tiltak som er søknadspliktig innenfor hensynssonen skal oversendes kulturminnemyndigheten til uttalelse.

b) Felt BF1, BF3, BF5 og BF6

Eksisterende bebyggelse markert på plankartet skal bevares eller bringes tilbake i sin opprinnelige form. Ved rehabilitering av bebyggelsen skal det i størst mulig grad tas vare på eksisterende og opprinnelige bygningsdeler, materialer og fargebruk.

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningslovens byggesaksregler er søknadspliktige, og det skal ved behandling av søknader innhentes uttalelse fra kulturminnemyndigheten.

BESTEMMELSESONRÅDE (PBL § 12-7)

§ 7 Anleggs- og riggområde

Områder som plankartet er markert som anleggs- og riggområde kan benyttes til dette så lenge anleggsarbeidene pågår.

Verdifull vegetasjon skal så langt mulig bevares under anleggsperioden. Anleggsområdet skal tilbakeføres og istandsettes etter at anleggsperioden er over.

Det er tillatt å gjøre terrengendringer for å tilpasse terrenget til støyskjerm og murer/vegger rundt trapper, ramper og kulvert innenfor arealet som er avsatt til midlertidig anleggsområde. Formålet midlertidig anleggsområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7)

a) Innfartsparkering

Dersom Høvik stasjon åpner for togtrafikk i vinterhalvåret, skal innfartsparkeringsplassen med tilhørende arealer være ferdigstilt senest i løpet av påfølgende september måned.

b) Dokumentasjon av kulturminner

Stasjonsmiljøet, inkludert godshuset og stasjonsbygningen skal dokumenteres gjennom fotografi og oppmålingstegninger før rivingen skal starte. Jernbaneverket har ansvar for at dette blir gjort.

ArkivsakID: 15/7775

JournalpostID: 2016006816

Dokument: 3021394

I medhold av § 12-12 i Plan- og bygningsloven av 27.6.2008 nr.71 har Bærum kommunestyre i møte 27.4.2016 vedtatt disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERING FOR GAMLE DRAMMENSVEI FRA HØVIKVEIEN TIL GAMLE RINGERIKSVEI, PLANID 2012024.

§ 1 Hensikt

§ 1.1 Planens hensikt er å bevare Gamle Drammensvei med bevaringsverdige bygninger og hageanlegg slik at veiens særpreget og autentisitet som gammel landevei opprettholdes.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av nye tiltak innenfor området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.

§ 2.2 Helt gjennomsluttelig flettverksgjerde i metall i inntil 120 centimeters høyde kan tillates i nabogrense og mot vei. Øvrige gjerder er søknadspliktige.

§ 2.3 Det tillates ikke støyskjerm / støyvoll mot vei.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5 nr. 1)

§ 3 Fellesbestemmelser for boligbebyggelsen

§ 3.1 Ny bebyggelse, inkludert renovasjonsløsning og øvrig utomhusanlegg, skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet i dimensjonering, formgivning, materialbruk og farge. Tilpasning kan også skje ved kontrast eller selvstendig formspråk og materialbruk som spiller sammen med, og faller godt inn i det verneverdige miljøet.

§ 3.2 Dersom en eiendom er fullt utbygget og ikke har garasje, kan det tillates en enkel garasje på inntil 18m². Garasje kan plasseres utenfor viste byggegrenser mot vei.

§ 3.3 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en utomhusplan i målestokk 1: 200. Planen skal vise: Bygningenes plassering i plan og høyde, bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet, biloppstillingsplasser, carporter, sykkeloppstillingsplasser, koter som viser eksisterende og prosjektert terreng, plassering av terrengforstøtninger, trapper, stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningmurer med angitt høyde, materialbruk på gangareal, plassering av renovasjonsbeholder.

§ 3.4 Det skal i rammesøknaden redegjøres for sikring av eksisterende vegetasjon og terreng som skal bevares i anleggsperioden.

§ 3.5 Det skal i rammesøknaden redegjøres for tiltakets estetiske sider, både i forhold til kulturminnene, kulturmiljøet, omgivelsene og til fjernvirkning.

§ 3.6 Det skal i rammesøknaden redegjøres for hvordan hensynet til universell utforming er ivarettatt.

§ 3.7 Det skal avsettes minimum 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

§ 4. Bolig – frittliggende småhusbebyggelse, felt B1-1 til B1- 13

Feltene er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, jf. § 19.

§ 4.1 Eksisterende bygninger som skal bevares er regulert med nåværende plassering og høyde, ytterlige utbygging tillates ikke.

§ 4.2 Feltene B1-3, B1-4 og B1-8 anses fullt utbygget

§ 5. Bolig – frittliggende småhusbebyggelse, felt B2-1 til B2- 12

Del av feltene er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, jf. § 19.

§ 5.1 Ytterlige utbygging tillates ikke.

§ 6. Bolig – frittliggende småhusbebyggelse, felt B3-1 til B3- 8

Feltene er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, jf. § 19.

§ 6.1 Eksisterende bygninger som skal bevares er regulert med nåværende plassering og høyde.

§ 6.2 Grad av utnytting skal ikke overstige % BYA = 15%

§ 7. Bolig – frittliggende småhusbebyggelse, felt B4-1 til B4-8

Del av feltene er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, jf. § 19.

§ 7.1 Grad av utnytting skal ikke overstige % BYA = 15%

§ 8. Bolig – frittliggende småhusbebyggelse, felt B5-1 til B5-4

Del av feltene er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, jf. § 19.

§ 8.1 Grad av utnytting skal ikke overstige % BYA = 20%

§ 9. Bolig – frittliggende småhusbebyggelse, felt B6 -1 til B6 -2

Feltene er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, jf. § 19.

§ 9.1 Eksisterende bygninger som skal bevares er regulert med nåværende plassering og høyde.

§ 9.2 Grad av utnytting skal ikke overstige % BYA = 20%

§ 10. Bolig – frittliggende småhusbebyggelse, felt B7-1 til B7-2

§ 10.1 Ytterlige utbygging tillates ikke.

§ 11 Bolig /Forretning/Kontor, felt BFK

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, jf. § 19.

§ 11.1 Eksisterende bygg er regulert med nåværende plassering, utforming og høyde, ytterlige utbygging tillates ikke.

§ 12 Bolig/forretning, felt B/F

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, jf. § 19.

§ 12.1 Eksisterende bygg er regulert med nåværende plassering, utforming og høyde, ytterlige utbygging tillates ikke.

SAMFERDSELSESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5 nr. 2)

§ 13 Offentlig vei, felt oV

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, jf. § 19.

§ 13.1 Utbedring og eventuelle nyanlegg skal utføres slik at det tilpasser seg terreng og omgivelser. Eksisterende veitrasés bredde, samt horisontal- og vertikalkurvatur videreføres.

§ 14 Felles vei, felt fV

Del av feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, jf. § 19.

§ 14.1 Feltet skal være felles for gnr 15, bnr 3 og gnr 15, bnr 269.

§ 15 Felles parkering, felt fP

Del av feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, jf. § 19.

§ 15.1 Feltet (gnr 15, bnr 269) skal være felles for Sameieforeningen Grevegården.

§ 16 Gang-/sykkelvei felt G/S

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, jf. § 19.

§ 16.1 Det tillates kjøring til eiendommene.

§ 16.2 Gang-/sykkelveien skal være åpen for allmennhetens ferdsel.

GRØNTSTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 3)

§ 17 Naturområde, felt N1 - N2

Feltene er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, jf. § 19.

§ 17.1 Innen feltene skal terreng og vegetasjon bevares.

§ 17.2 Innenfor felt N2 skal lokaliteten Aksveronika Veronica spicata (EN, sterkt truet) bevares.

LANDBRUKS, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF) (pbl. § 12-5 nr. 5)

§ 18 Landbruk, felt L1 - L4

Feltene er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, jf. § 19.

§ 18.1 Det tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

§ 18.2 Tiltak skal lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trekker, veifar, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas.

HENSYNSSONER

§ 19 Bevaring av kulturmiljø (pbl. § 11-8c), felt H570_1 til H570_3

§ 19.1 Eksisterende bebyggelse som er regulert til bevaring tillates ikke revet.

§ 19.2 Dersom bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonene får uopprettelige skader på grunn av brann, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering som opprinnelig bebyggelse.

§ 19.3 Ved tiltak på verneverdige bygninger skal bygningens karakter og særtrekk opprettholdes. Arkitektoniske detaljer på byggets ytre skal bevares. Bygninger med autentiske fasader som vender ut mot Gamle Drammensvei tillates ikke endret. Byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, material og fargebruk og dør- og vindusutforming skal bevares.

- § 19.4 Ved istandsetting av bygninger som skal bevares skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og takteking bevares. Opprinnelige bygningsdeler skal repareres fremfor å skiftes ut.
- § 19.5 Eksisterende terreng, hageanlegg og vegetasjon skal bevares. Enkeltelementer som trær, busker, hageganger, murer, skulpturer, gjerder, portstolper, lysthus og lignende skal bevares. Dette hindrer ikke en naturlig skjøtsel av vegetasjon som en del av den naturlige pleie av en boligtomt.

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1955174

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 15.10.1956 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HØVIKKOLLEN, MELLOM GML. DRAMMENSVEI OG SNOVEIEN

1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

2.

Arealet skal nyttes til boligbebyggelse.

3.

Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen.

A. For blokkbebyggelse gjelder følgende særbestemmelser pkt. 4 - 7.

4.

På parsellene 1 - 3 skal oppføres boligblokker i 3 etasjer med blokk lengder som vist på planen. Nøyaktig gesimshøyde og eventuell avtrapping fastsettes av bygningsrådet i forbindelse med byggemelding. Ens takform og takvinkel gjennomføres for alle blokker.

5.

Det tillates ikke utvendige søppelkasser.

6.

Det må til bygningsvesenet sendes inn særskilt takplan med oppriss som viser piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.

7.

Ubebygde deler av tomtene for blokkbebyggelse skal opparbeides påtømmessig etter en plan som skal godkjennes av bygningsrådet. Planen skal vise planering og beplantning samt plassering av lekeplasser, tørkestativer m.v. Slik plan sendes inn sammen med byggemelding.

B. Villabebyggelse (pkt. 8 - 10)

8.

Parsellen 4 - 13 er regulert for villabebyggelse med våningshus i inntil 2 etasjer. Gesimshøyden skal ikke være over 7 m. og mønehøyden ikke over 9 m.

9.

Husenes størrelse skal ikke overstige 12% av tomtens nettoareal, dog ikke over 150 m².

10.

Bebyggelsen skal gruppevis utføres med samme høyde og takvinkel.

C. Fellesbestemmelser

11.

På tomtene for blokkbebyggelse tillates ikke satt opp gjerder. For villatomtene skal gjerde utføres som 0,80 m høyt flettverksgjerde.

12.

På parsell 14 kan bygges fellesgarasje i 1 etasje med plassering og størrelse som vist på planen. For villabebyggelse skal garasje samarbeides arkitektonisk med øvrige bebyggelse.

13.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenende for nabo.

14.

Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med reguleringsplan eller vedtekter.

15.

Mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, innvilges av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

oooOOOooo

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 6403470

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

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

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøkløkt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

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

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

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

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

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

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

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

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

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

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

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

4.1. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.

4.2. Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.

4.3. Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.

4.4. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

Det skal tas særlig hensyn til 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. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7)

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

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

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

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

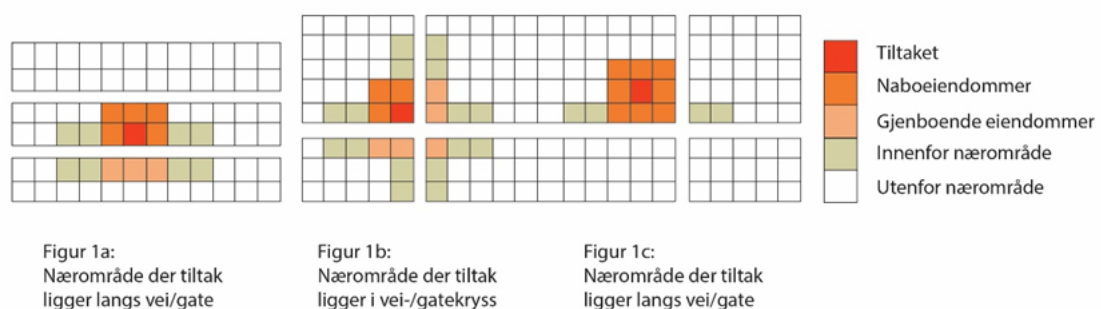
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging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

7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

7.4.3. Småhusområder

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



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

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

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

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

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

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

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

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

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

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

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

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

7.6.1. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder ivaretas.

7.6.2. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

➤ **Barnehager:**

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

➤ **Skoler:**

- Uteareal 18-24 m² per elev

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

a. Bruk av tilleggsarealer bør som hovedregel unngås. Dersom tilleggsarealer skal benyttes, må:

- Arealet ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafiksikker adkomst.
- Arealene ikke være støyutsatt, ligge i kaldluftsoner, eller i områder med luftforurensning og ha gode solforhold

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

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

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

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

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

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

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

Retningslinje

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

10.5. Lysforurensning

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

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

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

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

Retningslinjer:

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

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

14.1. Strand og kystsone

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

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

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

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

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

14.2 Kyststi

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

Mobilitet og parkering

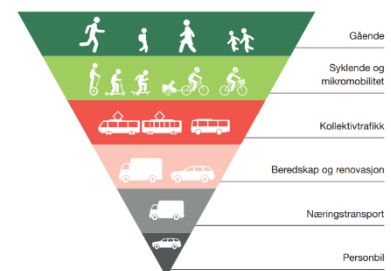
15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

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

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

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

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



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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

- 17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

- grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.
- 17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.
- 17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- 17.5. Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 parkeringsplasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for flytningshemmede.
- 17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.
- 17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:
- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak
 - Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesyklar.
- 17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
 - Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.
- 17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- 17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser: I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstraplystyr som vinterdekk, ekstradeler mm.
- 17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.
- 17.12. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn
- 17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt
- 17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

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

Handel og senterstruktur

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

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

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

Retningslinjer:

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

19.2. Funksjonsblanding

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

Innsigelse – unntatt rettsvirkning i påvente av innsigelse:

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

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

20.1.1. Det kan stilles krav om klimabudsjett i reguleringsplaner og klimaregnskap ved tiltak for nullutslippsområdene Fornebu, Sandvika, Lysaker og Bekkestua.

20.1.2. Det kan stilles krav til ombrukskartlegging av eksisterende bygningsmasse ved riving eller rehabilitering.

20.1.3. I alle plansaker skal det vurderes muligheten for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid (ombygging fremfor riving), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

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

Retningslinjer:

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

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

Retningslinjer:

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

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

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA.

Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.

Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med

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

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

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

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

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

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

28.2.4. Høyder

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

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

28.2.5. Adkomst

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

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

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

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

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

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

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

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

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

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. Næringsparker

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

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

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

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

32.2. Næringsbebyggelse

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

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

Retningslinjer:

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

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

- 34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

Retningslinjer:

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

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

37.1. Generelle retningslinjer

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

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

38.1. Generelle retningslinjer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringszone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak.

Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikantgrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
- gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
- Sammenhengende blågrønn struktur
- Alle transportfunksjonene til veiene

44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende zone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.

44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).

44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer

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

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

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

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

44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området

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

ArkivsakID: 21/18373

JournalpostID: 22/32697

Dokument: 5767928

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERING FOR E18 LYSAKER – RAMSTADSLETTA MED TVERRFORBINDELSE FORNEBU - GJØNNES PLANID 2014012

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1 Hensikt

Planen skal legge til rette for ny E18 mellom Lysaker og Ramstadsletta, ny atkomstveg til Fornebu (Vestre lenke), veg i tunnel fra Strand til Gjøannes (Bærumsdiagonalen) samt tilhørende veg for kollektivtransport, hovedsykkelveg og tilpasning av lokalvegsystemet og gang-/sykkelveger. Planen legger spesielt vekt på trafikksikkerhet, framkommelighet for sykkel og kollektivtrafikk/buss. I tillegg legger den vekt på reduksjon av støy- og luftforurensning i E18-korridoren, samt tilrettelegging for knutepunktutvikling.

Planen legger også opp til redusering av arealinngrepet i Tjernsmyr, ved å legge til rette for bedre stedstilpassende løsninger for Prof. Kohts vei, bussvegen og hovedsykkelvegen samt øke tilgjengeligheten i området. Nordre deler av Tjernsmyrtunnelen får en økt reguleringsbredde som gir mulighet for å tilpasse seg grunnforhold og grensesnittet mot pågående planarbeid for Lysaker kollektivknutepunkt. Planen legger også til rette for en mer hensiktsmessig plassering av teknisk bygg på Stabekklokket.

E18 mellom Lysaker og Ramstadsletta, ny adkomstvei til Fornebu (Vestre lenke), vei i tunnel fra Strand til Gjøannes (Bærumsdiagonalen) skal bygges i sammenheng og som et samlet anlegg.

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Omfang:

Reguleringsplanen gjelder for følgende vertikalnivåer:

- Under grunnen (nivå 1)
- På terreng (nivå 2)
- Over terreng (nivå 3)

§ 2.2 Byggegrenser:

Byggegrenser i områder for bebyggelse og anlegg er vist i plankart og angitt i §3 for hvert enkelt område.

§ 2.3 Krav om byggesøknad for samferdselanlegg og vegformål: Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur som er detaljert avklart i vedlegg (Illustrasjonsplanhefte) til planen, er fritatt fra krav om byggesøknad.

Tiltak som ikke er fritatt fra krav om byggesøknad er angitt i plankartet med Bestemmelsesområder #1-4 (jf. § 9.1).

Endelig plassering av støyskjermer og støttemurer innenfor SVT- Annen veggrunn – teknisk og SVGAnnen veggrunn – grøntareal, kan justeres i forbindelse med utarbeidelse av byggeplan.

Mindre justeringer av formålsgrense mellom SKV- Veggrunn og SVG- Annen veggrunn, kan bestemmes i forbindelse med byggeplan uten at det utløser krav om byggesøknad.

Som vedlegg til byggesøknad for tiltak som ikke er detaljert avklart i reguleringsplanen, skal det der det er relevant foreligge:

1. Landskapsplan (O-tegning) jf. § 2.7.
2. Plan for ytre miljø (YM-plan), jf. § 2.12.
3. Plan for anleggsfasen, jf. § 2.13.
4. Visualisering av tiltaket (perspektiver, fotomontasjer e.l.)

§ 2.4 Forhold til gjeldende reguleringer:

For områder som berøres av restriksjoner og sikringskrav for tunneler (H190_1 og H190_2), samt bestemmelsesområde for rigg- og anleggsformål (#5-7), og som ikke reguleres med arealformål på nivå 2, er det gjeldende arealplan som fortsatt gjelder (Reguleringsplan, Kommunedelplan og Kommuneplan).

§ 2.5 Vannhåndtering:

Overvann fra lokalveg ledes diffust til lokal resipient via gresskledte grøfter. Overvann bør tas hånd om innenfor regulert veggrunn. Det bør velges blågrønne overvannsløsninger, men der dette ikke er mulig kan nedgravde rense- og fordrøyningsmagasin benyttes. Vaskevann fra tunneler skal renses i samsvar med vedtak fra Bærum kommune eller Fylkesmannen før utslipp til offentlig ledningsnett eller til resipient.

§ 2.6 Estetikk og landskap:

2.6.1 Ny bebyggelse:

Ny bolig- og næringsbebyggelse skal ha høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen, og tilpasses terreng og bygde omgivelser.

2.6.2 Landskap:

Prinsippene i FVL-101 Formingsveileder dok 3182 997 skal legges til grunn ved utforming av tiltaket og ved istandsetting av berørt terreng.

Landskapsutforming og overvannshåndtering skal samordnes. Overvann skal søkes utnyttet som et positivt landskapselement.

Der arealer på underjordisk konstruksjon beplantes, skal arealene overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse som angitt under:

- Gress: vekstjordlag 0,15 m
- Busker: vekstjordlag 0,5 m
- Trær: vekstjordlag 0,8 m

2.6.3 Veianlegg, tekniske bygg og konstruksjoner:

Prinsippene i FVL-101 Formingsveileder dok 3182 997 skal legges til grunn ved utforming av tiltaket. Tunnelportal, bruer og teknisk bygg utformes slik det fremgår av vedlegg til planen (illustrasjonsplanhefte).

Tunnelportaler

Tunnelportaler gis en enkel, jevn og dempet utforming. Portalene skal integreres i tilliggende konstruksjoner på en helhetlig, arealeffektiv og harmonisk måte.

Luftetårn

Luftetårn gis en luftig og transparent karakter og plasseres slik det er vist i vedlegg (illustrasjonsplanhefte) til planen.

Bruer

Bruer gis en enkel, stram og dempet utforming som er tilpasset terreng og bygde omgivelser, med de unntak som følger av § 9.1.

Tekniske bygg

Tekniske bygg gis en dempet utforming, og der det er mulig legges inn i skrånende terreng og overfylles med masser. Bygningene skal ha minst én fasade. Fasaden skal gis en utførelse av høy kvalitet. Atkomst til tekniske rom skal sikres.

Uderganger

Uderganger integreres i konstruksjoner og terreng på en helhetlig og harmonisk måte. Utforming skal sikre naturlig lys inn i undergang.

§ 2.7 Landskapsplan (O-tegning):

Som grunnlag for istandsetting av anleggsområdene og opparbeidelse av terreng langs vegarealene skal det utarbeides Landskapsplan (O-tegning) iht. Statens vegvesens gjeldende standarder.

§ 2.8 Sykkelparkering:

Det skal etableres sykkelparkering i tilknytning til holdeplasser. Krav til minimum antall

parkeringsplasser for sykkel er angitt i §§ 5.1.2 og 5.1.13.

§ 2.9 Støyreduserende tiltak:

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, tabell 3, skal gjøres gjeldende for behandling av støy på utendørs oppholdsarealer. Der støy på utendørs oppholdsareal overskrider grenseverdien, skal lokale tiltak utredes. Der det blir teknisk vanskelig eller uforholdsmessig kostbart å tilfredsstille grenseverdiene, tillates avvik fra disse både for gul og rød støyzone. For boliger med støynivå høyere eller lik $L_{den} 55$ dB ved fasade, skal tiltak mht. innendørs støynivå utredes.

Dersom detaljerte støyberegninger viser at grenseverdiene kan tilfredsstilles uten støyskjerm vist i plankart, vil det ikke være krav om at disse skal oppføres.

§ 2.10 Krav til ny bebyggelse vedrørende støy:

Ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav i NS 8175 til innendørs nivåer for støy fra veg, og anbefalte grenseverdier for vibrasjoner i tabell B.1- Klasse C i NS 8176. Grenseverdiene i retningslinjen T-1442, tabell 3, gjøres gjeldende for utendørs oppholdsarealer.

§ 2.11 Energibrønner og andre brønner for vannforsyning:

For innmeldte vannforsyningsanlegg og energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbygging av veg, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak.

§ 2.12 Plan for Ytre miljø (YM-plan):

Tiltak beskrevet i plan for ytre miljø (YM-plan dok.nr. 31 98 114) skal legges til grunn for byggeplan, utbygging og drift av veianlegget. YM-planen skal foreligge før oppstart av anleggsarbeidet og oppdateres ved behov. Før igangsetting skal det utarbeides miljørisikovurdering som skal danne grunnlag for tiltak og overvåkning som del av utslippssøknaden. Utslippssøknad med miljørisikovurdering og miljøoppfølgingsprogram sendes Fylkesmannen for vurdering etter Forurensningsloven.

§2.12 b) Svartlistearter skal ikke spres som følge av veianlegget.

§ 2.13 Plan for anleggsfasen:

Det skal utarbeides plan for anleggsfasen. Planen forelegges Bærum kommune. Planen skal redegjøre for (jf. § 9.2):

- Utbyggingsfaser/etapper og gjennomføring.
- Midlertidig omlegging av teknisk infrastruktur, inklusiv busstraseer og gang-/sykkelveier
- Massedeposering
- Luftoverført støy i anleggsfasen
- Støv i anleggsfasen
- Rystelser i anleggsfasen

- Utslipp til grunn og vann
- Anleggstrafikk
- Forhold til eksisterende bebyggelse og anlegg
- Forhold til bevaringsverdig vegetasjon

§ 2.14 Riving av bevaringsverdig bebyggelse:

Bebyggelse som er klassifisert som bevaringsverdig og som må rives av hensyn til gjennomføring av tiltaket, skal dokumenteres.

Som vedlegg til søknad om tillatelse til rivning skal det foreligge:

- Dokumentasjon av bygget med bilder, beskrivelse og ev. skisser
- Kulturvernaglig vurdering om flytting av bebyggelsen eller videresalg av større bygningsdeler som kan gjenbrukes er hensiktsmessig.

Dokumentasjonen og vurderingene skal forelegges lokal kulturvernmyndighet før tillatelse til rivning gis. Dette gjelder følgende eiendommer og bygninger:

Tabell 1 Bebyggelse med vernestatus som må rives.

Gårds- /bruksnummer	Adresse	Vernestatus
Lysaker – Stabekk		
40/11	Solliveien 55	SEFRAK
40/63	Solliveien 48	SEFRAK
Stabekk-Strand		
41/178	Oksenøyveien 22, hangar	SEFRAK
Strand-Høvik		
14/130	Kveldsrosvingen 4	Vernet etter PBL
14/131	Kveldsrosvingen 1	SEFRAK
14/103	Holtet 14	SEFRAK
14/87	Drammensveien 410	SEFRAK
14/163	Kveldsro terrasse 12	SEFRAK
14/143	Markalléen 98	SEFRAK
14/289	Markalléen 86	Kommunalt listeført
Ramstadsletta		
10/68	Henry Lehres vei 5	SEFRAK
10/78	Henry Lehres vei 23	SEFRAK
10/77	Henry Lehres vei 33	Kommunalt listeført
10/93	Henry Lehres vei 37	Kommunalt listeført
10/100	Henry Lehres vei 50	Kommunalt listeført
10/82	Solvikveien 7	Kommunalt listeført
11/11	Kirkeveien 1	SEFRAK

§ 2.15 Planoptimalisering Strand – Høvik

Planen skal optimaliseres på strekningen Strand – Høvik for å få til bedre stedstilpasning av løsningene knyttet til lokalveg/bussveg/sykkelveg som kan bygge ned barrieredringer, sikre bedre vilkår for fotgjengere og utnytte potensiale for byutvikling, samtidig som buss og sykkel sikres god fremkommelighet gjennom området.

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

§ 3 Nivå 2 (på terreng) reguleres til følgende formål:

§ 3.1 BFS og BFS1-8 – Frittliggende boligbebyggelse:

For feltene skal grad av utnytting ikke overskride BYA=20%. Det skal avsettes plass for garasje og biloppstillingsplass i henhold til den til enhver tid gjeldende kommunale norm. Bebyggelse som inngår i planen og som er markert med omriss på plankartet, tillates gjenoppført innenfor omrisset. Dette gjelder selv om bygningens plassering er nærmere enn angitt byggegrense mot veg og utnytting overskrider BYA=20%.

BFS4: Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den tilpasses omgivelsene og tilliggende bebyggelse i felt BFS3. Tomtedeling tillates ikke.

BFS6: Det tillates for hver eiendom oppført garasje på inntil 36m² BYA i 1 etasje.

BFS7: Gesimshøyde og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 7 meter og 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng langs fasadene. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

BFS8: Ny bebyggelse skal ha mønehøyde som ikke overstiger 7 meter. Bebyggelse skal ha saltak. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av kommunen.

Plassering av byggegrenser for enkelte felt:

BFS1 (Sandviksveien/Høvik vest) har byggegrense 15,0 meter fra midt STK- Kjøreveg, Sandviksveien

BFS2 (Høvik øst) har byggegrense 12,5 meter fra midt SHS- Hovednett for sykkel

BFS3 (Strand) har byggegrense 12,5 meter fra midt SKV- Kjøreveg, atkomstveg fra Drammensveien

BFS4 (Strand) har byggegrense 12,5 meter fra midt SGS – Gang- og sykkelveg

BFS5 (Markalleen) har byggegrense 15,0 meter fra midt STK- Kjøreveg for kollektivtransport

BFS6 (Strand) har byggegrense 20,0 meter fra midt STK- Kjøreveg for kollektivtransport

BFS88 (Lysaker) har byggegrense 10,0 meter fra midt SGS – Gang- og sykkelveg, Vollsveien

§ 3.2 B – Boligbebyggelse (Høvik):

Innenfor området kan det gjennomføres permanente terrengendringer i henhold til

høyder fastsatt i Landskapsplan (O-tegning) (jf. § 2.6). Før det gis tillatelse til tiltak innenfor områdene, skal det foreligge vedtatt detaljregulering.

B har byggegrense 15,0 meter fra midt STK- Kjøreveg for kollektivtransport.

§ 3.3 B3 – Boligbebyggelse (Fornebu):

Utvidelse av område B3 i reguleringsplan planID 2012002. For området skal tilsvarende bestemmelser gjelde. Byggegrense mot vest skal være 8,0 meter fra formåls grensen.

§ 3.4b) BIA Idrettsanlegg (Tjernsmyr):

Innenfor området skal det innpasses en ballbane 30 x 50 meter inkl. sikkerhets sone.

§ 3.5 BKB1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (Kveldsrosvingen/Strand):

Området kan benyttes til bolig kombinert med næringsbebyggelse og tjenesteyting. Før det gis tillatelse til tiltak innenfor områdene, skal det foreligge vedtatt detaljregulering. Innenfor områdene kan det gjennomføres permanente terrengendringer i henhold til høyder fastsatt i Landskapsplan (O-tegning) (jf. § 2.7). BKB1 har byggegrense 15,0 meter fra midt kjørebane SKV – Kjøreveg, E18 rampe nord.

§ 3.6 BKB2 Kontor/industri (Philip Pedersens vei 7)

Innenfor feltet kan det etableres kjøreatkomst til parkeringsanlegg.

§ 3.7 BN1-5 Næringsbebyggelse:

Områdene kan benyttes til næringsbebyggelse og tjenesteyting. Før det gis tillatelse til tiltak innenfor områdene, skal det foreligge vedtatt detaljregulering.

BN1 omfatter gnrg./bnr. 10/10 og 10/11, Sandviksveien 73-75

BN2 omfatter gnrg./bnr. 11/11 og 11/1381, Kirkeveien 1 og Ramstadsletta 5: Atkomst til lufttårn i tilgrensende formål STB- Teknisk bygg, skal sikres gjennom området. Byggegrense er plassert i formåls grensen 15,0 meter fra midt STK- Kjøreveg for kollektivtransport og 12,5 meter fra midt SVK-Kjøreveg, Kirkeveien.

BN3 omfatter gnrg./bnr. 14/421 og 14/517, Eilif Dues vei og Riiser Larsens vei..

BN4 omfatter gnrg./bnr. 41/374 m.fl. Oksenøyveien..

BN5 omfatter gnrg./bnr. 40/11, 40/106 og 40/388, Emanuels vei.

§ 3.8 BE – Energianlegg (Gjønnnes)

Omfatter areal for trafoboks/frittstående nettstasjon.

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

§ 4 Nivå 1 (under grunnen) reguleres til følgende formål:

§ 4.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2):

4.1.1 SV_T- Veg i tunnel:

Bergtunneler for E18 med tilstøtende forbindelser som dekker areal til kjøreveg, havarilommer, rom for tekniske anlegg og rømningsveger. Vegarealet har et regulert volum med bredde 11 meter utenfor prosjektert vegskulder i horisontalplanet og 10 meter over tunneltak og under vegbanen.

Bergtunnel for Tjernsmyrtunnelen med tilstøtende forbindelser som dekker areal til kjøreveg, havarilommer, rom for tekniske anlegg og rømningsveger. Vegarealet har et regulert volum med bredde minimum 10 meter utenfor prosjektert vegskulder i horisontalplanet og 10 meter over tunneltak og under vegbanen.

Betongtunneler har et regulert volum med bredde inntil 8 meter utenfor prosjektert konstruksjon i horisontalplanet, inntil 8 meter over tunneltak og 10 meter under prosjektert konstruksjon.

4.1.2 SKF-T – Kombinert - vegtunnel over kryssende jernbanetunnel:

a) Bergtunneler for E18 med tilstøtende forbindelser som dekker areal til kjøreveg, havarilommer, rom for tekniske anlegg og rømningsveger. Vegarealet har et regulert volum med bredde 11 meter utenfor prosjektert vegskulder i horisontalplanet og 10 meter over tunneltak og under tunnelvegbanen.

b) Tunnelvolum samt sikringssone for jernbanetunnel, nisjer og bergrom. Sikringssonen har en utbredelse på 12 meter i alle retninger fra tunnelveggen. Inngrep i sikringssonen eller overflatearbeider som kan medføre skader på sikringssonen krever tillatelse fra Bane NOR.

4.1.3 SVT-T - Annen veggrunn – teknisk:

Anlegg for rensing av overvann fra veganlegg.

4.1.4 SGS-T – Gang- og sykkelveg i kulvert

Omfatter gang- og sykkelveger i kulvert

§ 5 Nivå 2 (på terreng) reguleres til følgende formål:

§ 5.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2):

5.1.1 SPI- Pendler- og innfartsparkering:

Område for innfartsparkeringsanlegg ved Høvik stasjon.

5.1.2 ST- Torg:

Omfatter areal for torg i tilknytning til Høvik stasjon. Torget skal være åpent for allmennheten og skal tilrettelegges som en god møteplass. Torget skal utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk og opparbeides med robuste materialer av høy teknisk og estetisk kvalitet. God tilrettelegging for fotgjengere og syklister skal vektlegges i utformingen.

Det skal sikres parkeringsplass til minimum 20 sykler på torget.

5.1.3 SKV- Kjøreveg:

Omfatter areal for kjøreveg med kryss og rundkjøringer.

5.1.4 SKV 1, 2 og 3- Felles kjøreveg:

Omfatter arealer for kjøreveg som er felles for følgende eiendommer:

SKV 1 – Holtet 18 og 20, gnr/bnr 14/954 og 955

SKV 3 - Omfatter arealer for kjøreveg som er felles for følgende eiendommer:

Fornebuveien 1 - gnr/bnr. 40/151, Fornebuveien 3 - gnr/bnr. 40/153,

Fornebuveien 5 – gnr/bnr. 40/154, Fornebuveien 7 – gnr/bnr. 40/155 og 40/156

og Fornebuveien 11 – gnr/bnr. 41/133

5.1.5 STK- Kjøreveg for nærmere angitt kollektivtransport:

Omfatter kjøreareal for buss inklusive lommer ved holdeplasser.

5.1.6 SVT- Annen veggrunn – teknisk:

Omfatter annen veggrunn som under bruer og annet, refuger, infiltrasjonsmagasin, rense- og fordrøyningsmagasin, midtdelere, o.a.

5.1.7 SVG- Annen veggrunn – grøntareal:

Omfatter annen veggrunn med tilsådde og/eller tilplantede arealer. Innenfor arealene kan det etableres lommer for drift av veganlegget, samt konstruksjoner som støttemurer, støyskjermer, anlegg for håndtering av overvann, leskur, sykkelparkering og steinsatte flater. SVG1 omfatter areal hvor det tillates parkering.

5.1.8 STB- Teknisk bygg:

Omfatter areal for tekniske driftsbygg og ventilasjonstårn med atkomst.

5.1.9 SGS- Gang- og sykkelveg:

Omfatter gang- og sykkelveger.

5.1.10 SHS- Hovednett for sykkel:

Omfatter hovedsykkelveg.

5.1.11 SS - Sykkelveg/ -felt:

Omfatter veggrunn for sykkelvei/-felt.

5.1.12 SF- Fortau:

Omfatter veggrunn for fortau langs kjøreveg og sykkelveg.

5.1.13 SKH_1-5 - Holdeplasser:

Omfatter areal ved busslommer der det skal oppføres leskur eller annet takoverbygg. Det skal sikres parkeringsplass til minimum følgende antall sykler på holdeplassene: SKH_1 (Ramstadsletta) – 22

SKH_2 (Høvik) – 13

SKH_3 (Strand) – 9

SKH_4 (Oksenøyveien) – Omfatter areal ved busslomme der det skal oppføres leskur eller annet takoverbygg. Det skal sikres minimum 42 parkeringsplasser for sykkel der minimum 60% skal være overdekket.

SKH_5 (Gjønnnes) - 13

5.1.14 SAA- Kombinert formål -- Hovednett for sykkel kombinert med Kontor (Lysakerlokket):

Omfatter areal for hovedsykkelveg og sykkelparkering på nivå 2 som er overbygget med kontorformål.

§ 6 Nivå 3 (over terreng) reguleres til følgende formål:

§ 6.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2):

6.1.1 SKV_B- Kjøreveg på bru:

Omfatter veg med enveis- og toveis kjørebane på bru.

6.1.2 STK_B- Kjøreveg for nærmere angitt kollektivtrafikk på bru:

Omfatter veg med en- og toveis kjørebane for buss på bru.

6.1.3 SGS_B- Gang- og sykkelveg på bru:

Omfatter gang- og sykkelveger på bru.

6.1.4 SHS_B- Hovednett for sykkel på bru:

Omfatter hovedsykkelveg på bru.

6.1.5 SS_B- Sykkelveg på bru:

Omfatter vegggrunn for sykkelfelt og egne sykkelveger på bru.

6.1.6 SF_B- fortau på bru:

Omfatter vegggrunn for fortau på bru.

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 3)

§ 7 Grønnstruktur (jf. Plan og bygningslovens § 12-5 nr. 3):

§ 7.1 G1-3 Grønnstruktur (Ramstadsletta og Strand):

Omfatter grønne buffersoner som skal opparbeides i henhold til Landskapsplan (jf. § 2.7). I område G3 kan VA-trasé innpasses. Inngrep som følge av traseen skal istandsettes og tilplantes med vegetasjon som er naturlig for området.

§ 7.2 GF1 Friområde (Riiser-Larsens vei):

Det skal utarbeides detaljert landskapsplan for området. Denne skal godkjennes av Bærum kommune. Området skal planlegges med høy kvalitet i utforming, belysning, møblering og beplantning.

Området skal være allment tilgjengelig. Det er ikke tillatt å sette opp bygninger eller andre installasjoner dersom disse er i konflikt med områdets grønne karakter. I området kan det settes opp benker, informasjonstavler og lignende som fremmer bruken av området som friluftsområde. Det er tillatt med normal skjøtsel av vegetasjon i området for å bedre sikt-, lys- og solforholdene. Dette skal gjøres på en slik måte at forholdet mellom bevokste og åpne arealer opprettholdes.

Tiltak som reduserer støy på friområdet skal vurderes.

§ 7.3 GF2 Friområde (Fornebu):

Omfatter friområde som skal opparbeides i henhold til Landskapsplan (jf. § 2.7).

§ 7.4 GF3 Friområde – overvannsløp (Fornebu):

Omfatter friområdet som skal opparbeides som åpent overvannsløp fra anlegget for rensing av overvann (jf. § 4.1.3) fram til Oksenøyveien i henhold til Landskapsplan (jf. § 2.7).

§ 7.5 GP- Park – felles:

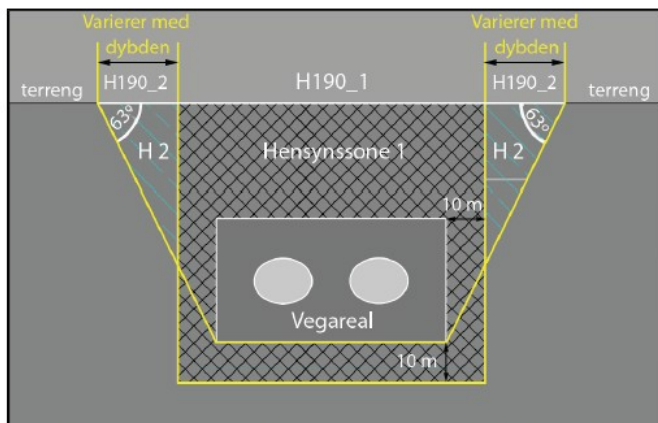
Omfatter park som skal opparbeides i henhold til Landskapsplan (jf. § 2.7). Feltet skal være tilgjengelig for allmennheten.

§7.6 GN Naturområde (Tjernsmyr)

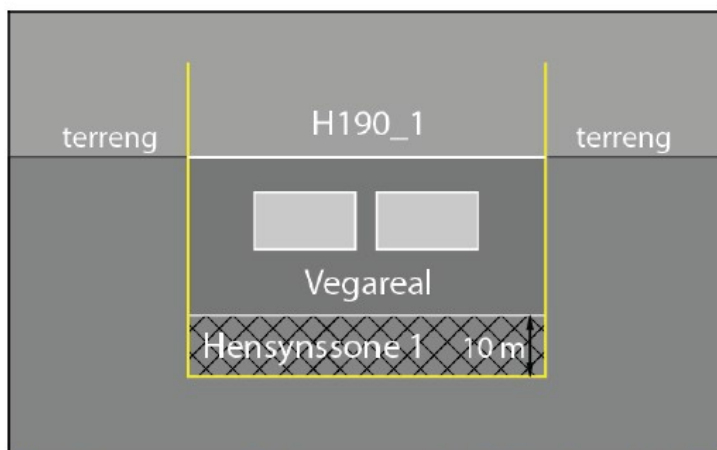
Omfatter naturområde mellom vegskråning til Prof. Kohts vei og naturtypelokaliteten Tjernsmyr/Lysakertjern. All reetablert vegetasjon etter anleggsperioden for utbygging av E18 Lysaker-Ramstadsletta skal bevares for å verne et viktig våtmarksområde med vegetasjon, fugleliv og annet dyreliv. Nye plantearter må ikke innføres.

HENSYNSSONER (PBL. § 11-8)

§ 8 Hensynssoner (jf. Plan- og bygningslovens §§ 11-8/12-6):



Figur 1 Hensynssoner for tunneler i berg. Både H190_1 og H190_2 vises på plankart for nivå 2.



Figur 2 Hensynssoner for betongtunneler. H190_1 vises på plankart for nivå 2.

§ 8.1 H190_1 Andre sikringssoner (restriksjonssone for tiltak på og under terreng): Omfatter sikringssone for vegtunnel med kjørebane, havarilommer, rømningsveger, nisjer og bergrom for teknisk utstyr. Hensynssone H190_1 har en utstrekning på 10 meter under og på hver side av regulert volum for veg, samt opp til og på terreng. Hensynssone H190_1 for betongtunneler og andre konstruksjoner under terreng er sammenfallende med regulert vegareal i horisontalplanet og har en utstrekning på 10 meter under regulert volum for veg. Hensynssone H190_1 gjelder også for jernbanetunnel inkl. sikringssone der denne krysser under vegtunnel. Jernbanetunnelens sikringssone er 12 meter i alle retninger fra tunnelvegg.

Tiltak som kan forringe tunnelenes/ konstruksjonenes stabilitet, skade tunnelene eller tunnelinnredningene (for eksempel sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, sjakt- og tunneldriving, injeksjon, større utgravninger, fundamentering eller påføring av tilleggslast) kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen.

Alle tiltak innenfor sikringssonen som omfattes av Plan- og bygningsloven § 20-1 og oppgaveplikten ved brønnboring skal varsles til og godkjennes av Statens vegvesen, og Bane NOR der det er relevant.

Eventuell boring av hull skal dokumenteres med koordinatfesting av hullets plassering og avviksmåling av hullbanen under boring. Statens vegvesen og Bane NOR kan også sette andre krav til tiltaket.

§ 8.2 H190_2 Andre sikringssoner (sikringszone for tiltak på og under terreng):

Omfatter sikringszone for vegtunnel utenfor H190_1.

Tiltak som kan forringe tunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen (for eksempel boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting eller injeksjon) kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen, med mindre tiltaket har en utstrekning i dypet som ikke berører H190_1. Alle tiltak innenfor sikringssonen som omfattes av Plan- og bygningsloven § 20-1 og oppgaveplikten ved brønnboring skal varsles til Statens vegvesen.

Boring av hull skal uansett overdekning dokumenteres med koordinatfesting av hullets plassering og avviksmåling av hullbanen under boring. Statens vegvesen kan også sette andre krav til tiltaket.

§ 8.3 H410 Krav vedrørende infrastruktur:

Omfatter vegskråning langs Prof. Kohts vei. For alle tiltak innenfor hensynssonen (inngrep i terreng, støttemurer og andre byggetiltak) skal det dokumenteres at stabilitet for Prof. Kohts vei er sikret. Slike tiltak kan ikke gjennomføres uten godkjennelse fra Statens vegvesen.

§ 8.4 H570_1-5 Bevaring av bygninger og anlegg

Omfatter eiendommer der bebyggelsen som er markert i plankartet skal bevares med nåværende plassering og utforming. Tiltak som er søknadspliktige skal oversendes lokal kulturvernmyndighet til uttalelse. Ved istandsetting skal husenes volum, takform, fasader, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes, eller tilbakeføres. Originale bygningsdeler skal, så langt som mulig, beholdes.

§ 8.5 H910 Gjennomføringssoner

Gjeldende plan skal fortsatt gjelde.

BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL. § 12-7)

§ 9 Bestemmelsesområder (Plan- og bygningslovens § 12-7)

§ 9.1 Krav om byggesøknad

For følgende tiltak som er angitt i plankartet er det krav om byggesøknad:

#1 Luftetårn ved Ramstadsletta.

#2 Bussanlegg på bru og rampe med tilhørende støttemurer og lokalvegbru over E18 ved Høvik senterområde.

#3 Bru for buss, syklist og fotgjengere vest for Fornebukrysset. Bru skal utformes med høy estetisk kvalitet, og fremstå med en egen identitet.

#4 Tunnelportaler for busstunnel med sidearealer ved Professor Kohts vei og Vollsveien

§ 9.2 Midlertidige rigg- og anleggsområder #5-7:

Anleggsarbeidene gjennomføres slik de er beskrevet i Plan for anleggsfasen (jf. § 2.13). Disse bestemmelsene faller bort når tiltaket er gjennomført og tatt i bruk. Arealer merket #5 er alle rigg- og anleggsområder unntatt område o_GF1 som er merket #6 (Friområde Riiser Larsens vei).

#6 skal istandsettes i henhold til Landskapsplan (O-tegning) (jf. § 2.7) og omfattes ikke av krav til opparbeidelse i § 7.2.

#7 Omfatter anleggsområde mellom vegskråning til Prof. Kohts vei og naturtypelokaliteten Tjernsmyr/Lysakertjern. Opparbeidelse og istandsetting utføres med masser og stedegen vegetasjon som ikke bidrar til spredning av fremmede arter. Anleggsområdet skal være inngjerdet langs grense til naturtypelokaliteten i anleggsperioden.

#8 omfatter garasje i Gjøannesveien 37 - gnr/bnr. 18/169. Ved riving av garasjen i anleggsperioden for E18 Lysaker-Ramstadsletta, tillates garasjen gjenoppført innenfor bestemmelsesområdet når E18-tiltaket er gjennomført og tatt i bruk.

9.2.1 På områder som på plankartet er markert som rigg- og anleggsområde tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av E18 Lysaker – Ramstadsletta. Rigg og anleggsområder kan benyttes inntil tiltaket er gjennomført og tatt i bruk.

9.2.2 Krav til byggesøknad for midlertidige tiltak:

Innenfor arealer som er regulert til midlertidige rigg- og anleggsområder er tiltak som brakkerigger, verkstedtelt, sikringsgjerder, støyskjermer og andre anleggstekniske installasjoner og utstyr unntatt fra søknadsplikt etter Plan- og bygningslovens kap. 20, jfr. § 4-3 i forskrift om byggesak (SAK), 2010 -03-26-488.

9.2.3 Rigg- og anleggsområdene skal sikres slik at uvedkommende ikke kan komme inn. Sikringsgjerder skal plasseres langs yttergrensen av anleggsområdene.

9.2.4 Det er tillatt å gjøre terrengendringer for å tilpasse terrenget til støyskjerm og mur/vegger rundt trapper, ramper og kulvert innenfor arealet som er avsatt til midlertidig anleggsområde. Dersom ikke annet fremgår av denne plan skal områdene

senest ett år etter at anleggsarbeidene er avsluttet og tiltaket er satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsatt i henhold til Landskapsplan (Otegning) (jfr. § 2.7).

9.2.5 Midlertidig omlegging av teknisk infrastruktur.

Veger/turveger/gang- og sykkelveger/kollektivtraseer som berøres av tiltaket skal sikres mot konflikt med anleggstrafikk.

Gang- og sykkelveger, veger mv. som midlertidig må legges om skal kun benyttes til det formål som er angitt. Unntak fra dette gjelder løsning i etappe 1 ved Strand der hovedtrasé for sykkel kan anvendes som adkomst til boliger og vegteknisk anlegg inntil Høviktunnelen er tatt i bruk.

Gang- og sykkelveger, veger mv. som midlertidig må legges om skal holdes åpne gjennom hele anleggsperioden med tilfredsstillende standard.

Omkringliggende virksomheter skal sikres atkomst. Kollektivtrafikk skal sikres fremkommelighet i anleggsfasen.

Midlertidige omlegging av veger /gang- og sykkelveger skal tilbakeføres/ istandsettes umiddelbart etter at det tiltaket som krevde omleggingen er gjennomført eller avsluttet.

9.2.6 Massehåndteringsplan

Det skal utarbeides en detaljert og helhetlig massehåndteringsplan for anleggsprosjektet. Planen skal sikre forsvarlig håndtering av eventuelle forurensete masser.

9.2.7 Støy i anleggsfasen:

Det skal i forkant av anleggsdrift utarbeides støyprognoser. Ved overskridelse av grenseverdier i T-1442 tabell 4, 5 og 6, skal avbøtende tiltak vurderes. Alle berørte naboer skal varsles og holdes løpende orientert om støyforhold i anleggsfasen.

9.2.8 Støv i anleggsfasen:

Det skal gjennomføres tiltak som reduserer spredning av støv til omgivelsene fra anleggsområder. Slike tiltak skal innarbeides i YM-planen (jf. § 2.12).

9.2.9 Rystelser i anleggsfasen:

Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengningsarbeider.

9.2.10 Utslipp i anleggsperioden

Tiltakshaver skal utrede alle forhold knyttet til utslipp av drens- og anleggsvann fra anleggsperioden, herunder også driftsvann fra tunnelanleggene. Det skal gjennomføres miljørisikovurdering for de ulike utslipp til ulike resipienter. En samlet plan for dette skal fremlegges for forurensningsmyndigheten for å avklare behovet for søknad om tillatelse til utslipp.

9.2.11 Anleggstrafikk

Som en del av detaljprosjekteringen skal det utarbeides faseplaner og planer for massetransport og avviklingen av trafikk til/fra rigg- og anleggsområdene. Planen skal omfatte kjøreruter og midlertidige avbøtende tiltak, og skal forelegges kommunen og være godkjent av vegmyndigheten.

9.2.12 Forholdet til eksisterende bebyggelse og anlegg

Alle tiltak skal utføres slik at de ikke medfører skader på annen bebyggelse og/eller anlegg som følge av endringer i grunnvannstand, rystelser eller direkte inngrep. Det skal foreligge referansedata for tilstand, samt plan for avbøtende tiltak som sikrer utsatt vegetasjon, bebyggelse og anlegg mot skader, før tiltakene som kan medføre skadene kan igangsettes.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-11/555/0/36, Høvikkollen 20B, 1363 HØVIK



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	09.09.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	09.09.2024	Vær oppmerksom
Støysoner	09.09.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

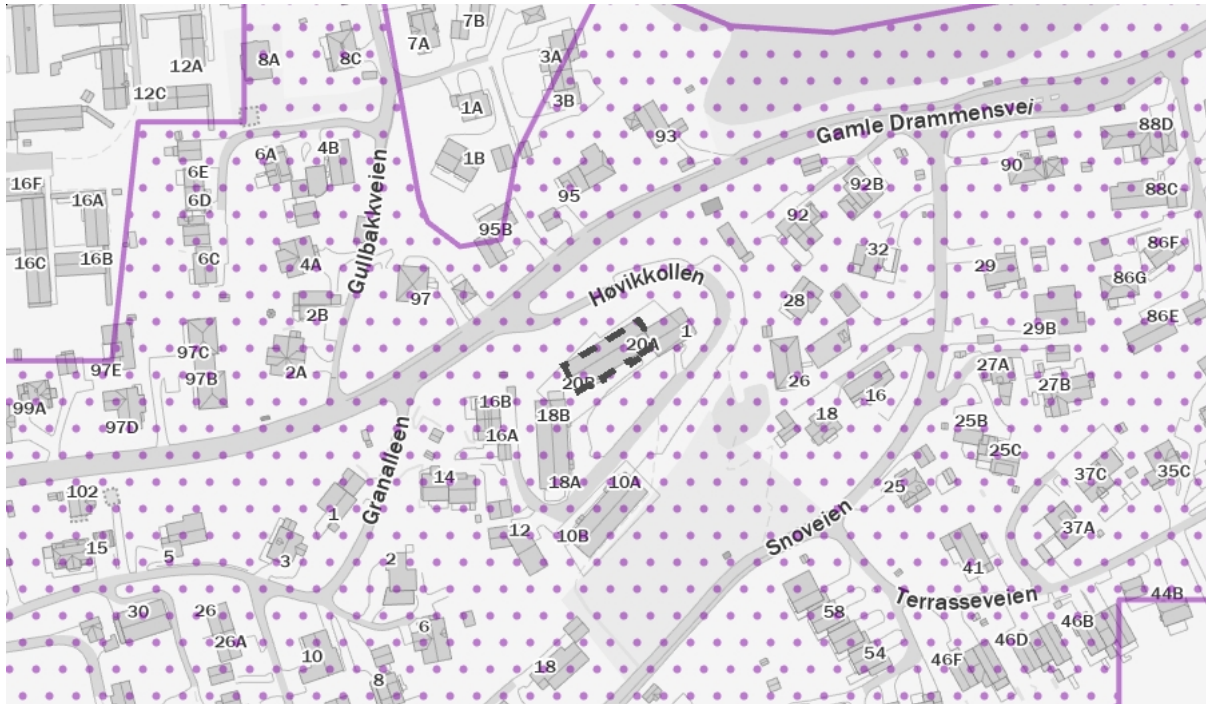
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	1.5 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	119.8 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	2.4 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	2.8 km
Flomfaresoner	09.09.2024	Ikke funnet	0.12 km
Forurenset grunn	09.09.2024	Ikke funnet	0.19 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	09.09.2024	Ikke funnet	0.4 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.09.2024	Ikke funnet	0.04 km
Skredfaresoner	09.09.2024	Ikke funnet	61.7 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0.83 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.

Kvikkleire

Sist sjekket:	09.09.2024			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
--	--	--	--	--

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnedområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnedområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

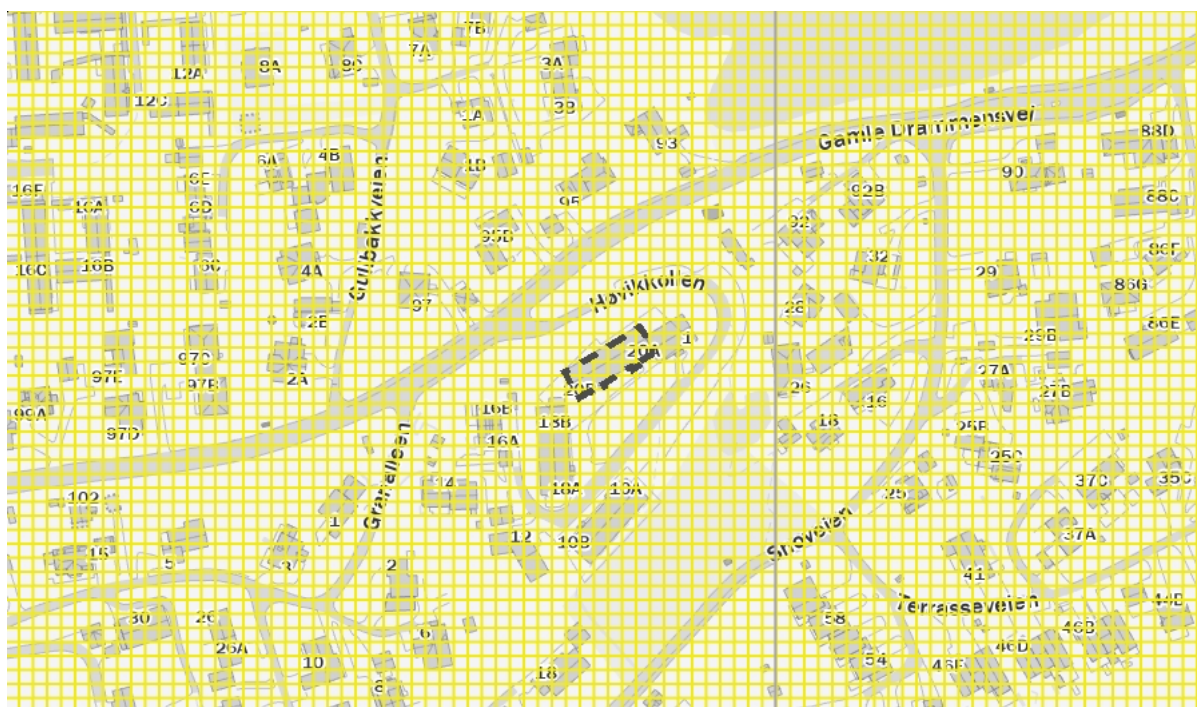
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

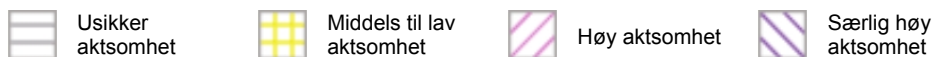
Radonutsatt område

Sist sjekket: 09.09.2024

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring



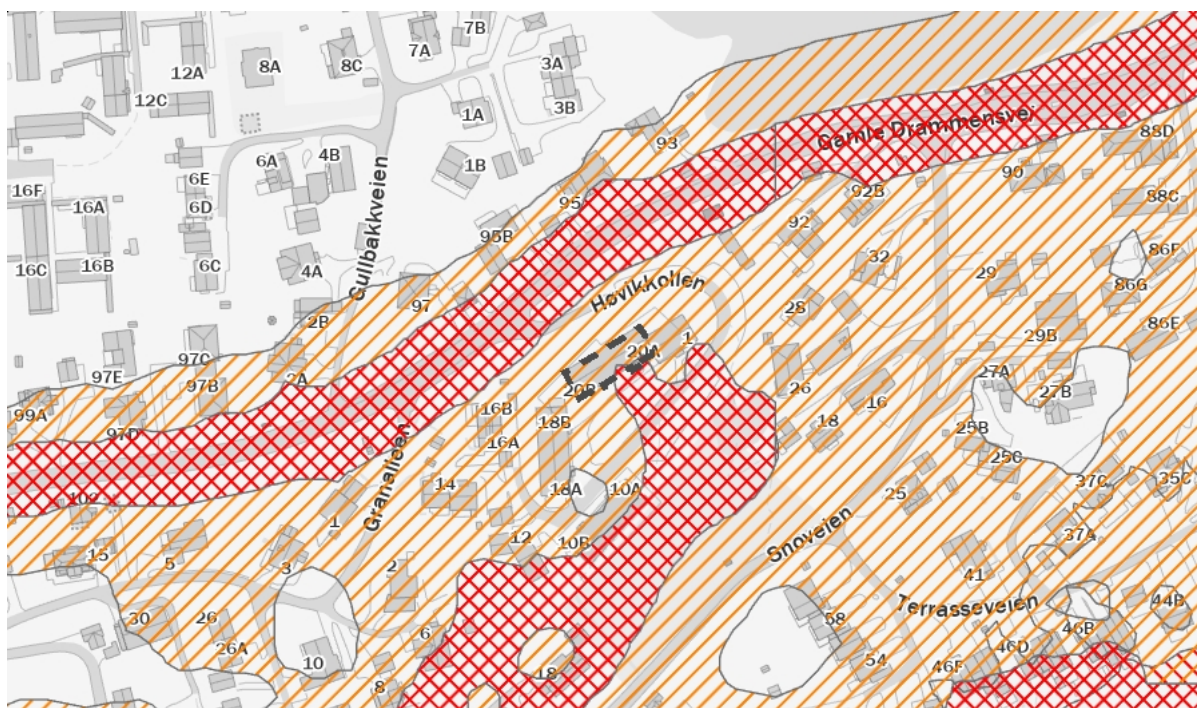
Beskrivelse

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) sine 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 forhøyde 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.

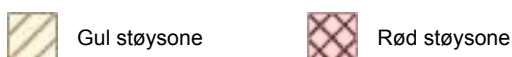
Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	09.09.2024		
Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonerkart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støyzone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 19.09.2024

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	555	Festenr.		Seksjonsnr.	36
Adresse	Høvikollen 20B, 1363 HØVIK								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendom	3201 11/555		
Utskriftsdato	19.09.2024	Antall datasett	6

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

1 Berørte datasett

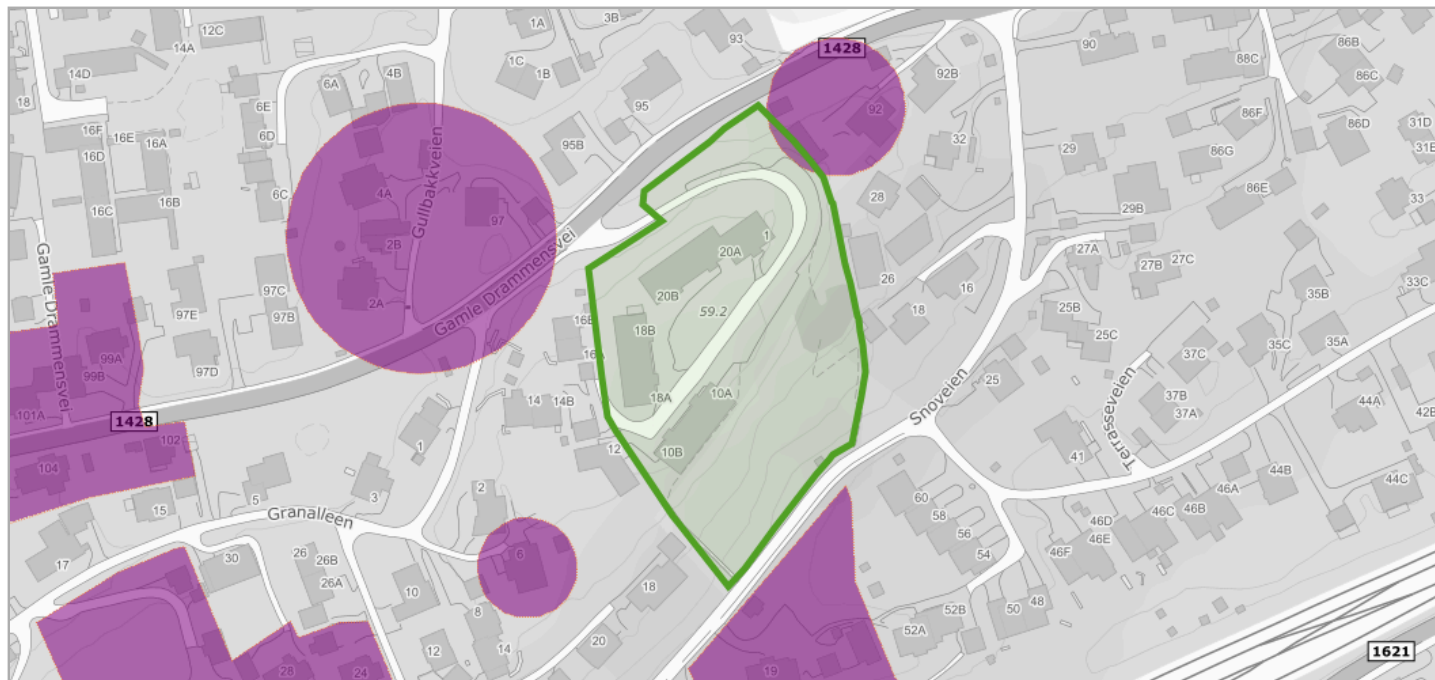
- 📍 Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	12.09.2024
-------	---------------	---------	------------



Om datasettet

Kulturmiljøer i Bærum kommune

Tegnforklaring

	KDP kulturminner - kulturmiljø
	Kulturmiljø grense

Kulturmiljø

Eiendom	Beskrivelse	Informasjon	Navn
INGERSHOLM	-	INGERSHOLM	INGERSHOLM



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 19.09.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	555	Festenr.		Seksjonsnr.	36
Adresse	Høvikkollen 20B, 1363 HØVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bærum kommune

VAledninger

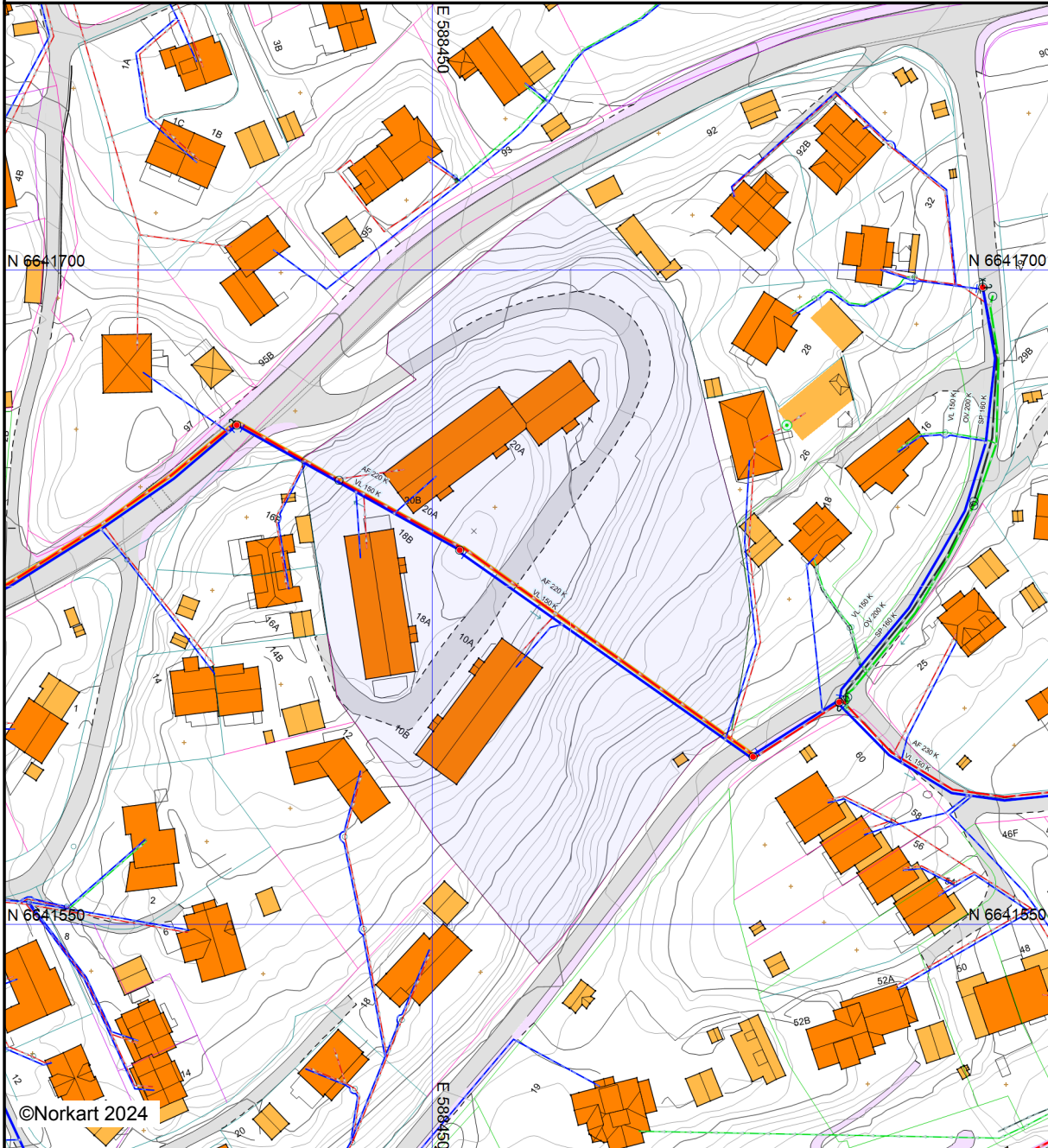
Eiendom: 11/555/0/36
Adresse: Høvikkollen 20B
Dato: 19.09.2024
Målestokk: 1:1500



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

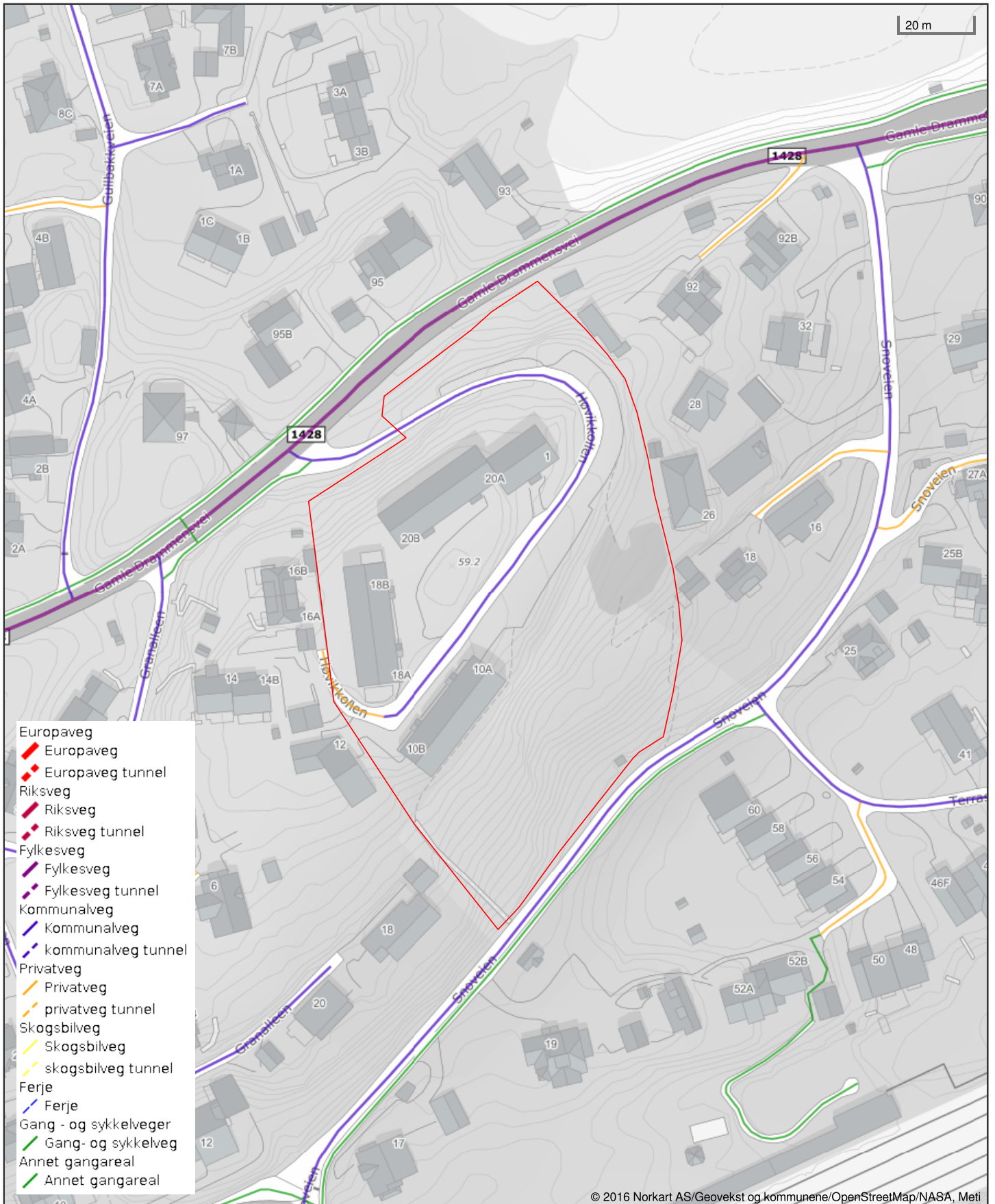
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Vegstatuskart for eiendom 3201 - 11/555//



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



Skatteetaten

Dato
22.09.2024

U.off. offl . § 13, sktflv § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 11 Bnr 555 Fnr 0 Snr 36

Eiendommens adresse:

Høvikollen 20B, 1363 HØVIK

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 1 247 487
Som sekundærbolig:	kr 4 740 450

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0520 (Marius Hyllmark Anderssen)
Vår referanse: 3590682/24980627
Bestilling: C3 2024-09-24 (2) 135

Dato
24.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
33274	100	30.12.1983	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	11	555	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. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling
i eierseksjonerBegjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingslovens § 6.

DAGFORFØRT

30. DES 83 33274

HERREDOSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 11	Bnr. 555	Fnr.	Kommune Bærum
2. Eier	Navn Høvikollen Borettslag			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> brukshetenes areal eller <input type="checkbox"/> brukshetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input checked="" type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	10/444	21	B	10/444
2	B	10/444	22	B	10/444
3	B	10/444	23	B	10/444
4	B	10/444	24	B	10/444
5	B	10/444	25	B	10/444
6	B	10/444	26	B	10/444
7	B	10/444	27	B	10/444
8	B	10/444	28	B	10/444
9	B	10/444	29	B	10/444
10	B	10/444	30	B	10/444
11	B	10/444	31	B	10/444
12	B	10/444	32	B	10/444
13	B	10/444	33	B	10/444
14	B	10/444	34	B	10/444
15	B	10/444	35	B	10/444
16	B	10/444	36	B	10/444
17	B	10/444	37	B	10/444
18	B	10/444	38	B	10/444
19	B	10/444	39	B	10/444
20	B	10/444	40	B	10/444

 Sum teller
skal stemme med nevner

 Sum teller
skal stemme med nevner

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
 (jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Sameiet forbeholder seg panterett for
 kr. 10.000.- med prioritet etter 90 %
 av lånetakst til enhver tid. Panteretten
 er uten opptrinnsrett.

Rekt Bjørn Bekkefjell
 BJØRN BEKKEFJELL
 22.12.83

Dato

22.12.83.

Hjemmelshaver(ene)s underskrift

HØVIKKOLLEN BORETTSLAG

Sted

Høvik.

*Torge Gullbransen (s) Alf Ovesland (s)
 Kari Fjwold (s)*

Dokumentet returneres til:

Navn

Advokat Bjørn Nærвик

Adresse

Prinsensgt. 21, Oslo l. 415314.

Telefon

Tinglysingsstempel

**Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner**

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 11	Bnr. 555	Fnr.	Kommune Bærum
2. Eier	Navn Høvikkollen Borettslag			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes areal eller <input type="checkbox"/> bruksenhetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input checked="" type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
4 1	B	10/444	21		
4 2	B	10/444	22		
4 3	B	6/444	23		
4 4	B	6/444	24		
4 5	B	6/444	24		
4 6	B	6/444	26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		

 Sum teller
 skal stemme med nevner

444/444

 Sum teller
 skal stemme med nevner

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Sameiet forbeholder seg panterrett for kr. 10.000.- med prioritet etter 90 % av lånetakst til enhver tid. Panteretten er uten optrinnsrett.

Rekt. Bjørn Nærвик
Bjørn Nærвик

 Dato
22.12.83.

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

HØVIKKROLLEN BORETTSLAG

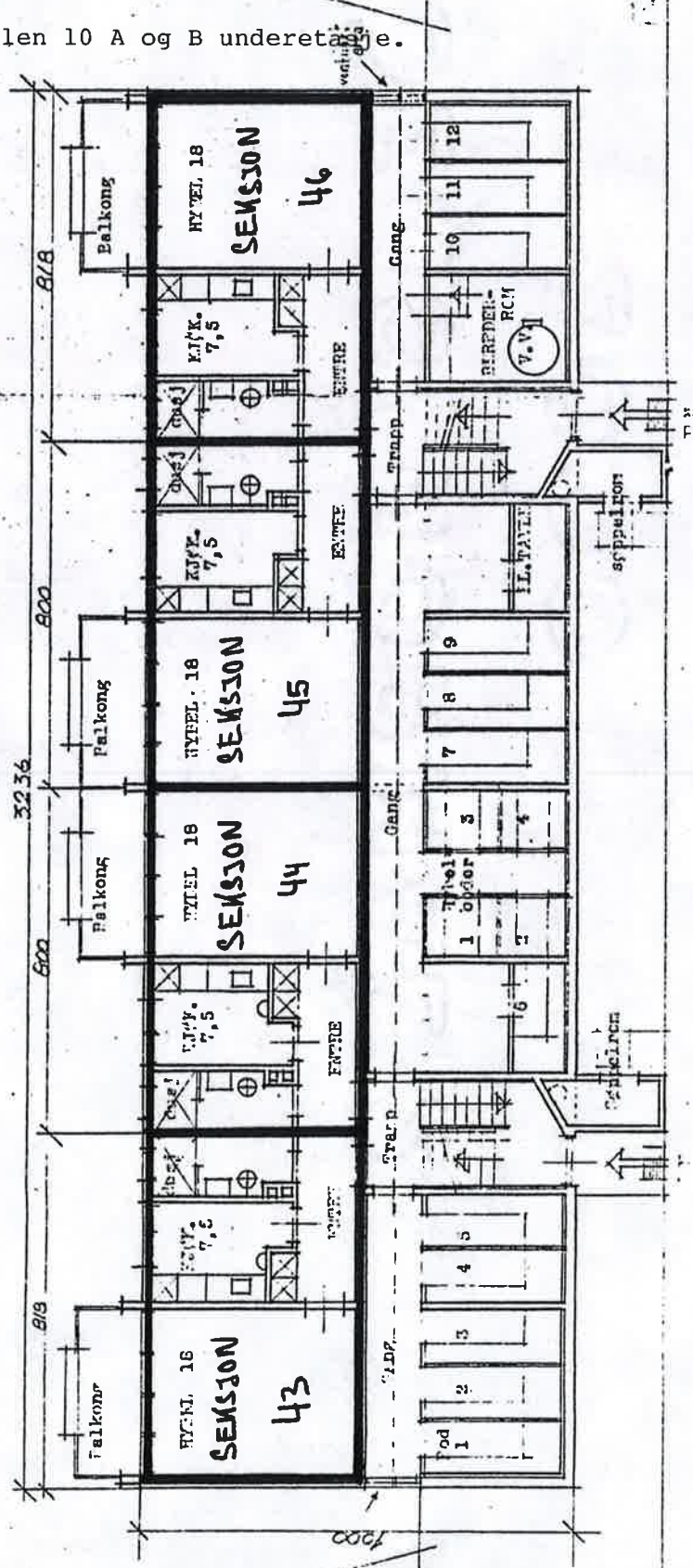
 Sted
Høvik.

Torgeir Gulbrandsen (s) *Alf Omsland (s)*
Kari Fjøløe (s)

Dokumentet returneres til:

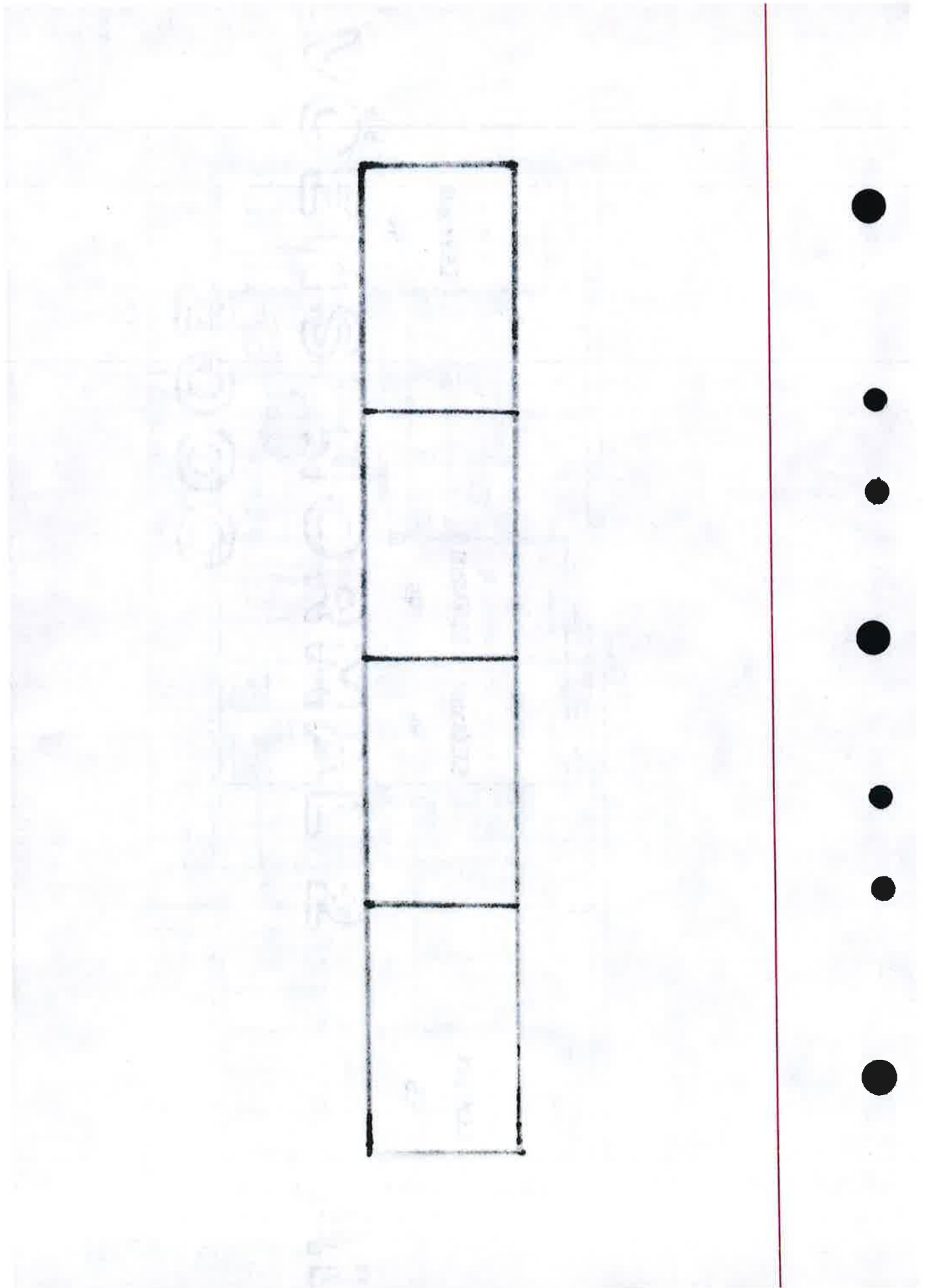
Navn	Adresse	Telefon
Advokat Bjørn Nærвик	Prinsensgt. 21, Oslo l. 415314.	

Gnr. 11, bnr. 555 i Bærum.
Høvikkollen 10 A og B underetasje.



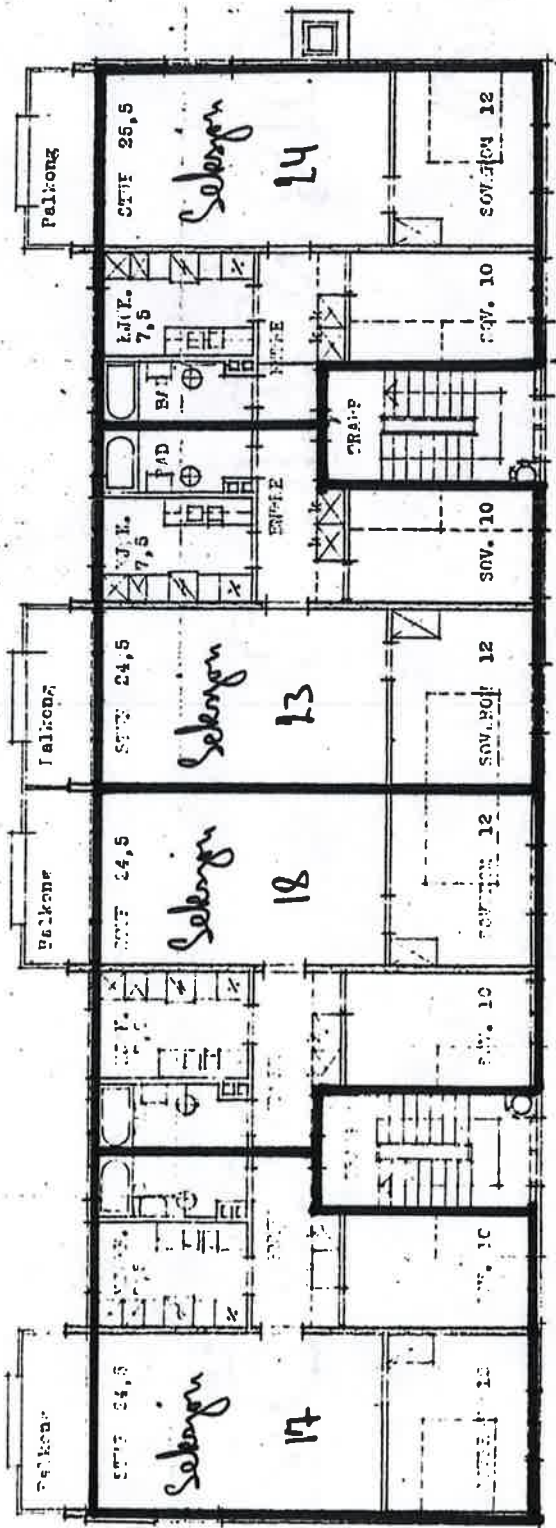
27. JUN 95

H



Gnr. 11 bnr. 555
Høvikkollen 18 A og B 3. etasje.

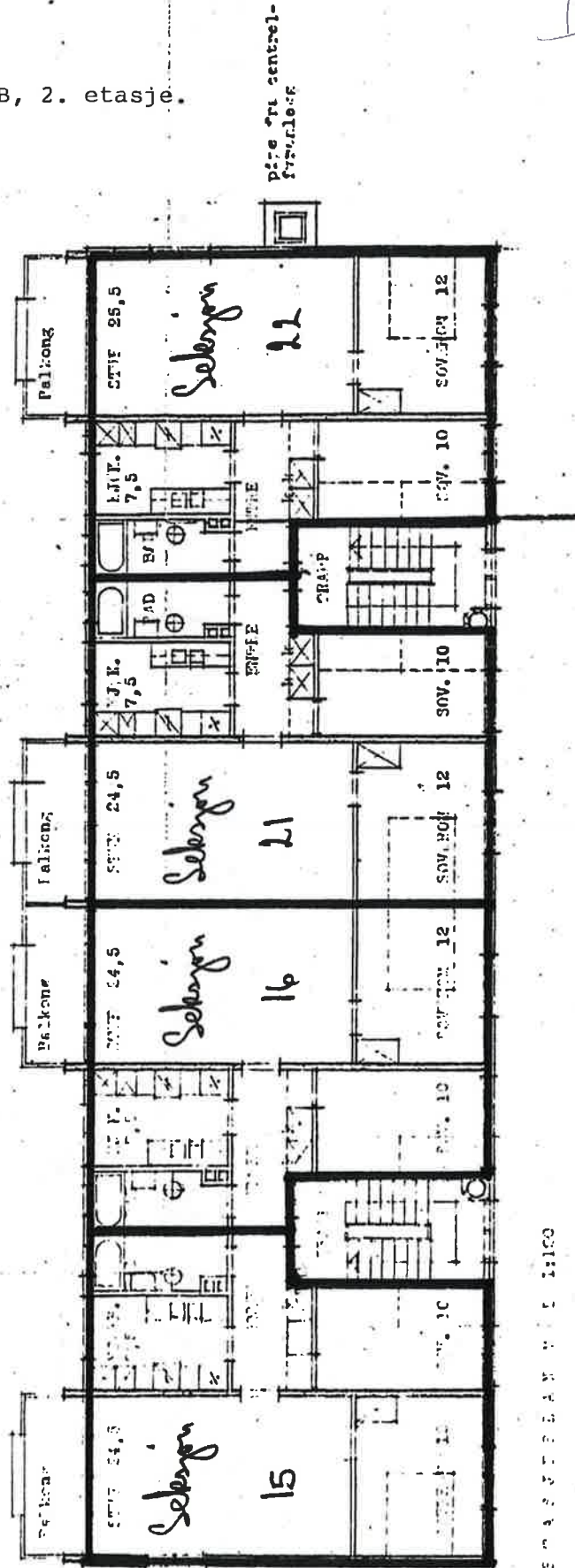
pluss tre sentrel-
trappeløkk



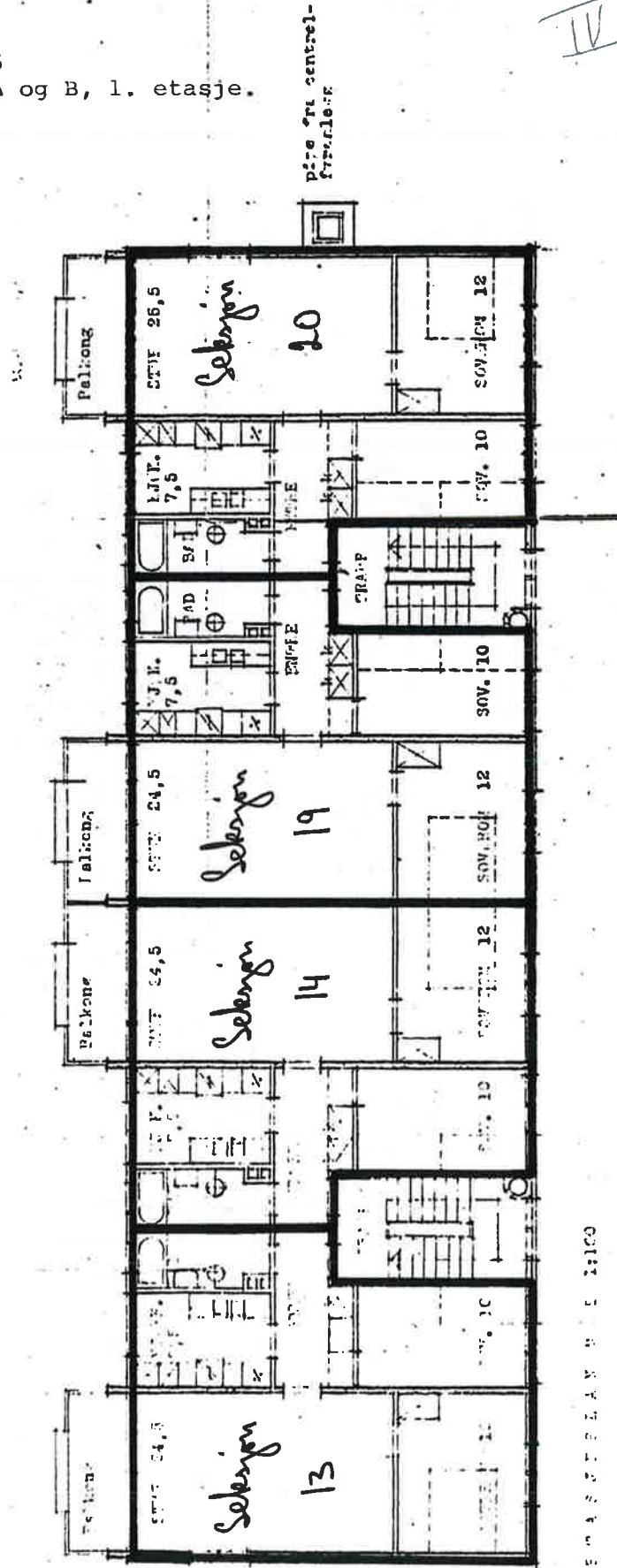
EGEN TILBUD AV VILJE 1:100



Gnr. 11, bnr. 555
Høvikkollen 18 A og B, 2. etasje.



Gnr. 11 bnr. 555
Høvikkollen 18 A og B, 1. etasje.

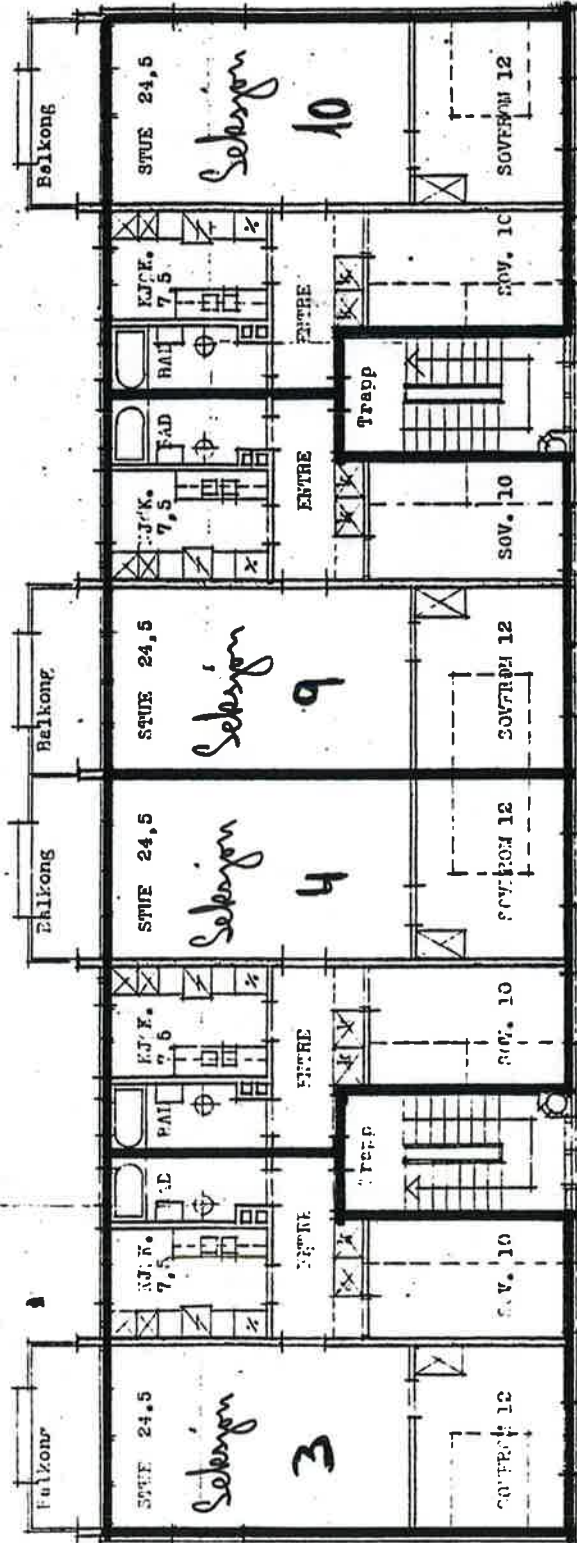


Gnr. 11 bnr. 555
Høvikollen 10 A og B, 3. etasje.



ETASJEPPLAN N/L 1:100

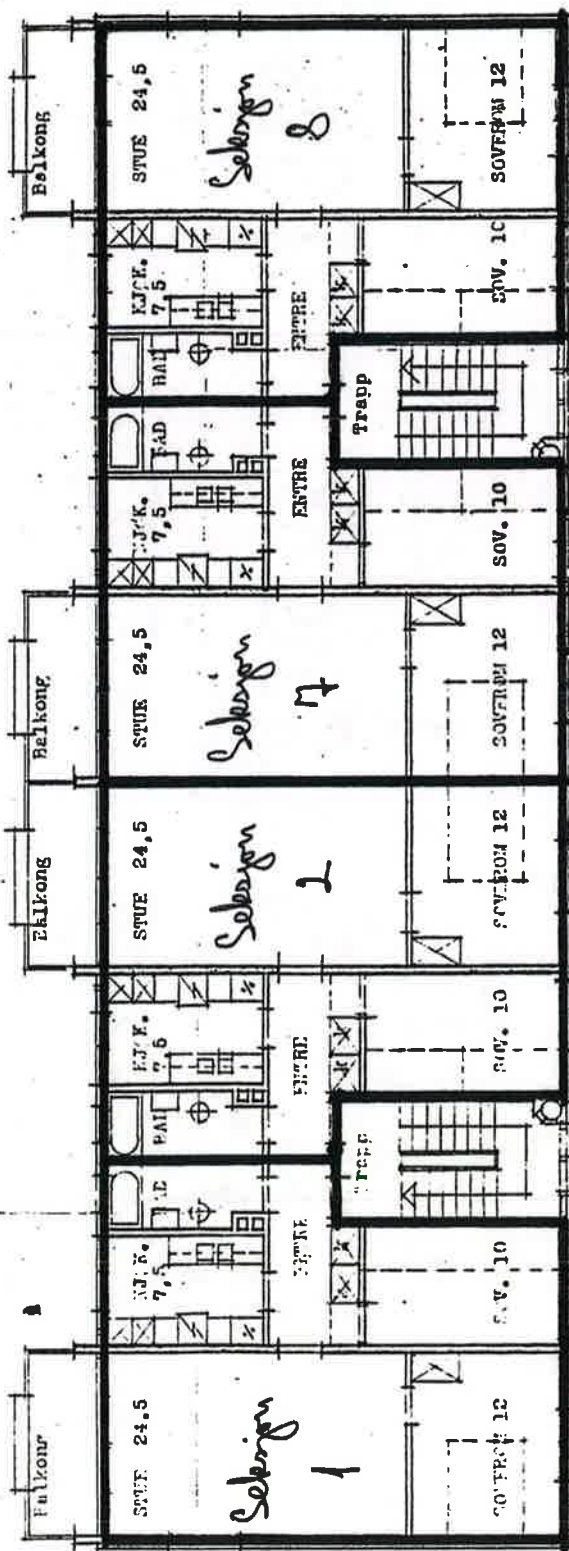
Gnr. 11, bnr. 555
Høvikkollen 10 A og B, 2. etasje.



2. ETASJES PLAN N 1:100

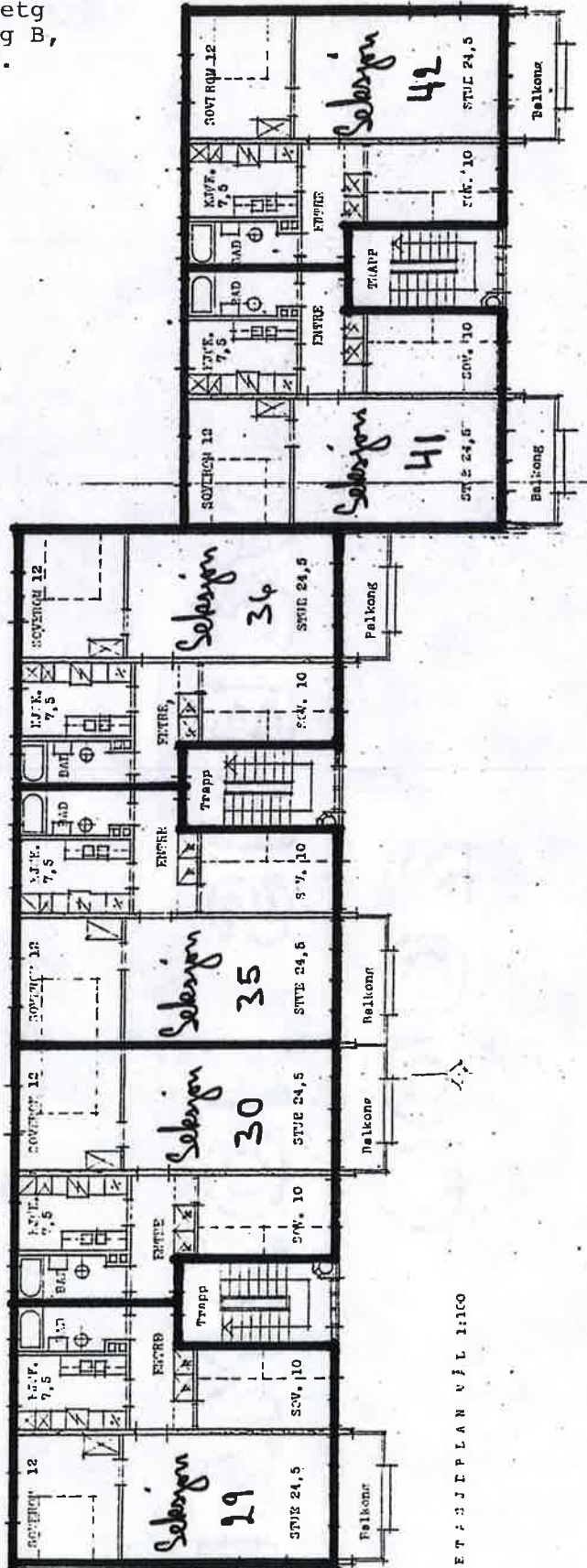


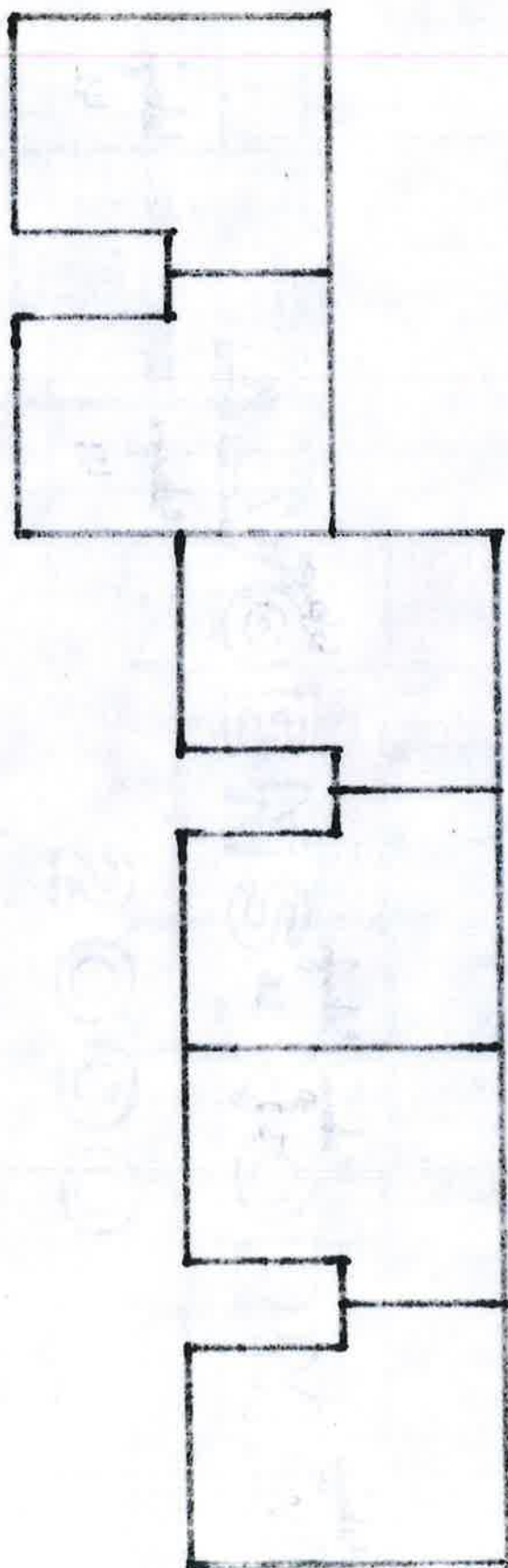
Gnr. 11, bnr. 555
Høvikkollen 10 A og B, 1. etasje.



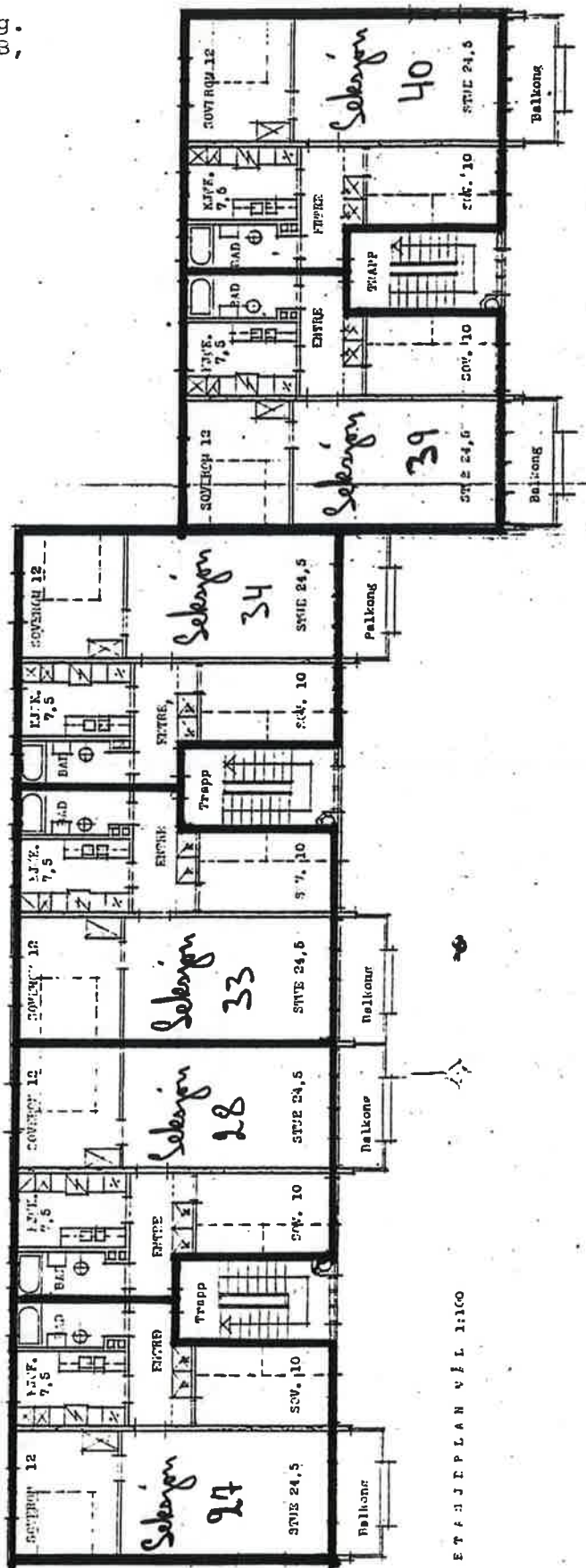
1. ETASJES PLAN 1:100

Gnr. 11, bnr. 555
Høvikollen 1, 3. etg
Høvikollen 20 A og B,
3. etg.





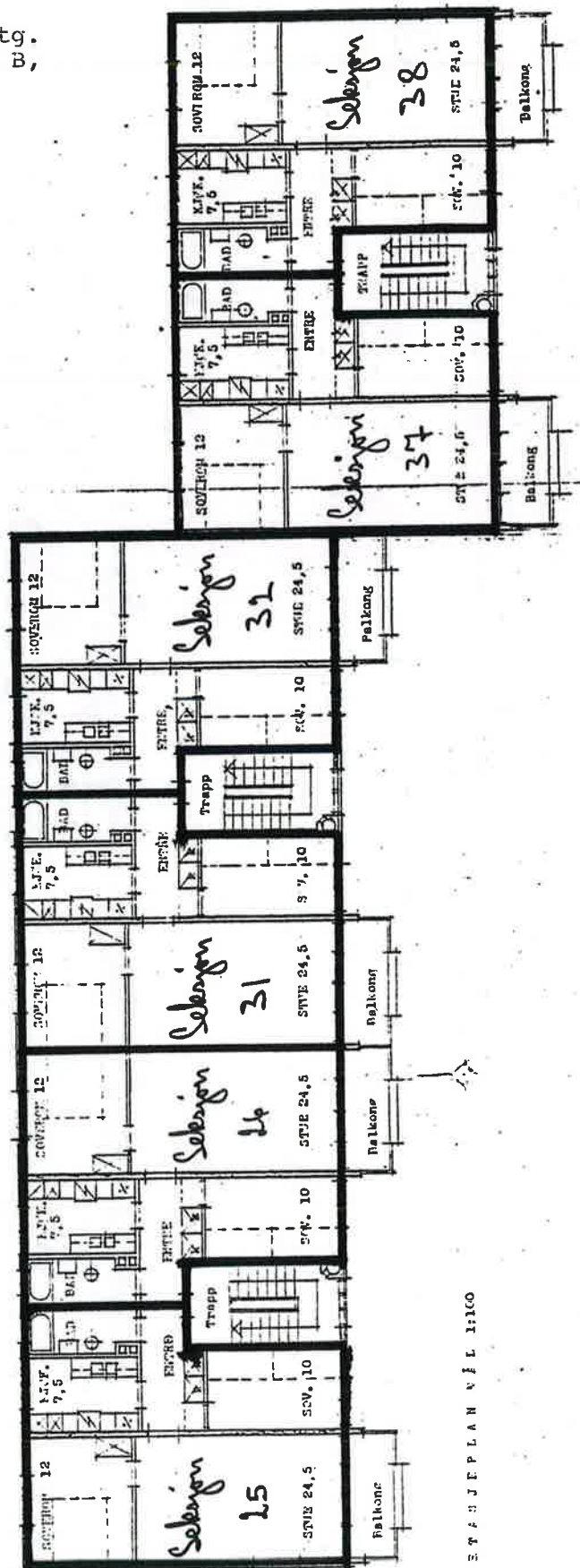
Gnr. 11, bnr. 555
Høvikollen 1, 2. etg.
Høvikollen 20 A og B,
2. etg.



HØVIKKOLLEN BORETTLAG

ETTERTEGNET AV L. LILLO

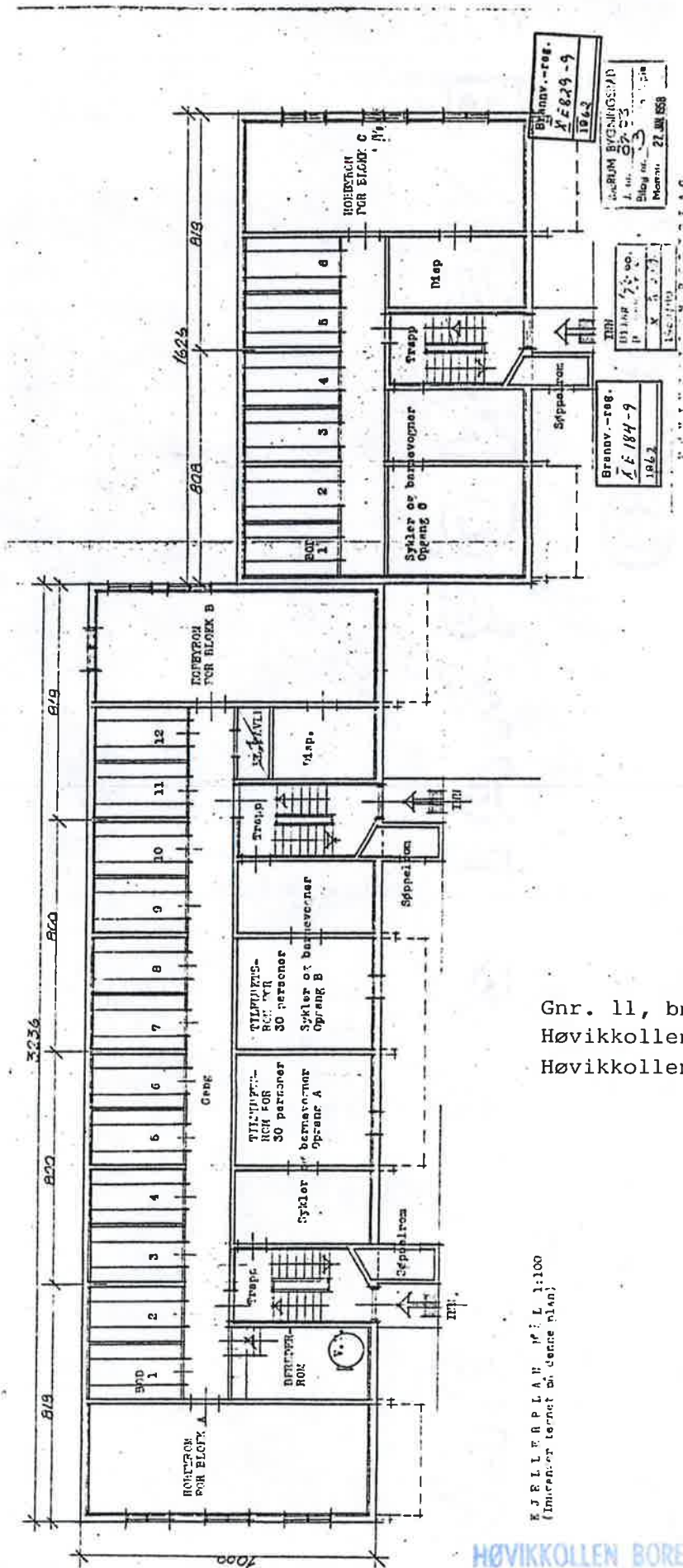
Gnr. 11, bnr. 555 .
Høvikkollen 1, 1. etg.
Høvikkollen 20 A og B,
1. etg.



HØVIKKOLLEN BORETTLAG

STUJEPPLAN V E L I:100

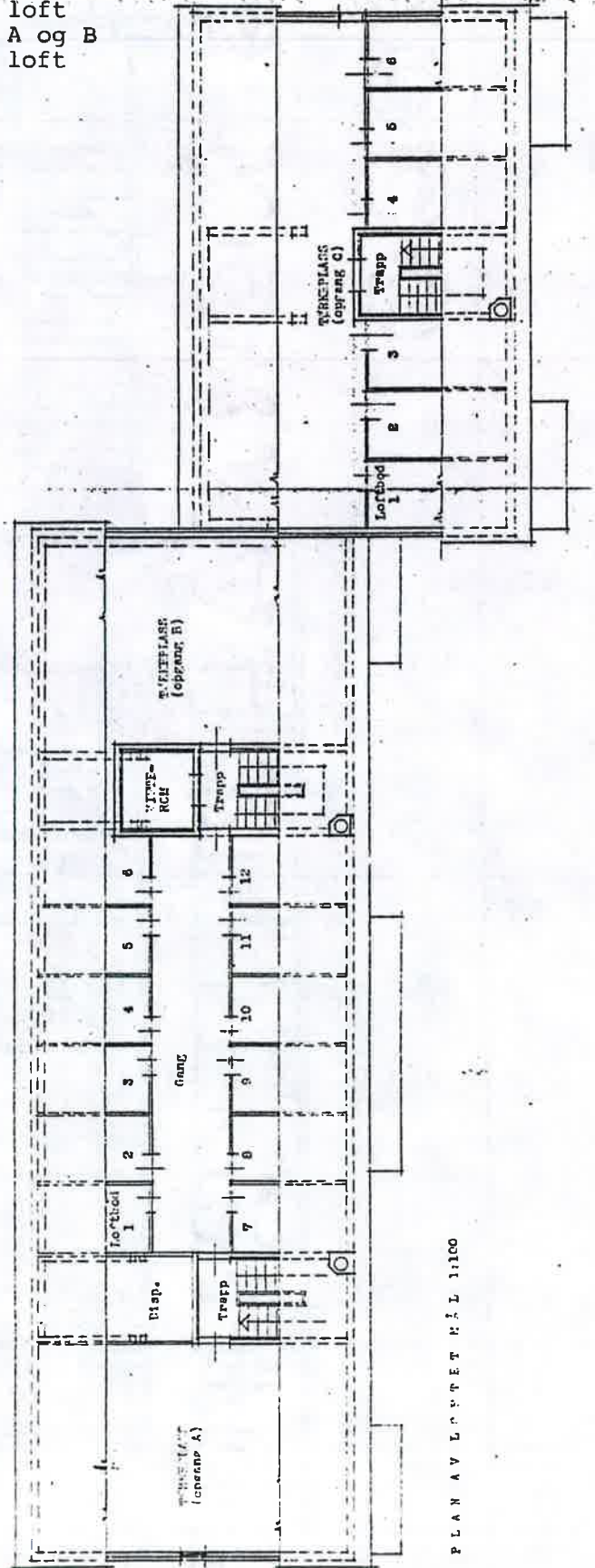
XI



Gnr. 11, bnr. 555
 Høvikollen 1, kjeller
 Høvikollen 20 A og B
 kjeller

KJELLERPLAN 1:100
 (Innener tegnet av samme plan)

Gnr. 11, bnr. 555
Høvikollen 1, loft
Høvikollen 20 A og B
loft

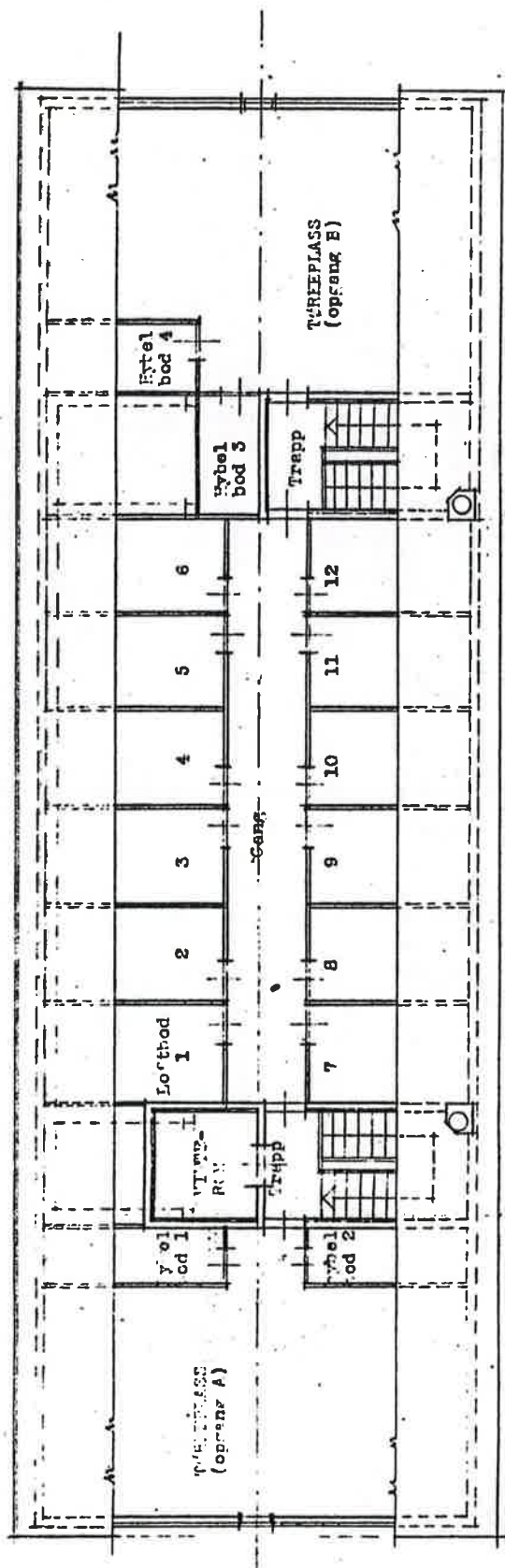


HØVIKKOLLEN BORETTSLAG

PLAN AV LYSTET N. L. 1:100

XIII

Gnr. 11, bnr. 555
Høvikkollen 10 A og B
Loft

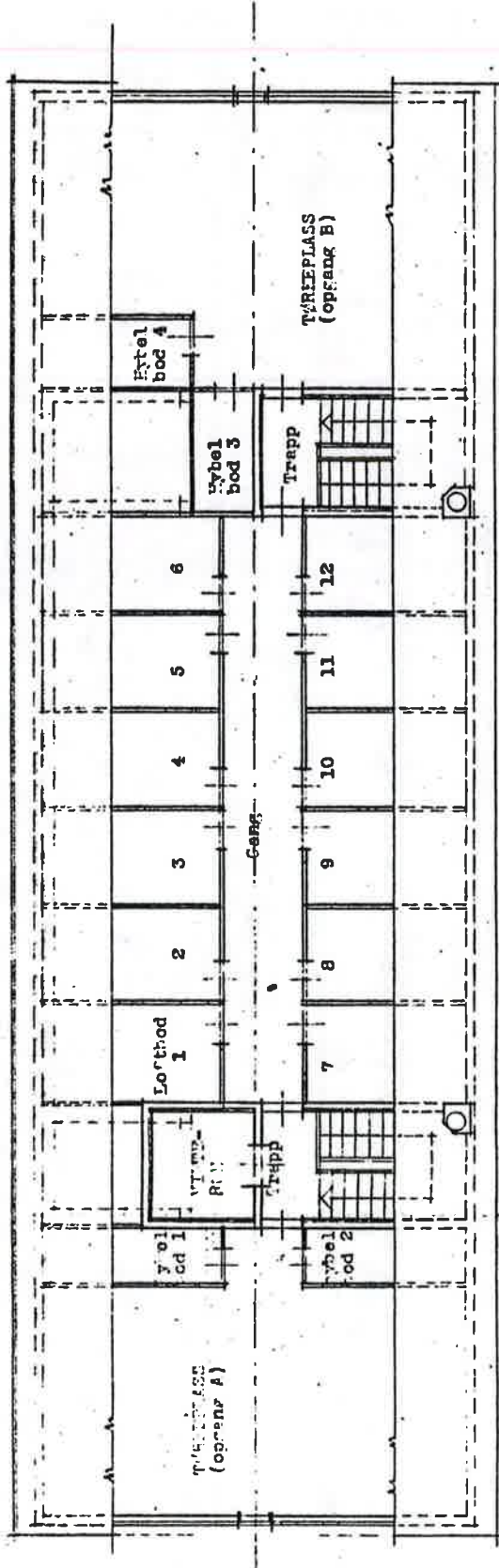


PLAN AV LOFT MÅL 1:100

HØVIKKOLLEN BORETTSLAG

XIV

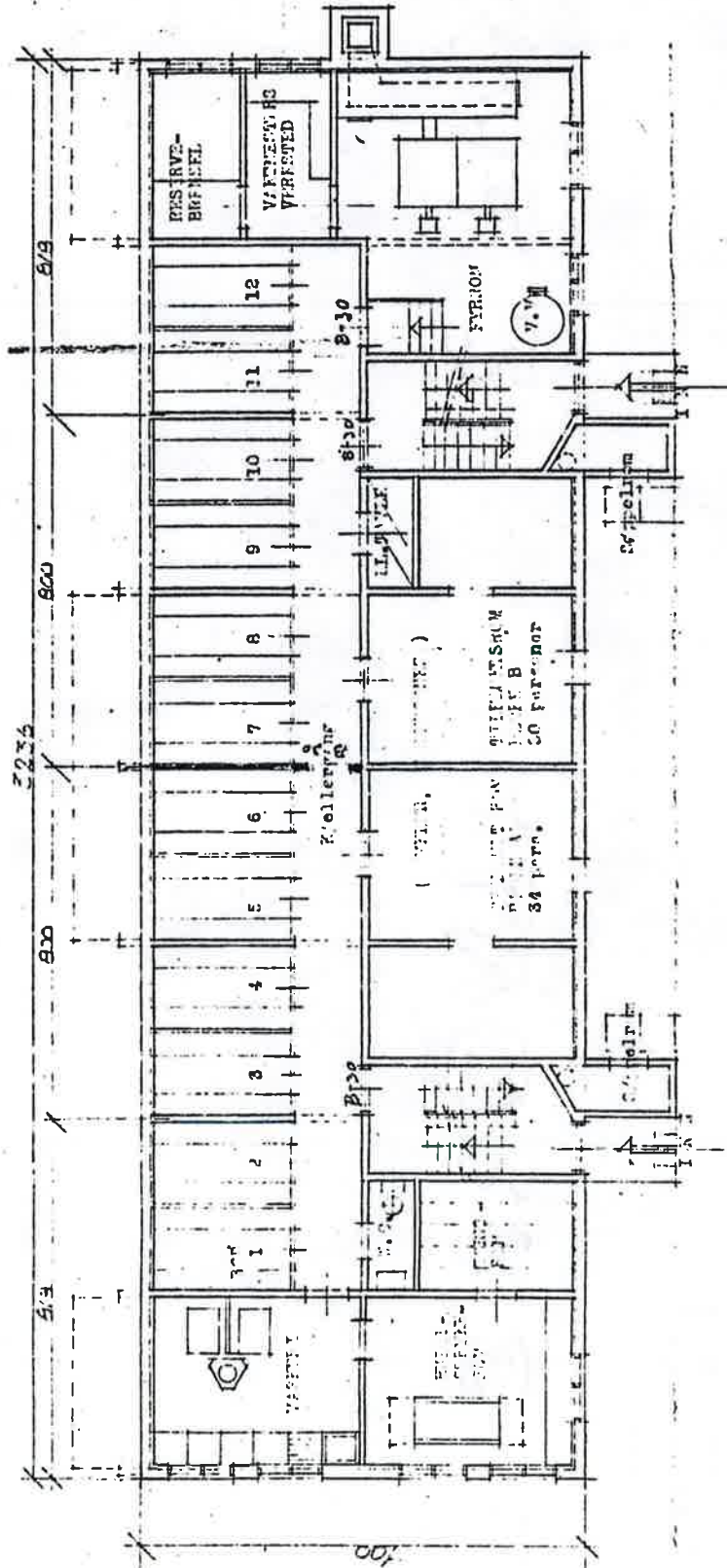
Gnr. 11, bnr. 555
Høvikollen 18 A og B
Loft



PLAN AV LOFT MÅL 1:100

HØVIKKOLLEN BORETTSLAG

Gnr. 11, bnr. 555
Høvikkollen 18 A og B
Kjeller



Bilag 1/4
B 109 V.
1957/58

BESLUTNING
nr. 3
27 JUN 1958

BB

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Høvikollen 20B
1363 HØVIK
Gnr./Bnr.: 11/555
Seksjonsnr. : 36
Bærum kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 78 m²

Totalt bruksareal (BRA): 78 m²

Befaring

Befaringsdato: 19.12.2024

Bygnings sakkyndig selskap

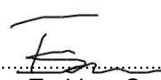
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør:  Torbjørn Sæbøe

Mobil: 92801973

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	19.12.2024
Referansenummer	15063289
Meglerforetakets oppdragsnummer	
Hjemmelshaver/selger	Marit Grønhaug Sætre/Erling Sætre
Bygningssakkyndig inspektør	Torbjørn Sæbøe
Tilstede på befaringen	Marit Grønhaug Sætre
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	6 °C
Rapportdato	09.01.2025 16:08

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Høvikollen 20B
Postnummer/sted	1363 HØVIK
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	11/555
Seksjonsnr.	36
Tomt	Eiet tomt: 11615 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1962		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Høvikollen Boligsameie beliggende på Høvik, Bærum kommune. Sameiet består av 45 seksjoner. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer og diverse beplantning. Parkering etter gjeldene bestemmelser.

Boligbygg over 3 etasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med teglstein. Saltak tekket med takstein (Taket er ikke besiktiget).

Slett entrédør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 35dB fra ukjent årstall. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og aluminium med to-lags glass fra 1989.

Vindu på soverom 2 med karmen av tre og aluminium med to-lags glass fra 2024.

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer.

Tilknyttet felles varmtvann.

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje.

Adkomst via felles trappegang med callinganlegg.

Leiligheten består av:

Entre, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.

Utgang fra stue til sydøstvendt balkong på 6m².

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



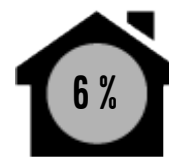
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
		Annet	8	
	Kjøkken		Ventilasjon og avtrekk	9
		Vannrør	9	
		Avløpsrør	9	
		Annet	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannbåren varme	10	
		Hovedstoppekran	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Vinduer	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Loft		4		4	
		Loftbod			
3.etasje	68			68	6
	Entre, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.				Balkong
Kjeller		6		6	
		Kjellerbod			
SUM	68	10		78	6
Total bruksareal: 78 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 6m² (BRA-e).

Leiligheten disponerer en loftbod på 4m² (BRA-e).

Loftboden har et totalt gulvareal (GUA) på 6m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 4m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2m².

Leiligheten disponerer bruksrettigheter til blant annet: felles vaskeri, treningsrom og hobbyrom.

Leiligheten inneholder 68m² P-ROM og 0m² S-ROM.

Rapport




Våtrom - Bad

Bad fra ukjent årstall.

Gulvflater belagt med belegg. Tapetserte og malte veggflater. Malt himling. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med overbelysning og stikkontakt. Badekar med to-greps armatur påkoblet hånddusj. Gulvstående toalett. Naturlig avtrekksventil på vegg. Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast og støpejern.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 28 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.	
	TG 2	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet.
		Vannrør	Vannrør i våtrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
		Sanitærutstyr / innredning	Innredning bærer preg av slitasje.
		Overflater vegger	Tapetserte veggflater bærer preg av slitasje og har behov for overflatebehandling.
		Overflater gulv	Gulvbelegg er benyttet som fuktsikring. Det er ikke registrert synlige skader, men på bakgrunn av alder er TG2 satt for å belyse risiko for fuktskader.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets veggflater, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
		Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
		Annet	Baderomsdør bærer preg av slitasje og har sprukket list ved terskel. Behov for utbedringer.
	TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.


Kjøkken

Kjøkken fra 2024.

Kjøkken med delvis åpen løsning mot entre.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Dobbel oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Kjøleskap med frysedel. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøkkenventilator med kullfilter. Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast og støpejern.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Innredning

 TG 2	Ventilasjon og avtrekk	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600.
	Vannrør	Vannrør i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
	Avløpsrør	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.


Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat. Tapetserte og malte veggflater. Malt himling. Slette innerdører. Garderobeskap på soverom og entre.

Oppgraderinger:

2024

Overflatebehandling av vegger og himling i hele leiligheten (unntatt bad).

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller - 3.etasje

Etasjeskille av betong.



Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetsmåling

 Skjevhetsmåling | Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til 7 mm.
Lengde: 6,12 meter.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast og støpejern. Hovedstoppekran er lokalisert på bad. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer. Tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten har naturlig avtrekksventil på bad samt naturlig tilluftsventiler i vinduer og vegger.

 TG 2	Vannbåren varme	Eldre anlegg/element uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskifting. Gjelder ikke radiator i stue.
	Hovedstoppekran	Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Utskifting bør påregnes.
 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Ukjent

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei


Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ukjent

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringskap med automatsikringer er plassert i trappegang.

Leiligheten har delvis skjult og åpent elektrisk anlegg.


 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
--	--	--

Dører og vinduer

Slett entrédør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 35dB fra ukjent årstall. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og aluminium med to-lags glass fra 1989.


Vindu på soverom 2 med karmen av tre og aluminium med to-lags glass fra 2024.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Dører
--	---

 TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet (gjelder ikke vindu på soverom 2).
--	---------	--

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydøstvendt balkong på 6m². Bærende konstruksjon av betong. Rekkverk av stålprofiler og glass. Rekkverkshøyden er målt til 100cm.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Nei
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Røykvarsler er utgått på dato, (eldre enn 10 år).
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
Bad: 2,47 meter.
Stue: 2,50 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringskjema	Fremlagt, signert og datert: 27.12.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskkader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi kjøperen om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktsskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Kommentar - [Sluk]



Beskrivelse - [Sikringskap]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240520
Adresse	Høvikollen 20B		
Postnr.	1363	Sted	Høvik
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	1999	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 år og 0 mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige Forsikring	Polise/avtalenr	81455516
Selger 1 Fornavn	Marit Grønhaug	Etternavn	Sætre
Selger 2 Fornavn	Erling	Etternavn	Sætre

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 Vet ikke 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 Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke

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 Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
11. **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 Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. **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 13.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
15. **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, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**
 Nei Ja Vet ikke
- 16.1 **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 Vet ikke Kommentar
17. **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 Vet ikke Kommentar
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**
 Nei Ja Vet ikke
- 19.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

27. 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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, 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 næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet 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 prislister 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

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/264/3277531/ovlsicayui>
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 avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmeglere som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

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).



Skann QR-koden for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID'er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer
4214 kroner

Fritidsbolig
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet:

<https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:
Postboks 7070, 5020 Bergen.
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601
DK - 2750 Ballerup
Danmark.

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 salgssoppgaven, 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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



Marius Hyllmark Anderssen

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

98 68 13 57
mhan@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 verddivurdering 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 verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning 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.



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 bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no